Comune di Rovereto
TERRITORIO

RELAZIONE DI STIMA

CESSIONE DI PARTE DELLE P.FOND. 1763/1 – 1762 – 1761/2 – 44 E DELL'INTERA P.FOND. 1764 C.C. ROVERETO DI PROPRIETA' PRIVATA CON CONTESTUALE CANCELLAZIONE/COSTITUZIONE DI SERVITU'.

A) PREMESSA

L'areale del Follone trova collocazione in un'area baricentrica e facilmente raggiungibile anche dall'intera città.
La relazione previsionale programmatica 2013-2015 ha previsto la realizzazione di circa 2.000 posti auto aggiuntivi (di valenza sostanzialmente pubblica) rispetto a quelli presenti nel 2012 siti nell'ambito dell'intera città di Rovereto.
In particolare dal 2011 ad oggi, l'amministrazione ha dato corso ad interventi demolitori delle strutture edilizie fatiscenti ubicate nel Follone, ampliando significativamente gli spazi deputati alla sosta. L'ampliamento di tale parcheggio di assestamento consente di limitare/ridurre la veicolazione viabilistica nell'ambito del centro storico in quanto, il parcheggio del Follone, costituisce un dignitoso quanto naturale polmone a servizio della città storica.
Stante il ruolo di centralità del comparto rispetto ai poli attrattivi cittadini, assume particolare importanza delineare i collegamenti con il limitrofo centro storico di Rovereto, quali percorsi pedonali e ciclabili, con riferimento alle utenze deboli. Tale necessità non è solamente preordinata al futuro sviluppo del comparto, ma assume rilievo anche nell'immediato, già prima cioè dell'attuazione del progetto di riqualificazione generale dell'ambito, considerato che l'attuale parcheggio pubblico a raso viene utilizzato quale riferimento principale per gli utenti che si recano nel centro storico e nelle immediate vicinanze. In tal modo si cerca di offrire agli utenti un parcheggio facilmente raggiungibile e fruibile da ogni provenienza e di comodo accesso al centro storico.
Il futuro sviluppo del comparto è stato oggetto della predisposizione del Masterplan per l'areale del Follone; il Masterplan, nel prefigurare le modalità di edificazione e infrastrutturazione dell'areale, ha posto particolare attenzione al sistema delle connessioni dell'ambito con il centro storico e con la città. Lo ha fatto da un lato prevedendo una connessione diretta con Borgo S. Caterina e con Via Dante e dall'altro

mutuando l'assetto della rete viabilistica promosso dal PUM per Via Follone e Via Saibanti.
Nell'ottica di delineare i collegamenti con il centro storico, il servizio territorio è intervenuto sia attraverso l'introduzione delle necessarie previsioni urbanistiche nel P.R.G. comunale, sia avviando, nel corso del 2013, l'iter necessario per la ridefinizione di assetti patrimoniali atti a garantire la libera fruizione al pubblico di una porzione dei percorsi che conducono verso Borgo S. Caterina e via Dante. Ciò al fine di rendere possibile la fruizione del sistema della rete dei collegamenti pedonali già prima della approvazione della variante allo strumento urbanistico comunale. In quest'ottica l'ufficio progetti speciali ha seguito la predisposizione di accordi patrimoniali da sottoscriversi con i proprietari di aree interessate dai percorsi che connettono l'areale del Follone al centro storico occupandosi anche delle relative valutazioni tecnico/estimative e di natura pianificatorie/urbanistiche.
I soggetti interessati da tali accordi sono i proprietari del percorso di collegamento con Borgo S. Caterina e i proprietari delle aree private ricomprese nel comparto del Follone. Gli accordi hanno trattato l'acquisizione delle aree da destinarsi a verde pubblico e percorsi, l'eliminazione delle servitù che gravano sulle proprietà comunali, la costituzione di una servitù pedonale d'uso pubblico a carico degli immobili posti immediatamente a ridosso di Borgo S. Caterina e le operazioni di permuta volte a dare ultimazione alla rete dei collegamenti.
Per quanto attiene l'acquisizione dei suoli ora di proprietà privata, assume particolare rilievo l'ampia area che verrà destinata a verde attigua al Convento di S, Caterina: tale area oltre a porsi quale polmone a verde a servizio dell'ambito cittadino, assume il ruolo di elemento di valorizzazione/tutela della cortina del Convento storico.
Gli accordi sopracitati hanno trovano concretezza nella variante al PRG che traguarda infatti l'obiettivo di dare attuazione al Masterplan dell'areale del Follone affrontando anche il tema della commistione di proprietà pubbliche e private.

Per maggior chiarezza vengono qui elencate le valutazioni oggetto della presente stima:

1. **cessione di parte delle p.fond. 1763/1 – 1762 – 1761/2 – 44 e dell'intera p.fond.. 1764 C.C. ROVERETO**
2. **cancellazione della servitù intavolata a carico delle proprietà comunali: p.ed. 1280, p.ed. 1281, p.ed. 1282 parte, p.ed. 1283 ed a favore delle p.f. 1762, p.f. 1763/1, p.f. 1764 c.c. Rovereto**
3. **costituzione della servitù pedonale ad uso pubblico a carico di parte della p.ed. 111/1 c.c. Rovereto.**

1) Cessione di parte delle p.fond. 1763/1 – 1762 – 1761/2 – 44 e dell'intera p.fond.. 1764 C.C. ROVERETO di proprietà privata

SITUAZIONE AL LIBRO FONDIARIO

Agli atti del Libro Fondiario di Rovereto **le p.fond. 44 - 1761/2 - 1762 - 1763/1 - 1764** risultano inserite **nella Partita Tavolare 935** del **Comune Catastale di Rovereto.**

Per le iscrizioni elencate nel **Foglio A2** si rimanda all'estratto tavolare allegato.

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

MARTINI MARCO nato a Rovereto il 30/05/1955 con ½
30/03/2006 – G.N. 1646/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA' PER ½
certificato di eredità d.d. 25/01/1990

riguarda le p.fond. 44, 1761/2, 1762, 1763/1, 1764

MARTINI MARIA CRISTINA nata a Rovereto il 12/12/1948 con ½
30/03/2006 – G.N. 1646/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA' PER ½
certificato di eredità d.d. 25/01/1990
riguarda le p.fond. 44, 1761/2, 1762, 1763/1, 1764

Per le iscrizioni elencate nel **Foglio C** si rimanda all'estratto tavolare allegato.

SITUAZIONE AL CATASTO FONDIARIO

particella	Foglio di mappa	Partita tavolare	Coltura	Classe	Superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
44	4	935	Orto	1	665	9,27	4,46
1761/2	4	935	Arativo	1	83	0,51	0,3
1762	4	935	Arativo	1	70	0,43	0,25
1763/1	4	935	Orto	1	902	12,58	6,06
1764	4	935	Arativo	1	114	0,71	0,41

Si pone ora in evidenza un documento sottoscritto in data 4 maggio 2007, fra i sigg. Martini ed il sig. Clementi Patrick. Si tratta di una procura speciale che consente al signor Clementi Patrick in nome e per conto dei sigg. Martini di vendere a chi crederà e per il prezzo che riterrà opportuno la piena proprietà degli immobili posti in Rovereto identificati al Libro Fondiario con i seguenti dati:n p.fond. 1761/2 – 1762 – 1763/1 e 1764 c.c. Rovereto.
A tal fine il nominato procuratore:

- potrà procedere alla vendita intervenendo nel relativo atto;
- meglio descrivere gli immobili da vendere con una precisa indicazione della consistenza, dei dati tavolari e dei dati catastali;
- comprendere nella vendita tutti i connessi diritti;
- fissare il prezzo, incassarlo, rilasciandone quietanza e rinunziando all'ipoteca legale di cui all'art. 2817 del codice civile;
- immettere nel possesso e prestare le garanzie di legge;
- sottoscrivere tipi di frazionamento, planimetrie, divisioni in porzioni materiali, concessione e/o DIA;
- partecipare a Società di Trasformazione Urbana (STU) e firmare tutta la documentazione necessaria al medesimo fine;
- costituire servitù a carico e/o favore dei beni oggetto della presente procura;
- rendere le dichiarazioni di cui alla vigente normativa in materia di urbanistica e edilizia e successive modifiche;
- sottoscrivere e presentare dichiarazioni fiscali;
- delegare il Notaio che riceverà o autenticherà l'atto, per l'espletamento delle relative pratiche tavolari, fare elezione a domicilio;
- convenire qualunque patto di natura reale e/o obbligatoria che si rendesse necessario per il miglior espletamento dell'incarico.

SITUAZIONE URBANISTICA

La destinazione urbanistica delle realità 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
Rovereto	44	100%	PGTIS – spazi aperti di pertinenza degli edifici (art. 49)
Rovereto	1761/2	24%	Aree soggette a concessione convenzionata prevalentemente residenziale (art. 65)
		17%	Piano di recupero (art. 13)
		58%	PGTIS – Spazi pubblici – viabilità di relazione (art.52.2)
Rovereto	1762	100%	Piano di recupero (art. 13)
Rovereto	1763/1	100%	Piano di recupero (art. 13)
Rovereto	1764	100%	Piano di recupero (art. 13)

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

ART. 49 Spazi aperti di pertinenza degli edifici storici

1. Il sistema degli spazi aperti di pertinenza degli edifici negli insediamenti storici è costituito da tutte le aree non edificate private, la cui articolazione contribuisce alla tutela ed alla valorizzazione del tessuto urbano avente carattere di storicità, così come individuati nella relativa cartografia di PRG.
2. In tali spazi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli attuali assetti formali e funzionali ovvero gli interventi di restauro e/o di ricostruzione parziale o totale, laddove sia possibile documentarle adeguatamente dal punto di vista storico, ovvero laddove la permanenza di elementi di qualunque natura possa indirizzare l'intervento di restauro e/o ricostruzione secondo modelli formali e funzionali dell'epoca dì riferimento.
3. E' obbligatorio tutelare, mantenere e recuperare gli elementi di valore storico e testimoniale presenti quali fontane, capitelli, muretti a secco e di recinzione, sistemi di terrazzamento, pavimentazioni, scalinate, sistemazioni agrarie di carattere tradizionale, esemplari arborei isolati e/o in gruppi e filari, ecc. Le nuove recinzioni vanno realizzate di norma con materiali e caratteristiche dimensionali analoghe a quelle tradizionali.
4. Nel sistema degli spazi aperti di pertinenza è vietato l'uso della bitumatura per le superfici orizzontali. La eventuale realizzazione di accessi, percorsi e aree di parcheggio è subordinata all'utilizzo di materiali compatibili con il contesto, quali pietra, ghiaietto, superfici inerbite, macadam.
5. In generale è vietato l'abbattimento di qualsiasi formazione arborea o arbustiva che abbia caratteristiche proprie del paesaggio storico presente.
6. E' consentita la installazione di elementi di arredo quali gazebo, barbecue, attrezzature per il gioco, purché di ridotte dimensioni.

ART. 65 Aree soggette a concessione convenzionata

1. Il PRG individua con apposita grafia le aree che si attuano con intervento edilizio diretto mediante il rilascio di concessione edilizia convenzionata.
2. 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 obblighi saranno precisati in una apposita convenzione da stipularsi, prima del rilascio del titolo abilitativo, fra il Comune e i promotori delle iniziative edilizie. 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.
3. 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. 13 Attuazione del PRG

1. L'attuazione del PRG avviene secondo le indicazioni contenute nella Cartografia nei piani attuativi - schede norma, nei piani di area - schede norma e nelle concessioni convenzionate - schede norma, in conformità a quanto stabilito dalle disposizioni delle presenti norme, nonché negli indirizzi della Relazione Illustrativa. Quanto non esplicitamente considerato dal PRG è comunque disciplinato dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.
2. Le indicazioni contenute nella Cartografia vanno intese come espresse nelle apposite legende e vanno osservate nei limiti e con le specificazioni di cui alle presenti norme.
In caso di non corrispondenza tra tavole a scala diversa della stessa tematica prevalgono le indicazioni della tavola a scala più dettagliata. Le prescrizioni delle seguenti norme prevalgono rispetto a quelle degli elaborati grafici.
3. Il PRG prevede la formazione di:

a. Piani d'iniziativa pubblica. Sono piani attuativi di iniziativa pubblica:
a.1 Il piano attuativo a fini generali. Esso sviluppa le previsioni, le direttive ed i criteri stabiliti dal piano regolatore generale e fornisce ogni utile indicazione di dettaglio per l'uso del territorio considerato.
a.2 la lottizzazione d'ufficio ai sensi dell'articolo 50 della LP 1/2008.
a.3 il piano di recupero. Si può compilare un piano di recupero del patrimonio edilizio esistente d'iniziativa pubblica nei casi espressamente previsti dal piano regolatore generale e quando il ricorso a questo strumento è ritenuto necessario per un migliore utilizzo di determinate zone, in assenza d'iniziativa da parte dei proprietari interessati. In tal caso si osservano le disposizioni dell'articolo 50 della LP 1/2008.
a.4 il piano per l'edilizia abitativa di cui alla legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15, concernente "Disposizioni in materia di politica provinciale della casa e modificazioni della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 (Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa)" di seguito definita edilizia abitativa pubblica, nonché l'edilizia agevolata, come definita dalle leggi provinciali in materia.
a.2 Il piano per gli insediamenti produttivi.

b. Piani d'iniziativa privata. Sono piani attuativi di iniziativa privata:
b.1 Il piano di lottizzazione. Esso, in base ai criteri stabiliti dal piano regolatore generale definisce le indicazioni di dettaglio per l'uso del territorio considerato. La lottizzazione di aree richiede il rilascio di apposita autorizzazione da parte del Consiglio comunale.
b.2 Il piano di recupero. Esso è lo strumento per la riqualificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone a tal fine perimetrale dal piano regolatore generale.
b.3 il piano per l'edilizia abitativa agevolata, come definita dalle leggi provinciali in materia;
b.4 il piano per gli insediamenti produttivi.

c. Piani d'iniziativa mista pubblico-privata. Sono piani attuativi di iniziativa pubblico-privata i programmi integrati di intervento.
Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, i comuni promuovono la formazione di programmi integrati. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.
Soggetti pubblici e privati singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare al comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

d. I comparti edificatori. Ove il piano regolatore generale o i relativi piani di attuazione prevedano la formazione di comparti edificatori, il sindaco può notificare al proprietario o ai proprietari un invito a dichiarare entro un termine prefissato se intendano procedere, eventualmente riuniti in consorzio ove si tratti di più proprietari, agli interventi previsti. Il consorzio è costituito con il concorso di almeno il 60 per cento della volumetria degli edifici del comparto o dal piano attuativo. La formazione e la approvazione dei comparti avviene con le

modalità e gli effetti previsti dall'art.39 della legge provinciale urbanistica.
4. Per i singoli piani attuativi sono definite apposite schede. Esse dettano specifiche indicazioni in ordine agli standard urbanistici, alle destinazioni delle aree o dei volumi previsti nonché alle opere di urbanizzazione da realizzarsi. Le indicazioni delle singole schede prevalgono rispetto alla disciplina generale delle zone in cui esse sono comprese.
Le schede a loro volta contengono indicazioni di carattere progettuale per gli aspetti planivolumetrici, cogenti o indicativi come specificato nelle medesime. Nel rispetto dei parametri stabiliti, esse determinano le indicazioni di massima che devono essere osservate per la buona sistemazione urbanistica della zona e il suo inserimento nel territorio circostante. Conseguentemente, fatte salve le prescrizioni cogenti, non risultando 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. 52 Spazi pubblici

1. Il sistema delle strade, delle piazze, degli spazi di uso pubblico (slarghi, percorsi porticati, androni, ecc.) nei centri storici costituisce l'elemento di connessione e relazione delle diverse parti del centro storico, nonché l'elemento di caratterizzazione del paesaggio urbano.
2. Il PRG individua all'interno del sistema degli spazi aperti dei centri storici (cfr. le tavole 1:1.000) i "percorsi portanti" e i "percorsi di relazione". I primi sono quelli strutturanti la formazione storica dell'insediamento, che connettono le principali polarità urbane e vedono la presenza di varie attività commerciali. Il Prg prevede per questi percorsi la realizzazione di pavimentazioni totalmente o parzialmente in pietra e/ porfido con riferimento alla tradizione locale, e promuove progetti indirizzati al miglioramento dell'arredo e del paesaggio urbano, alla valorizzazione delle attività commerciali esistenti ed alla riapertura di quelle chiuse.
E'consentito l'utilizzo di manto bituminoso ove preesistente ovvero ove sussistano situazioni di traffico tali da rendere eccessivamente difficoltoso anche in relazione alla sicurezza e allo smaltimento delle acque l'utilizzo dei materiali tradizionali. I "percorsi di relazione" sono percorsi storici che connettono prevalentemente le residenze ai luoghi centrali e comunque garantiscono la qualità e la continuità organica dell'insieme degli spazi aperti storici. Qualunque intervento riguardante questi ambiti deve essere indirizzato verso la tutela e la valorizzazione complessiva degli spazi, sia per quanto riguarda l'aspetto funzionale, che le forme di uso. Gli elementi dì arredo devono rispondere a caratteristiche di qualità formale e funzionale, ovvero essere legati a singoli progetti di qualificazione complessiva.
3. I percorsi pedonali e le piste ciclabili principali di progetto o da riqualificare sono individuati con apposita simbologia sulla cartografia di piano. I tracciati di progetto hanno valore orientativo e, pur da rispettarsi obbligatoriamente per quanto riguarda i previsti collegamenti, dovranno essere specificati nelle caratteristiche planimetriche, di sezione, quote ed arredo, all'interno di strumenti subordinati, nei progetti per interventi edilizi diretti da parte di privati o nella progettazione esecutiva pubblica. La segnaletica orizzontale e direzionale dovrà essere per tipologia e colore coerente con il contesto storico.
4. La realizzazione di parcheggi e/o posti auto interrati, da parte della Pubblica Amministrazione o di Privati in Convenzione con la PA, è consentita sotto tutte le strade e piazze sia esistenti che di progetto.
5. Nell'ambito delle aree destinate a parcheggio pubblico possono essere realizzati parcheggi pertinenziali e interventi d'iniziativa mista pubblico – privata. Un'apposita convenzione determinerà le opere da realizzarsi, la definizione delle modalità di attuazione e dei tempi, l'assetto patrimoniale delle aree e delle infrastrutture interessate.
La cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione da parte del privato nel novero dei rapporti di cui all'enunciato precedente avviene ugualmente alla cessione delle stesse, a fini fiscali, in esecuzione di convenzioni di lottizzazione.

DESCRIZIONE DELLA REALITA'

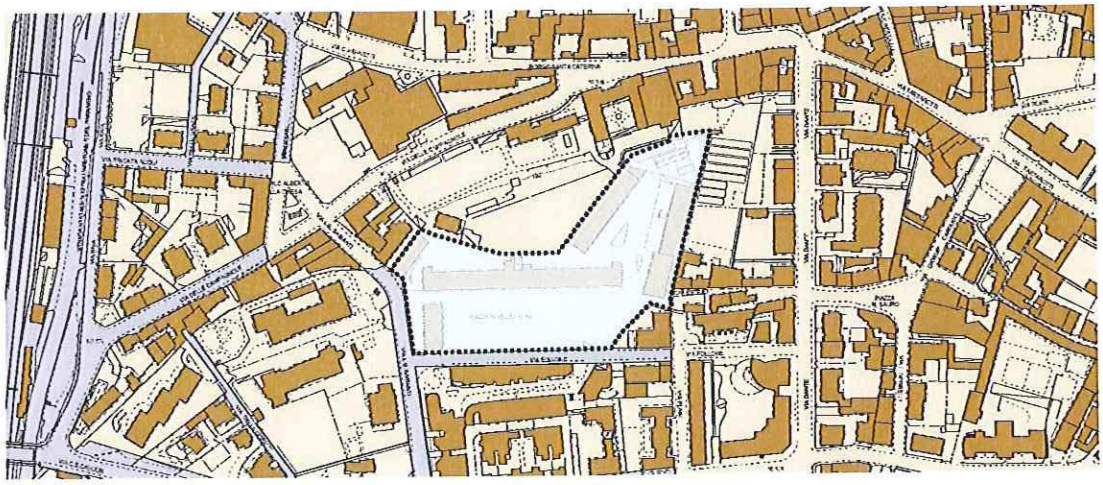
Trattasi di terreni destinati a funzioni diverse: **la p.fond. 44** c.c. Rovereto è destinata a giardino di pertinenza della casa di abitazione dei sigg. Martini identificata dalla p.ed. 108 stesso c.c. Il terreno è caratterizzato dalla presenza di alcuni elementi architettonici storici: si evidenzia una scaletta in pietra che collega il piano di campagna della p.fond. 44 con il terreno sottostante identificato dalla p.fond. 1763/1.
La p.fond. 1761/2 rappresenta una stradina delimitata da muratura in sassi e cemento aventi un'altezza di oltre 2 mt. e soprastante copertina in pietra. Il percorso è caratterizzato da una larghezza esigua (circa ml. 1,00) che in alcuni punti si riduce a cm. 90. La stradina consente di collegare i terreni privati, oggetto della presente stima, con le p.fond. 45/1 e 2215/1 c.c. Rovereto di proprietà comunali (tratto di roggia coperta). Il percorso surrichiamato risulta da tempo inutilizzato ed è collegato e accessibile, a confine con la proprietà comunale, da una porta in legno.
Le p.fond. 1762 – 1763/1 - 1764 costituiscono un unico appezzamento coltivato ad orto. Sono ancora visibili delle serre in vetro ed una vecchia "limonaia" costruita a confine con il muro dei Frati Cappuccini. Il terreno ad oggi si presenta parzialmente incolto.

VALUTAZIONE

Le particelle sopra descritte ricadono in parte all'interno del Piano di Recupero del Follone, con particolare riferimento alle p.fond. 1763/1 – 1762 – 1764 c.c. Rovereto, e in parte all'esterno del Piano: p.fond. 1761/2 – 44 stesso c.c.

1.a) Valutazione terreni ricompresi nel Piano di Recupero del Follone

Ai fini di determinare il valore dei terreni ricompresi all'interno del Piano di Recupero del Follone, viene qui introdotta la norma specifica :



CONTENUTI GENERALI:

Il grande vuoto del Follone è un elemento fuori scala nel tessuto urbano di Rovereto. I quasi due ettari sono precariamente occupati da attività artigianali, localizzate in immobili di antica costruzione e di non rilevante valore storico artistico. L'attuale impianto urbano definisce un grande spazio aperto occupato da parcheggi a raso.
Si tratta di un comparto cittadino in cui deve essere prevista una profonda ristrutturazione urbanistica degli insediamenti edilizi, della viabilità di servizio, degli spazi collettivi secondo una visione complessiva tendente ad una riqualificazione ambientale e funzionale dell'intero

agglomerato con spazi aperti pubblici.
Il comparto riveste un ruolo strategico nel programma per la definizione di un nuovo volto di Rovereto come città accogliente; l'area del Follone si configura come cerniera tra l'approdo della stazione e l'area del Mart che accentra gli interessi legati al turismo ed all'arte.
In quest'ottica, il programma funzionale individua alcune destinazioni d'uso quali la presenza di servizi ricettivi e alberghieri per la ricettività turistica, funzioni di servizio complementari contenute in uno o più edifici di promozione mista pubblico-privata ed, infine, la possibilità di una quota di volumetrie residenziali complementari all'albergo.
Un ampio parcheggio sotterraneo (min. 400 posti pubblici, oltre a quelli di pertinenza dei singoli edifici) restituisce e potenzia l'attuale funzione di piazza Achille Leoni, inoltre libera il suolo della piazza restituendole una dimensione collettiva e urbana di attraversamento e sosta.
Lo spazio pubblico si integra nella cornice degli spazi aperti dell'isolato, quali le vigne del convento e le serre del vivaio, luoghi privati e semi-pubblici che trovano una naturale evoluzione nella nuova piazza del Follone.
Il nuovo programma urbanistico configura per il Follone un ruolo complementare rispetto al forte potenziale di attrazione del Mart ed al futuro polo di accessibilità del sistema Stazione-Trentino Trasporti.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO

Il complesso delle opere previste per il Follone misura 13.700 mq di SUL a fronte degli esistenti 5.377 mq.
ST (superficie territoriale): 17.392 mq
SUL max: 13.700 mq
SPAZI APERTI PUBBLICI: min. il 50% della ST
INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISITENTI: quelli previsti dell'art.9 della N.d.A.
ALTEZZA MAX EDIFICI DI PROGETTO: 21 m
DESTINAZIONI D'USO:
Servizi di interesse collettivo
Pubblici esercizi (bar, ristorante, pub, ecc...): SUL. <= 660 mq
Terziario: SUL. <= 1.320 mq
Ricettivo di tipo extralberghiero (case e appartamenti per vacanze): SUL. <= 3.000 mq
Artigianato artistico e di servizi di dimensioni medio piccole: SUL. <= 2.720 mq
Residenziale privato: <= 6.000 mq
PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI:
Quantità minima di parcheggi pubblici: 400 posti auto (collocati a livello interrato)
Parcheggi di pertinenza delle attività insediate: dimensionati con riferimento gli standard previsti dalla L.P. 22/1991
e s.m. (collocati a livello interrato)
Parcheggi per bus turistici
SPAZI PUBBLICI
Piazza per eventi pubblici, Verde pubblico, Collegamenti pedonali

In considerazioni delle funzioni realizzabili nell'ambito del Piano di Recupero del Follone, si ritiene di esporre la ricerca di mercato effettuata sui borsini immobiliari GUIDA CASA – Anno 2013 e anno 2014 e AGENZIA DEL TERRITORIO – II° semestre 2012 e I° semestre 2013, per ricavare il valore di mercato del suolo che viene calcolato quale percentuale del valore di mercato degli edifici di nuova costruzione.

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%**

Posto che i terreni di cui trattasi, sono inseriti nel contesto del centro storico di Borgo S. Caterina e confinano con l'areale del Follone, si ritiene di attribuire un valore di mercato degli edifici ad uso residenziale/terziario, come indicato dai borsini immobiliari (F.I.M.A.A. Anno 2013 e 2014 e Agenzia del Territorio – II° semestre 2012 e I° semestre 2013) per gli edifici ubicati nel contesto in esame.

Zona	Abitazioni nuove		Abitazioni usate		Garage		Negozi		Uffici		Laboratori		Capannoni	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1 Sant'Ilario	2.000	2.300	1.500	1.800	14.000	16.000	1.900	2.200	1.900	2.100	800	1.100	nr.	nr.
2 Zona Stadio	2.100	2.400	1.600	2.000	16.000	18.000	2.000	2.300	2.000	2.250	950	1.200	nr.	nr.
3 Brione	2.100	2.450	1.600	2.000	16.000	20.000	2.000	2.200	2.000	2.200	nr.	nr.	nr.	nr.
4 Centro Nord	2.600	3.000	1.900	2.500	18.000	27.000	2.200	3.000	2.300	2.700	nr.	nr.	nr.	nr.
5 Centro Storico	2.600	3.200	1.900	2.600	21.000	27.000	2.400	5.000	2.400	2.800	nr.	nr.	nr.	nr.
6 Centro Sud	2.600	3.000	1.900	2.600	18.000	27.000	2.200	2.800	2.300	2.500	nr.	nr.	nr.	nr.
7 Centro Ovest	2.400	3.000	1.900	2.400	18.000	26.000	2.300	2.700	2.300	2.600	nr.	nr.	nr.	nr.
8 San Giorgio	2.000	2.400	1.600	2.000	16.000	21.000	2.000	2.150	2.000	2.200	nr.	nr.	850	1.100
9 Borgo Sacco	2.150	2.500	1.750	2.150	16.000	21.000	1.800	2.250	2.000	2.250	nr.	nr.	nr.	nr.
10 Collina Est	2.100	3.000	1.750	2.300	17.000	25.000	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.
11 Collina Sud	2.300	3.000	1.850	2.350	18.000	25.000	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.
11bis Porte di Trambileno	2.200	2.400	1.850	2.200	17.000	20.000	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.
12 Noriglio	2.000	2.300	1.600	1.900	15.000	18.000	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.
13 Lizzanella Est	2.200	2.850	1.850	2.300	16.000	20.000	2.000	2.500	2.100	2.300	nr.	nr.	nr.	nr.
14 Lizzanella Ovest	2.000	2.350	1.500	1.900	16.000	20.000	nr.	nr.	nr.	nr.	900	1.100	900	1.100
15 Lizzana	2.000	2.350	1.650	1.900	16.000	18.000	1.900	2.100	2.000	2.100	nr.	nr.	nr.	nr.
16 Marco	1.900	2.200	1.550	1.800	16.000	18.000	1.800	2.000	1.900	2.000	800	950	800	950
17Zona Industriale	1.500	1.700	950	1.200	nr.	nr.	2.200	3.200	1.850	2.050	850	1.050	850	1.050

Zona	Abitazioni nuove		Abitazioni usate		Garage		Negozi		Uffici		Laboratori		Capannoni	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1 Sant'Ilario	2.100	2.300	1.400	1.800	14.000	16.000	1.900	2.200	1.900	2.100	800	1.100	nr.	nr.
2 Zona Stadio	2.100	2.400	1.500	2.000	16.000	18.000	2.000	2.300	2.000	2.250	950	1.200	nr.	nr.
3 Brione	2.100	2.450	1.500	2.000	16.000	20.000	2.000	2.200	2.000	2.200	nr.	nr.	nr.	nr.
4 Centro Nord	2.600	3.000	1.800	2.500	18.000	27.000	2.200	3.000	2.300	2.700	nr.	nr.	nr.	nr.
5 Centro Storico	2.600	3.200	1.800	2.600	21.000	27.000	2.400	5.000	2.400	2.800	nr.	nr.	nr.	nr.
6 Centro Sud	2.600	3.000	1.800	2.600	18.000	27.000	2.200	2.800	2.300	2.500	nr.	nr.	nr.	nr.
7 Centro Ovest	2.400	3.000	1.800	2.400	18.000	26.000	2.300	2.700	2.300	2.600	nr.	nr.	nr.	nr.
8 San Giorgio	2.000	2.400	1.600	2.000	16.000	21.000	2.000	2.150	2.000	2.200	nr.	nr.	850	1.100
9 Borgo Sacco	2.250	2.600	1.650	2.150	16.000	21.000	1.800	2.250	2.000	2.250	nr.	nr.	nr.	nr.
10 Collina Est	2.200	3.000	1.650	2.300	17.000	25.000	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.
11 Collina Sud	2.300	3.000	1.750	2.250	18.000	25.000	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.
11bis Porte di Trambileno	2.200	2.400	1.750	2.150	17.000	20.000	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.
12 Noriglio	2.100	2.300	1.500	1.900	15.000	18.000	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.
13 Lizzanella Est	2.200	2.850	1.750	2.300	16.000	20.000	2.000	2.500	2.100	2.300	nr.	nr.	nr.	nr.
14 Lizzanella Ovest	2.200	2.350	1.400	1.900	16.000	20.000	nr.	nr.	nr.	nr.	900	1.100	900	1.100
15 Lizzana	2.200	2.350	1.550	1.900	16.000	18.000	1.900	2.100	2.000	2.100	nr.	nr.	nr.	nr.
16 Marco	2.150	2.250	1.450	1.800	16.000	18.000	1.800	2.000	1.900	2.000	800	950	800	950
17Zona Industriale	1.800	1.900	950	1.200	nr.	nr.	2.200	3.200	1.850	2.050	850	1.050	850	1.050

Si riportano ora le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relative al II° semestre 2012 :

Valori di Mercato Immobiliare

Zona	Abitazioni stato conservativo NORMALE		Abitazioni stato conservativo OTTIMO		Garage		Negozi		Magazzini		Uffici		Laboratori		Capannoni	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1 Centrale (c.so Rosmini – via Dante - via S. Martia – viale Schio – p.zza Podestà – via delle Fosse – viale dei Colli)	2.000	2.200	2.200	3.000	1.400	2.100	2.100	2.700	nr.	nr.	2.100	2.600	800	1.100	nr.	nr.
2 Semicentrale (collina est e collina sud)	1.900	2.300	2.400	2.800	1.050	1.450	nr.	nr.	500	750	nr.	nr.	690	920	nr.	nr.
3 Semicentrale (v Brennero -via Abetone - via Magazol - via Baratieri - via Fontana - via Verona – via Depero)	1.800	2.100	2.200	2.700	1.250	1.450	1.450	1.800	800	1.000	1.600	1.950	800	1.000	nr.	nr.
4 Semicentrale (S. Ilario – Brione – via Ferrari – via Maffei – c.so Bettini)	1.900	2.100	2.200	2.800	1.250	1.450	nr.	nr.	550	660	nr.	nr.	950	1.200	900	1.150
5 Periferica (Stadio – S. Giorgio – Borgo Sacco)	1.600	1.900	2.000	2.400	nr.	nr.	nr.	nr.	500	660	1.400	1.800	700	1.050	810	1.100
6.Periferica (Baldresca – Lizzana – Zona industriale – Marco)	1.600	1.700	2.000	2.300	1.000	1.200	1800 (stato normale) 2300 (stato ottimo)	2200 (stato normale) 2800 (stato ottimo)	800	1.000	1.600	1.950	1.000	1.300	900	1.100
7 Suburbana (frazione di Noriglio)	1.600	1.700	2.000	2.300	1.000	1.200	1.700	2.000	610	770	1.800	2.100	690	920	690	990

Si riportano ora le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relative al I° semestre 2013:

Valori di Mercato Immobiliare

Zona	Abitazioni stato conservativo NORMALE		Abitazioni stato conservativo OTTIMO		Garage		Negozi		Magazzini		Uffici		Laboratori		Capannoni	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1 Centrale (c.so Rosmini – via Dante - via S. Martia – viale Schio – p.zza Podestà – via delle Fosse – viale dei Colli)	2.000	2.200	2.200	3.000	1.400	2.100	2.100	2.700	nr.	nr.	2.100	2.600	800	1.100	nr.	nr.
2 Semicentrale (collina est e collina sud)	1.900	2.300	2.400	2.800	1.050	1.450	nr.	nr.	500	750	nr.	nr.	690	920	nr.	nr.
3 Semicentrale (v Brennero -via Abetone - via Magazol - via Baratieri - via Fontana - via Verona – via Depero)	1.800	2.100	2.200	2.700	1.250	1.450	1.450	1.800	800	1.000	1.600	1.950	800	1.000	nr.	nr.
4 Semicentrale (S. Ilario – Brione – via Ferrari – via Maffei – c.so Bettini)	1.900	2.100	2.200	2.800	1.250	1.450	nr.	nr.	550	660	nr.	nr.	950	1.200	900	1.150
5 Periferica (Stadio – S. Giorgio – Borgo Sacco)	1.600	1.900	2.000	2.400	nr.	nr.	nr.	nr.	500	660	1.400	1.800	700	1.050	810	1.100
6.Periferica (Baldresca – Lizzana – Zona industriale – Marco)	1.600	1.700	2.000	2.300	1.000	1.200	1800 (stato normale) 2300 (stato ottimo)	2200 (stato normale) 2800 (stato ottimo)	800	1.000	1.600	1.950	1.000	1.300	900	1.100
7 Suburbana (frazione di Noriglio)	1.600	1.700	2.000	2.300	1.000	1.200	1.700	2.000	610	770	1.800	2.100	690	920	690	

Ciò detto e premesso, si riportano i valori mediati desunti dai borsini immobiliari (Guida Casa 2013 e 2014 – Agenzia del Territorio II° semestre 2012 e I° semestre 2013) in riferimento alla zona ove sono ubicate le particelle oggetto della presente stima, con particolare riferimento alla destinazioni d'uso ammesse dal Piano di recupero del Follone:

FONTE	ANNO	RESIDENZIALE		TERZIARIO		COMMERCIALE	
		minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
Guida casa	2013	€ 2.600,00	€ 3.000,00	€ 2.300,00	€ 2.500,00	€ 2.200,00	€ 2.800,00
Guida casa	2014	€ 2.600,00	€ 3.000,00	€ 2.300,00	€ 2.500,00	€ 2.200,00	€ 2.800,00
Agenzia del Territorio	II° sem. 2012	€ 2.200,00	€ 2700,00	€ 1.600,00	€ 1950,00	€ 1.450,00	€ 1.800,00
Agenzia del Territorio	I° sem. 2013	€ 2.200,00	€ 2700,00	€ 1.600,00	€ 1950,00	€ 1.450,00	€ 1.800,00
VALORI MEDI		**€ 2.625,00**		**€ 2.087,50**		**€ 2.062,50**	

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	€ 2.625,00	24,00%	**€ 630,00**
terziaria	€ 2.087,50	24,00%	**€ 501,00**
commerciale	€ 2.062,50	24,00%	**€ 495,00**

Il piano di recupero del Follone, che si estende su una superficie territoriale pari a mq. 17.392, prevede la realizzazione di un complesso di opere nella misura pari a 13.700 mq di SUL . Si ricava quindi che l'indice di edificabilità risulta pari al rapporto fra la superficie utile lorda realizzabile e la superficie territoriale del comparto, come indicato nel seguente calcolo:

MQ. 13.700 = **0,79**

MQ. 17.392

Di conseguenza i valori unitari sopra indicati, dovranno essere rapportati all'indice di edificabilità previsto nel comparto del Follone, come segue:

DESTINAZIONE	VALORE MEDIO TERRENO	INDICE DI EDIFICABILITA'	VALORE TERRENO
residenziale	€ 630,00	0,79	**€ 497,70**
terziaria	€ 501,00	0,79	**€ 395,79**
commerciale	€ 495,00	0,79	**€ 391,05**

Le norme che regolano l'attuazione del Piano di Recupero, prevedono di destinare alla residenza circa il **65,70%** della superficie utile lorda dei fabbricati realizzabili nel comparto, mentre la rimanente percentuale del **24,66%** sarà utilizzata per realizzare edifici con destinazione commerciale e il **9,64%** con destinazione terziaria. Ciò detto e premesso si determina nell'ambito del comparto, una media "pesata" in relazione alle varie funzioni attribuite in percentuale alle varie destinazioni ammesse, come segue:

(€/mq. 497,70 x 65,70%) + (€/mq. 391,05 x 24,66%) + (€/mq. 395,79 x 9,64%) = €/mq. 461,57

ABBATTIMENTO VALORE UNUITARIO PER LA PRESENZA DI VINCOLI ATTUATIVI RELATIVI ALL'EDIFICAZIONE DEL COMPARTO DEL FOLLONE.

L'edificazione futura del comparto, comprensiva dei terreni di proprietà privata oggetto della presente stima, è legata ai vincoli imposti dal piano attuativo del comparto del Follone che prevedono spazi aperti pubblici, la realizzazione di parcheggi, una piazza per eventi pubblici, verde pubblico e collegamenti pedonali.

Posto quindi che l'edificazione del lotto privato all'interno del comparto del Follone, non può essere realizzata in maniera libera ed autonoma, si ritiene di considerare che i vincoli imposti dal piano attuativo, generino un decremento del valore unitario del suolo come sopra determinato, nella percentuale del 15%:

€/mq. 461,57 – 15% = €/mq 392,33

ABBATTIMENTO VALORE PER SERVITU' INTAVOLATA A CARICO DELLA P.FOND. 1763/1 C.C. ROVERETO.

A questo punto, si pone in evidenza la situazione tavolare relativa alla p.fond. 1763/1 c.c. Rovereto oggetto di stima. Questa particella, che rispetto a tutte le particelle private oggetto della presente stima, per dimensione risulta essere la più estesa (superficie catastale mq. 902), è gravata da una servitù che di seguito si riporta così come apparente nella relativa partita tavolare allegata alla presente stima:

24/07/1931 - G.N. 1415/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

non fabbricare nè piantare alberi d'alto fusto come da art. 1 dell'atto.

a carico *p.f. 1763/1*

a favore *p.ed. 2588, p.f. 1761/1*

Atto d.d. 04/07/1931

A seguito di verifiche tavolari si è potuto accertare che nel luglio del 1931 il signor Micheli Emilio fu Antonio, precedente proprietario del suolo, si era impegnato a non erigere alcun fabbricato sul lato nord del suo stabile ad una distanza minore di metri 35 dall'attuale muro di cinta del Convento sul lato sud, né di piantare sulla detta particella alberi d'alto fusto di qualsiasi specie, eccettuati gli alberi da frutto.

Tale obbligo veniva costituito in forma di diritto reale di servitù a carico della p.fond.

1763/1 ed a favore della p.fond. 1761/1 c.c. Rovereto di proprietà del Convento dei R.R.P.P. Cappuccini sede di Rovereto.

Il diritto reale sopra richiamato, non consente alcun tipo di edificazione sul suolo obbligando il proprietario dei fondi a realizzare la volumetria edilizia consentita dal Piano del Recupero del Follone, all'interno del comparto in questione. Ciò genera un decremento del valore del suolo nella percentuale del 10%.

€/mq. 392,33 – 10% **= €/mq 353,10**

Posto quindi che la superficie totale delle particelle fondiarie di proprietà privata, che si collocano all'interno del comparto del Follone, si estende su una superficie di circa mq. 1046 (da meglio definirsi mediante la redazione del relativo frazionamento), si determina il seguente valore:

mq. 1046 x €/mq. 353,10 **= € 369.342,60**

1.b) Valutazione terreni esterni al Piano di Recupero del Follone

Il presente processo di stima prende ora in esame, la valutazione di altre due particelle di proprietà privata e più precisamente la p.fond. **1761/2** che, come specificato nel capitolo della descrizione delle realità, rappresenta una stradina delimitata da muratura in sassi aventi un'altezza di oltre 2 mt. e soprastante copertina in pietra. Il percorso è caratterizzato da una larghezza esigua (circa ml. 1,00) che in alcuni punti si riduce a cm. 90. La stradina consente di collegare i terreni privati, oggetto della presente stima, con le p.fond. 45/1 e 2215/1 c.c. Rovereto di proprietà comunali (tratto di roggia coperta). Il percorso surrichiamato risulta da tempo inutilizzato ed è accessibile a confine con la proprietà comunale da una porta in legno. Al fine di dare attuazione al percorso surrichiamato, e quindi garantire una larghezza del percorso adeguata (circa ml. 3,50), si prevede il suo allargamento andando a frazionare per tutta la lunghezza della stradina, una parte del terreno confinante identificato dalla **p.fond. 44** c.c. Rovereto.
Le due particelle risultano essere esterne al piano di recupero del Follone e la loro valutazione sarà condotta in riferimento al contesto urbanistico in cui si collocano caratterizzato da un tessuto residenziale saturo (centro storico del Comune di Rovereto).
Al fine di rendere omogenea la valutazione del percorso sopra descritto, viene attribuito al terreno il valore unitario desunto dal rapporto fra i valori di mercato dei borsini immobiliari della zona e la percentuale di incidenza del fattore suolo come segue:

FONTE	ANNO	RESIDENZIALE	
		minimo	massimo
Guida casa	2013	€ 2.600,00	€ 3.000,00
Guida casa	2014	€ 2.600,00	€ 3.000,00
Agenzia del Territorio	II° sem. 2012	€ 2.200,00	€ 2700,00
Agenzia del Territorio	I° sem. 2013	€ 2.200,00	€ 2700,00
VALORI MEDI		**€ 2.625,00**	

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	€ 2.625,00	24,00%	**€ 630,00**

Va precisato che il percorso è collocato nel contesto del centro storico di Rovereto, al quale il piano regolatore generale attribuisce una destinazione di tessuto residenziale saturo.

A tale proposito, sentito il Servizio espropriazioni e gestioni patrimoniali della Provincia autonoma di Trento, ed in riferimento alle indicazioni date dalla Commissione Provinciale per le espropriazioni, al valore unitario sopra determinato va applicata una riduzione nella percentuale del **35%** in ragione della destinazione urbanistica satura sopra indicata:

€/mq. 630,00 x – 35% = €/mq. 409,50 arrotondato ad **€/mq. 410,00**

Posto che la superficie della stradina (p.fond. 1761/2 c.c. Rovereto), comprensiva del relativo allargamento (parte della p.fond. 44) viene determinata sulla planimetria in mq. 153, il relativo valore deriva dal seguente calcolo:

mq. 153 x €/mq. 410,00 **= € 62.730,00**

Anche in questo caso, l'esatta definizione dell'area oggetto della presente stima, sarà determinata in sede di predisposizione del relativo frazionamento.

2) Cancellazione della servitù intavolata a carico delle proprietà comunali: p.ed. 1280, p.ed. 1281, p.ed. 1282 parte, p.ed. 1283 ed a favore delle p.f. 1762, p.f. 1763/1, p.f. 1764 c.c. Rovereto

La stima prosegue nella valutazione della servitù intavolata a favore delle realità private sopra citate ed a carico di parte delle realità di proprietà comunale ricomprese nel comparto del Follone.
Per meglio comprendere l'oggetto della valutazione che segue, si riporta l'iscrizione tavolare:

05/09/1922 - G.N. 295/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ
non poter fabbricare meno che sulla parte a sud ed anche su questa parte soltanto ad una distanza non minore di m.35 partendo
dall'attuale angolo del muro di cinta dei R.R. Padri Cappuccini
a favore *p.f. 1762, p.f. 1763/1, p.f. 1764*
a carico *p.ed. 1280, p.ed. 1281, p.ed. 1282 parte, p.ed. 1283*

05/09/1922 - G.N. 295/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ
non poter impiantare alberi di alto fusto fatta eccezione di alberi da frutto precisati al punto 2 capoverso XII dell'atto.
a favore *p.f. 1762, p.f. 1763/1, p.f. 1764*
a carico *p.ed. 1280, p.ed. 1281, p.ed. 1282 parte, p.ed. 1283*

Le servitù sopra citate, ed in particolare quella relativa alla non edificazione delle

particelle edificiali di proprietà comunale, determina l'impossibilità a realizzare manufatti in un'area di circa 1.000 mq. A seguito di approfondimento giuridico e tavolare, la servitù intavolata con atto del 1922 si estende sia in linea verticale che orizzontale, secondo un suggestivo brocardo medioevale "usque ad sidera", cioè all'infinito nel sottosuolo, che nello spazio areo soprastante. Ne deriva che la progettazione del Master Plan del Follone, con particolare riferimento all'autorimessa che verrà realizzata nell'interrato, de risulta compromessa per la parte interessata alla servitù (circa 1000 mq) e sui livelli interrati che si andranno a realizzare.
Si procede quindi nella valutazione della servitù, posto che negli accordi convenuti con i proprietari dei terreni titolari dei diritti surrichiamati, se ne prevede la cancellazione.

La stima della servitù viene condotta facendo riferimento al criterio del costo di trasformazione.
Posto quindi che la superficie interessata dalla servitù è pari a circa mq. 1000,00, si ritiene si rapportare tale area al numero dei posti auto ricavabili sulla stessa. Considerando che ogni posto auto è caratterizzato da una superficie di mq. 30, comprensiva sia del posto auto vero e proprio che degli spazi di manovra, si ipotizza di ricavare per ogni piano interrato un numero di posti auto pari a 33,33 che moltiplicato per tre piani interrati, ammonta al numero totale di 100.posti auto - :

mq. 1000 : 30 mq. (per posto auto) = n. 33,33 x 3 piani = n. 100.

Si riportano di seguito le quotazioni immobiliari riferite alla vendita di box o garages:

FONTE	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO	VALORE MEDIO
GUIDA CASA 2013 - 2014	€ 21.000,00	€ 27.000,00	€ 24.000,00
AGENZIA DEL TERRITORIO – II° semestre 2012 – I° semestre 2013 (*)	€ 18.750,00	€ 21.750,00	€ 20.250,00
VALORE MEDIO	**€ 19.875,00**	**€ 13.500,00**	**€ 22.125,00**

(**) il valore a mq per la vendita dei box/garages indicato dall'Agenzia del Territorio in €/mq. 1350 di superficie commerciale, per poter operare un confronto con gli altri borsini immobiliari, viene moltiplicato per una superficie media commerciale di un box/garages della consistenza di mq.15.

Considerato che il futuro parcheggio potrà essere realizzato su tre livelli, si ritiene di attribuire ad ogni livello un valore di mercato decrescente, posto che senza dubbio i parcheggi situati al primo piano interrato riscontrano maggiore appetibilità rispetto a quelli collocati nei piano sottostanti.
In riferimento poi al criterio di stima sopra citato, si considera che il valore di mercato di ogni posto auto, sia comprensivo di un'utile d'impresa derivante dalla differenza fra i costi di costruzione e il valore di vendita, nell'ordine di una percentuale che può oscillare dal 6% al 12% in quanto aumentando la profondità di scavo aumentano i costi di costruzione e diminuisce l'appetibilità connessa alla vendita dei posti auto. Quindi anche l'utile d'impresa, analogamente al valore di mercato dei posti auto, può variare in relazione al livello dei piano interrati del parcheggio.
Ciò detto e premesso, si espongono nella tabella che segue i valori di compravendita dei posti auto per ogni livello di parcheggio interrato, in rapporto alla relativa percentuale di utile d''impresa. Il rapporto fra i due fattori, genera un'utile che complessivamente ammonta ad € € 204.513,75.

Livello interrato	n. posti auto	Vendita di mercato	Percentuale utile d'impresa	Importo utile d'impresa	Importo totale utile d'impresa
I° livello	34	€ 24.375,00	12,00%	€ 2.925,00	€ 99.450,00
II° livello	33	€ 22.125,00	9,00%	€ 1.991,25	€ 65.711,25
III° livello	33	€ 19.875,00	6,00%	€ 1.192,50	€ 39.352,50
UTILE D'IMPRESA					**€ 204.513,75**

Posto che gli accordi convenuti con i proprietari dei terreni privati ricompresi nell'ambito del Piano di Recuperio del Follone, prevedono la cancellazione della servitù intavolata a carico della proprietà comunale, si ritiene di assumere quale valore della servitù, l'importo derivante dalla tabella sopra riportata e relativo al totale dell'utile d'impresa per la vendita dei futuri posti auto ricavabili nell'area gravata dalla medesima servitù pari ad **€ 204.513,75**.

3) Costituzione della servitù pedonale ad uso pubblico a carico di parte della p.ed. 111/1 c.c. Rovereto.

La pianificazione urbanistica del territorio, ha previsto un collegamento pedonale fra il comparto del Follone e Borgo S. Caterina come citato in premessa, al fine di consentire la permeabilità fra i due ambiti. Va specificato che il percorso, che inizialmente interessa parte della p.fond. 1761/2 e parte della p.fond. 44, avrà poi la sua naturale prosecuzione verso nord andando ad incontrare le p.fond. 45/1 e 2215/1 c.c. Rovereto di proprietà comunale, una parte del portico dell'edificio identificato dalle porzioni materiali 1 e 6 della p.ed. 110 c.c. Rovereto di proprietà del signor Walter Forrer, una parte della piazzetta consortale identificata dalle p.ed. 111/2 e parte della p.ed. 111/1 stesso c.c. A carico di queste particelle verrà intavolata una servitù pedonale di uso pubblico secondo il tracciato preliminare che si allega alla presente stima.

Oggetto della presente stima è l'asservimento di parte della p.ed. 111/1 c.c. Rovereto i cui dati tavolari/catastali/urbanistici, di seguito si riportano:

P.ED. 111/1 C.C ROVERETO

SITUAZIONE AL LIBRO FONDIARIO

Agli atti del Libro Fondiario di Rovereto **la p.ed. 111/1** risulta inserita **nella Partita Tavolare 3982** del **Comune Catastale di Rovereto.**

Nel **Foglio A2** non sono riportare iscruizioni.

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

CLEMENTI ALEXANDER nato a Bolzano il 09/09/1977 con 75/100 13/09/2006 – G.N. 4432/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA' PER

60/100
contratto d.d. 30/06/2006
riguarda la p.ed. 111/1
03/03/2011 – G.N. 1029/48 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA' PER 3/20
contratto d.d. 21/11/2010
riguarda la p.ed. 111/1

MOSER MICHELE nata a Trento il 23/09/1964 con 25/100
13/09/2006 – G.N. 4432/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA' PER 20/100
contratto d.d. 30/06/2006
riguarda la p.ed. 111/1

03/03/2011 – G.N. 1029/48 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA' PER 1/20
contratto d.d. 21/11/2010
riguarda la p.ed. 111/1

Per le iscrizioni contenute nel **Foglio C** si rimanda all'estratto tavolare allegato.

SITUAZIONE AL CATASTO FONDIARIO

particella	Foglio di mappa	Partita tavolare	Coltura	Classe	Superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
111/1	4	3982	edificio		130		

SITUAZIONE URBANISTICA

La destinazione urbanistica delle realità 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
Rovereto	111/1	100%	PGTIS – spazi aperti di pertinenza degli edifici (art. 49)

In riferimento all'asservimento ad uso pubblico del percorso pedonale sopra citato, la planimetria allegata quantifica l'area in mq. 40.
I valore che si intende attribuire alla servitù risulta pari al 50% del suo valore di mercato. Il tracciato di asservimento andrà a coincidere con la corsia di manovra dei mezzi in sosta sulla piazzetta destinata sostanzialmente a parcheggio. A questa piazzetta viene attribuito un valore analogo a quello assunto per determinare il valore relativo alla stradina di collegamento fra il Comparto del Follone e Borgo S. Caterina, pari ad €/mq. 410,00. Il valore della servitù risulta pari a:

€/mq. 410,00 x 50% x mq. 40 **= € 8.200,00**

B) VALUTAZIONE COMPLESSIVA

A conclusione del presente processo di stima, si stabilisce che il valore dei beni di proprietà privata, oggetto di alienazione, comprensivo della cancellazione della servitù intavolata a carico delle proprietà comunali, risulta così distinto:

PARTICELLA	VALORE UNITARIO	SUPERFICIE	VALORE
Cessione parte p.fond. 1763/1 – 1762 e intera p.fond. 1764	€/mq. 353,10	mq. 1046	€ 369.342,60
Cessione parte p.fond. 1761/2 – parte p.fond. 44	€/mq. 410,00	mq. 153	€ 62.730,00
Cancellazione servitù a carico delle particelle comunali			€ 204.513,75
Servitù pedonale a carico parte p.ed. 111/1 c.c. Rovereto	€/mq. 205,00	mq. 40	€ 8.200,00
VALORE COMPLESSIVO DEI BENI PRIVATI E DEI RELATIVI DIRITTI REALI			**€ 644.786,35**

C) 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. La compagine proprietaria privata con la presente cede all'amministrazione comunale i diritti reali e le proprietà tavolari di seguito descritte:
   - parte della p.f. 1763/1, parte della p.f. 1762, parte della p.f. 1761/2, parte della p.f. 44 e la p.f. 1764 per intero, tutte in C.C. Rovereto;
   - costituzione di passo pedonale pubblico a carico di parte della p.ed. 1111/1 C.C. Rovereto
   - cancellazione della servitù di non poter fabbricare e di non piantare alberi di alto fusto a carico delle pp.edd. 1280, 1281, 1282 e parte della p.ed. 1283 di proprietà comunale ed a favore delle pp.fond. 1762, 1763/1 e 1764 di proprietà privata.
   Per meglio individuare le realità immobiliari di cui sopra si rimanda alle planimetrie allegato A e allegato B.
2. L'amministrazione comunale, a fronte delle cessioni di cui al punto 1., assegna un credito edilizio di 2.970 mq di SUL da collocare in aree individuate così come evidenziato nelle planimetrie allegate (vedasi allegato C).

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 e pari ad **€ 644.786,35,** 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'Ilario	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
17Zona 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. Martia – 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 – Brione – via Ferrari – via Maffei – c.so Bettini)	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 interni al comparto del Follone, si stabilisce che la cessione delle realità 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 al valore patrimoniale dei suoli privati nell'ambito del Follone che comprende il valore della servitù, che è pari ad **€ 644.786,35,** genera una superficie utile lorda pari a mq. 2.500,00, come si espone nella tabella che segue:

VALORE PATRIMONIALE	VALORE CREDITO EDILIZIO	SUPERFICIE UTILE LORDA
€ 644.786,35	**€ 254,65**	**mq. 2.532,05**

E' importante ora evidenziare che ad oggi non sono stati ancora individuati, da parte della compagine proprietaria, i luoghi nei quali collocare il credito edilizio sopra determinato.
Da ciò ne deriva che la situazione compensativa, legata alla cessione delle aree private interne al piano di recupero del Follone, risulta di non immediata realizzazione e potrà trovare attuazione nel tempo in relazione alle varie operazioni patrimoniali che i privati sapranno concretizzare. Questa condizione di fatto andrà ad allungare i tempi di immobilizzazione delle risorse economiche diminuendone la capacità di spesa necessaria per esprimere, nella loro totalità, il credito edificatorio maturato.

Per effetto di tale condizione, si ritiene di poter incrementare il credito edilizio sopra determinato nella misura del 7%.

Inoltre in base alla norma urbanistica speciale predisposta allo scopo, il credito verrà "polverizzato" poiché saranno consentiti solamente trasferimenti di SUL fino ad un massimo di 100 mq nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e B4 e fino ad un massimo di 300 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%.

Anche questa condizione si ritiene possa essere compensata da un incremento del credito edilizio nella misura di un ulteriore **5%**.

L'esecuzione poi di piccoli interventi edificatori, incide economicamente in maniera superiore, rispetto alla realizzazione di interventi di più ampie dimensioni e richiede un dispendio esecutivo di maggiori dimensioni .

Questa ulteriore condizione, si ritiene possa incrementare il credito edilizio sopra determinato nella misura di un ulteriore **5%**

A conclusione della analisi suesposta, e delle condizioni derivanti alla compensazione/perequazione urbanistica connessa alla cessione dei terreni privati nell'ambito del piano di recupero del Follone a fronte del riconoscimento di un credito edilizio da "atterrare" sul territorio del Comune di Rovereto, si genera un incremento di SUL nella misura complessiva pari al 17% che viene di seguito determinato:

SUPERFICIE UTILE LORDA	PERCENTUALE INCREMENTO	SUPERFICIE UTILE LORDA CON INCREMENTO
Mq. 2.532,05	**17,00%**	**mq. 2.962,50 arrotondato mq. 2.970,00**

Appare ora evidente che il credito edilizio sopra determinato, in relazione all'accordo che dovrà essere sottoscritto fra il Comune di Rovereto e la compagine proprietaria di cui si riporta uno stralcio, potrà trovare la seguente definizione:

Accordo patrimoniale e urbanistico connesso all'areale del Follone – collegamento Santa Caterina.

1. *"I soggetti proprietari privati, in relazione alla titolarità di ognuno, con la presente si impegnano a cedere a titolo gratuito all'amministrazione comunale i diritti reali e le proprietà di seguito descritte:*
   - proprietà di parte delle pp.ff. 1763/1, 1762, 1761/2, 44 (per una superficie di circa 97 mq come da bozza di frazionamento allegato C) e l'intera p.f. 1764 C.C. Rovereto
   - costituzione del diritto di passo pedonale pubblico a carico di parte della p.ed. 111/1 C.C. Rovereto
   - cancellazione della servitù di non poter fabbricare e di non piantare alberi di alto fusto a carico delle pp.edd. 1280, 1281, 1282 e parte della p.ed. 1283 di proprietà comunale ed a favore delle pp.fond. 1762, 1763/1 e 1764 di proprietà privata.
   Per meglio individuare le realità immobiliari di cui sopra si rinvia alle planimetrie allegato A , allegato B e allegato C.

2. *L'amministrazione comunale, in via perequativa/compensativa, assegna un credito edilizio di 2.970 mq di SUL da poter collocare 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:*
   - *fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e B4;*
   - *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 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)".
   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.
   Si rimanda alla norma speciale riportata in coda al presente accordo per la puntuale e dettagliata definizione della disciplina urbanistica che regolamenta gli interventi di cui al

presente punto.

3. *Al fine di consentire l'approntamento in tempi celeri del percorso pedonale Follone – Santa Caterina (vedasi allegato D) l'attuale proprietà delle pp.ff. 1764, 1762, 1761/2, 111/1 e parte della p.f. 44 C.C. Rovereto autorizza, fin da ora, l'amministrazione comunale all'approntamento della documentazione tecnica per la predisposizione progettuale ivi compresi i rilievi e le verifiche tecniche in sito necessarie. Appare evidente che la documentazione progettuale per la realizzazione del passaggio pedonale dovrà garantire la separazione della proprietà prevista in cessione all'ente pubblico da quella limitrofa, attraverso opportune e congrue recinzioni (in tipologia muraria di altezza analoga all'esistente) a salvaguardia della sicurezza e delle aree che rimarranno in proprietà a soggetti terzi rispetto all'amministrazione. Peraltro, stante l'importanza strategica dell'intera operazione, si evidenzia che la compagine proprietaria privata, a far data dalla sottoscrizione del presente accordo, autorizza l'amministrazione comunale ad eseguire i necessari rilievi e le verifiche tecniche volte alla predisposizione delle future progettualità nell'ambito delle particelle oggetto di cessione. Si precisa peraltro che tutte le spese contrattuali e gli oneri fiscali inerenti e conseguenti la cessione all'Amministrazione comunale della proprietà e dei diritti reali di cui sopra sono a carico dei soggetti privati interessati (spese amministrative, di bollatura, etc.). Inoltre si deve rammentare che le opere finalizzate alla realizzazione del percorso, ivi comprese le spese di progettazione, saranno assunte dall'amministrazione comunale.*
4. *Il presente accordo, per estrinsecare l'efficacia operativa, dovrà essere approvato dagli organi competenti dell'amministrazione comunale e tradotto in precisi atti pianificatori (variante al Piano regolatore generale) con l'esclusione delle potestà riconosciute all'amministrazione comunale di cui al comma precedente (rilievi, verifiche tecniche, etc.). In termini di reciproca lealtà e condivisione di intenti si prefigura quale lasso temporale indicativo per il sostanziale approntamento degli atti conseguenti e finalizzati all'approvazione della variante al PRG il periodo di 8 – 12 (otto - dodici) mesi dalla prima adozione della variante stessa. Si precisa inoltre quale lasso temporale massimo per la validità del presente accordo il termine di 24 mesi decorrenti dalla firma del presente, scaduto il quale il presente accordo potrà/dovrà essere rinegoziato secondo plausibili e ragionevoli criteri di equità. Il periodo sopra espresso è stato stabilito facendo riferimento alla plausibile massima durata del tempo di approvazione definitiva della variante al Piano regolatore generale.*

5. *Ad ogni buon conto la cessione della proprietà e dei diritti reali degli immobili ed il trasferimento da parte della compagine proprietaria privata all'amministrazione comunale dovrà essere formalizzato con l'entrata in vigore della relativa variante al piano regolatore generale. L'efficacia dei crediti edilizi è subordinata alla cessione delle proprietà e dei diritti reali immobiliari da parte della compagine proprietaria privata all'amministrazione comunale; peraltro i crediti riconosciuti con il presente accordo dovranno essere annotati nel relativo registro di cui all'art. 53, comma 7, della L.P. 1/2008 al fine di dare evidenza pubblicistica e trasparenza all'operazione.*

6. *Le superfici sopra indicate ed illustrate nello schema allegato sono puramente indicative e dovranno trovare conferma e validazione attraverso la formalizzazione di precisi atti tecnico-catastali.*

7. *Qualora durante l'iter approvativo della variante al Piano regolatore generale dovessero intervenire delle modifiche sostanziali al presente accordo, dettate da soggetti sovraordinati all'amministrazione comunale o da altre esigenze, si evidenzia che il presente accordo dovrà essere ridefinito d'intesa in modo congiunto tra tutti i soggetti firmatari, fermo restando che alla compagine proprietaria privata dovranno essere garantite le condizioni di edificabilità e/o di utilizzo antecedenti alla presente variante al Piano regolatore generale.*

8. *Il presente accordo assume una valenza altamente sperimentale ed innovativa nel contesto del panorama urbanistico della città di Rovereto, ragione per la quale, qualora i crediti edilizi non abbiano la concreta possibilità di essere assorbiti dal mercato immobiliare e non trovino concreto atterraggio nell'ambito dei tessuti residenziali (zone B1, B2, B3 e B4), nel corso degli anni, anche a seguito di documentati tentativi di alienazione promossi da parte dei soggetti interessati, l'amministrazione comunale si riserva di valutare soluzioni urbanistiche alternative per l'atterraggio del credito edilizio in questione.*

9. *Nessun pretesa o richiesta di risarcimento potrà essere avanzata dalla compagine proprietaria privata nei confronti dell'amministrazione comunale a causa e in relazione al mancato perfezionamento del presente accordo e della presente operazione urbanistico patrimoniale e per la sua conseguente mancata attuazione, per cause che non siano imputabili alla stessa.*

10. *I soggetti proprietari privati si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi di cui al presente accordo precisando che lo stesso è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento delle obbligazioni in esso previste. I soggetti proprietari privati sono obbligati per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ciascuno per le proprie proprietà e relativi diritti patrimoniali oggetto di cessione, all'adempimento degli obblighi dell'accordo. Nel caso che i soggetti proprietari privati alienino la proprietà ed i diritti reali degli immobili di cui al presente accordo, gli stessi si impegnano a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei confronti del Comune mediante il presente accordo. La suddetta circostanza deve risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto ai soggetti proprietari privati nell'assunzione dei suddetti obblighi. Parimenti i soggetti proprietari privati all'atto della cessione dovranno garantire l'assenza di gravami sulle proprietà ed i diritti reali degli immobili previsti in cessione all'amministrazione comunale. I soggetti proprietari privati presentano all'amministrazione comunale la più ampia ed illimitata garanzia per la disponibilità degli immobili/diritti previsti in cessione all'amministrazione comunale, secondo gli elaborati grafici allegati.*

11. *Il presente accordo assorbe gli effetti e la valenza di cui agli articoli 30 e 55, comma 1, della L.P. 1/2008."*

Tale accordo si traduce nella norma speciale di piano che di seguito si riporta:

Norma speciale Areale Follone Nord – Borgo Santa Caterina[1]

1. *L'areale di cui trattasi interessa una proprietà privata contraddistinta da una localizzazione strategica ubicata nel comparto nord-est del Follone. Le superfici di cui alla presente norma speciale richiedono una riqualificazione urbanistica e ambientale nella logica di consentire l'approntamento delle previsioni contemplate nel Masterplan dell'area del Follone tra cui si rammenta l'estensione delle superfici di proprietà dell'amministrazione comunale per dare completamento alle opere urbanizzative programmate (spazi pubblici e verde pubblico), nonché consentire la connessione pedonale tra il comparto del Follone e Borgo Santa Caterina.*
2. *Le superfici interessate dalla presente disciplina sono contraddistinte dalle seguenti realità fondiarie: parte della p.f. 1763/1, parte della p.f. 1762, parte della p.f. 1761/2, parte della p.f. 44 e la p.f. 1764 per intero, tutte in C.C. Rovereto. Per una corretta visualizzazione si rimanda alla planimetria allegata (all.1).*
3. *La compagine privata proprietaria delle realità di cui al comma 2, in forza dell'accordo di programma sottoscritto in data 25 marzo 2014, ai sensi dell'art. 30 e 55 comma 1 della L.P. 1/2008, si è impegnata alla cessione delle surrichiamate realità fondiarie (pp.ff. parte della p.f. 1763/1, parte della p.f. 1762, parte della p.f. 1761/2, parte della p.f. 44 e la p.f. 1764 per intero, tutte in C.C. Rovereto) nonché alla costituzione di diritto di servitù di passo pedonale pubblico nel contesto di parte della p.ed. 111/1 e alla cancellazione della servitù di non poter fabbricare e di non piantare alberi di alto fusto intavolata a carico delle proprietà comunali e a favore delle pp.ff. 1762, 1763/1 e 1764, a fronte del riconoscimento di un credito edilizio o diritto edificatorio della consistenza pari a 2.970 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.*
   A completamento del presente comma si allega l'accordo di data 25 marzo 2014 (all. 2) sottoscritto tra l'amministrazione comunale e la compagine proprietaria privata.
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:*
   1. *fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e B4;*
   2. *fino ad un massimo di 350 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e B3.*

1 Si precisa che gli allegati richiamati dalla presente norma corrispondono a quelli citati nel testo dell'accordo, a cui si rimanda)

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, annoterà 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.*

12.

D) DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

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

a) estratto mappa
b) visure tavolari
c) visure catastali
d) estratto piano regolatore generale e norme
e) piano di recupero del Follone
f) planimetria servitù di passo pubblico

Rovereto, 18 marzo 2014

Il tecnico
M. Alessandra Furlini

M. Alessandra Furlini

Il Dirigente
Luigi Campostrini

Il tecnico
Rech Mirko

COMUNE DI ROVERETO

Comune di Rovereto

TERRITORIO

COMUNE DI ROVERETO
prot. n.
prat. n.
Prot.N.0012982 04/04/2014
F. 2012 06.01/000003
Tit. 06.01 Partenza

Spett.le
Ufficio Giudici di Pace
Piazza Achille Leoni, 22
38068 - Rovereto

Rovereto, 4 aprile 2014

OGGETTO: asseverazione perizia di stima.

Il sottoscritto ing. Luigi Campostrini, in qualità di dirigente del Servizio Territorio del Comune di Rovereto, chiede con la presente l'esenzione per l'asseverazione della perizia di stima riguardante la "Cessione di parte delle p.fond. 1763/1 – 1762 – 1761/2 – 44 e dell'intera p.fond. 1764 c.c. Rovereto di proprietà privata con contestuale cancellazione/costituzione di servitù" , in esenzione da bollo ai sensi dell'art. 16 Tabella B del D.P.R. 642/72.
L'occasione è gradita per inviare distinti saluti.

Il dirigente
Luigi campostrini

Comune di Rovereto
piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN
centralino 0464 452111 - nr. verde 800 186595
indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it
p. iva e c.f. 00125390229

Territorio
via Cartiera, 13 - 38068 Rovereto TN

pec territorio@pec.comune.rovereto.tn.it

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI ROVERETO

R.G. 209/14

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

L'anno duemilaquattordici il giorno quattro del mese di aprile nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace di Rovereto, davanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparsa la Signora FURLINI MARIA ALESSANDRA nata a Volano il 06/06/1956 e residente a Volano in Via S. Maria , 38 identificata a mezzo di carta di identità nr. AR7573720 rilasciata dal Comune di Volano il 06/07/2010 con validità fino al 06/07/2020, la quale chiede di asseverare la perizia che precede.

Ammonita ai sensi di legge e deferitole il giuramento di rito, la predetta Signora FURLINI MARIA ALESSANDRA presta giuramento secondo la formula:

"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE A CHI DI COMPETENZA L'ESATTA VERITA'."

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

- Sentet Patrizia -

IL PERITO

-FURLINI MARIA ALESSANDRA- -

Furlini M. Alessandra

Esente dall'imposto di bollo art. 16 DPR 642/1972

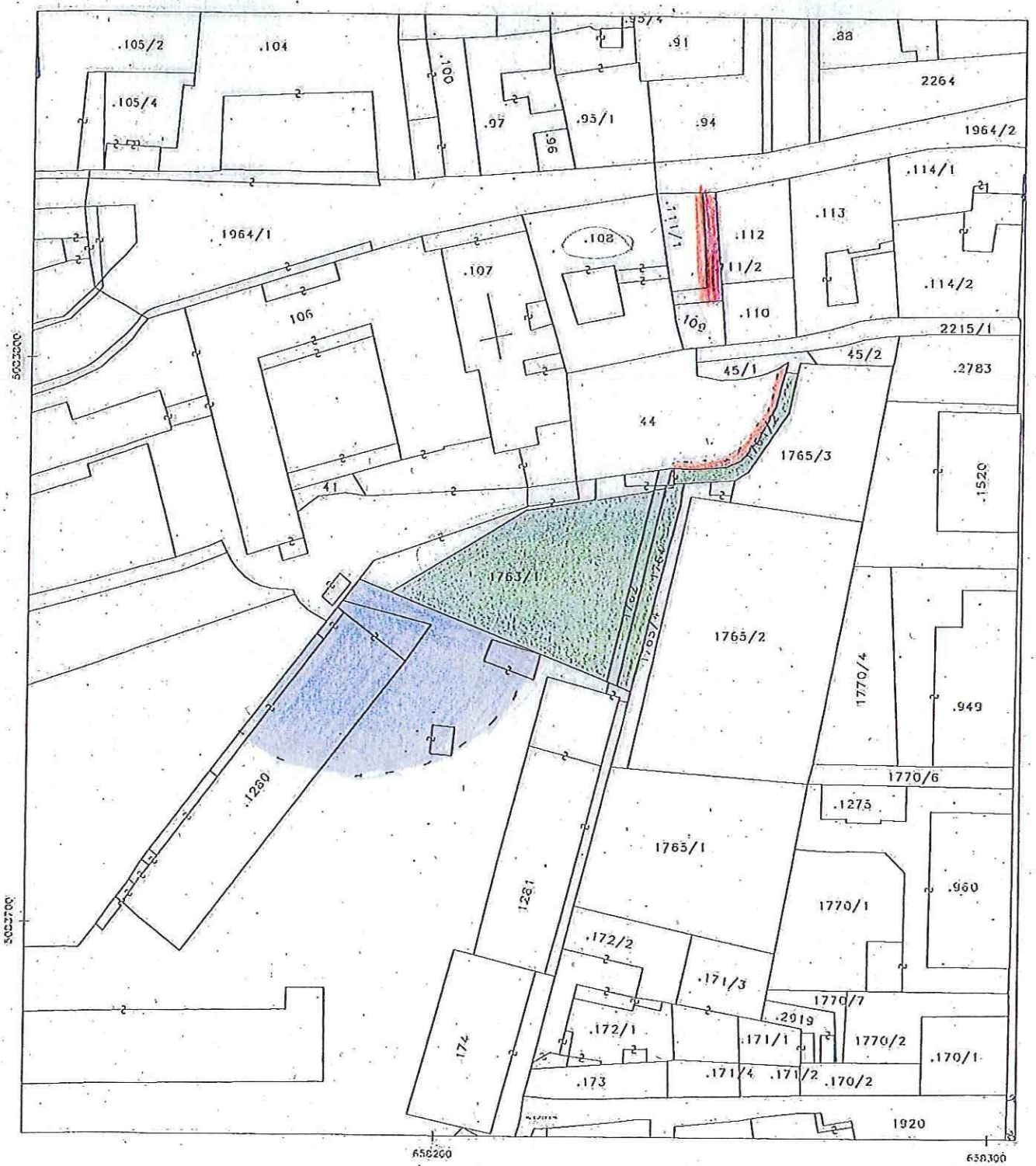
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO – SERVIZIO CATASTO

VISURA PARTICELLE VALIDATE

COMUNE CATASTALE DI ROVERETO

UFFICIO CATASTO COMPETENTE : ROVERETO

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.



Scala originale : 1000/2880
Scala disegno : 1000
Situazione : 27/11.2013
Blocchi utili ai fini della liquidazione di questo documento: 1

ROVERETO, li 03.12.2013

ALLEGATO "A"

ALLEGATO "B"

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 322 Rovereto**

935 II **DISTRETTO Rovereto**

Piombi

Ultimo piombo evaso **G.N. 4145/2010**

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 03/02/2014				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 44		Orto	1	665	9,27	4,46
p.f. 1761/2		Arativo	1	83	0,51	0,30
p.f. 1762		Arativo	1	70	0,43	0,25
p.f. 1763/1		Orto	1	902	12,58	6,06
p.f. 1764		Arativo	1	114	0,71	0,41

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

1902 - VERBALE 689/16 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

acqua irrigatoria

a favore p.f. 1763/1

a carico p.f. 2215/1

28/02/1903 - G.N. 104/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

non poter allungare la Chiesa del Convento a mezzodì.

a favore p.f. 44, p.f. 1761/2, p.f. 1762, p.f. 1763/1, p.f. 1764

a carico p.ed. 106, p.ed. 107, p.ed. 2588, p.f. 41, p.f. 1761/1, p.f. 1771, p.f. 1772

28/02/1903 - G.N. 104/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

non erigere delle fabbriche se non distanti almeno quattro metri dal nuovo muro di cinta.

a favore p.f. 44, p.f. 1761/2, p.f. 1762, p.f. 1763/1, p.f. 1764

a carico p.f. 1761/1

26/05/1903 - G.N. 669/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Grado dal 14.09.1865
obblighi come fissato ai punti 1 incl. 5 dell'atto

a favore p.f. 1762

a carico p.ed. 172/2

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

26/05/1903 - G.N. 669/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

grado dal 14.9.1865
obblighi come fissato ai punti 1 incl.5 dell'atto

a favore p.f. 1762

a carico p.ed. 173 P.M. 1, p.ed. 173 P.M. 3, p.ed. 173 P.M. 4, p.ed. 173 P.M. 5

18/12/1904 - G.N. 257/2 EVIDENZA

giusta esposizione della mappa una parte della roggia p.f. 2215/1 è coperta da questa particella

riguarda p.f. 44

19/04/1907 - G.N. 52/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

spazio libero da fabbriche, usufruire canale irrigatorio, ricevere scoli stabiliti ai punti 9, 12, 13 dell'atto.

a favore p.f. 1763/1

a carico p.ed. 2588, p.f. 1761/1, p.f. 1763/2

05/09/1922 - G.N. 295/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

non poter fabbricare meno che sulla parte a sud ed anche su questa parte soltanto ad una distanza non minore di m.35 partendo dall'attuale angolo del muro di cinta dei R.R. Padri Cappuccini.

a favore p.f. 1762, p.f. 1763/1, p.f. 1764

a carico p.ed. 1280, p.ed. 1281, p.ed. 1282 parte, p.ed. 1283

05/09/1922 - G.N. 295/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

non poter impiantare alberi di alto fusto fatta eccezione di alberi da frutto precisati al punto 2 capoverso XII dell'atto.

a favore p.f. 1762, p.f. 1763/1, p.f. 1764

a carico p.ed. 1280, p.ed. 1281, p.ed. 1282 parte, p.ed. 1283

05/09/1922 - G.N. 295/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

dover accogliere l'acqua irrigabile e non disturbare in nessun modo il corso anche se di questa volessero valersene i proprietari limitrofi R.R. Padri Capuccini.

a favore p.f. 1762, p.f. 1763/1, p.f. 1764

a carico p.ed. 1280, p.ed. 1281, p.ed. 1282 parte, p.ed. 1283

24/07/1931 - G.N. 1415/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

mantenere in perpetuo appoggiata al muro di cinta la serra e di aprire due finestre art. 2 dell'atto.

a favore p.f. 1763/1

a carico p.ed. 106, p.ed. 107

B

Martini Marco nato/nata il 30/05/1955 a Rovereto - quota 1/2

30/03/2006 - G.N. 1646/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2

Certificato di eredità d.d. 25/01/1990

riguarda p.f. 44, p.f. 1761/2, p.f. 1762, p.f. 1763/1, p.f. 1764

Martini Maria Cristina nato/nata il 12/12/1948 a Rovereto - quota 1/2

30/03/2006 - G.N. 1646/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2

Certificato di eredità d.d. 25/01/1990

riguarda p.f. 44, p.f. 1761/2, p.f. 1762, p.f. 1763/1, p.f. 1764

C

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

19/04/1907 - G.N. 52/8 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo, fermata, riattazione muri, derivazione d'acqua irrigatoria ed altro, diritto precisato ai punti 8, 10, 11 e 12 dell'atto.

a carico p.f. 1763/1

a favore p.ed. 2588, p.f. 1761/1, p.f. 1763/2

Atto d.d. 04/04/1907

24/07/1931 - G.N. 1415/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

non fabbricare nè piantare alberi d'alto fusto come da art. 1 dell'atto.

a carico p.f. 1763/1

a favore p.ed. 2588, p.f. 1761/1

Atto d.d. 04/07/1931

24/07/1931 - G.N. 1415/6 INTAVOLAZIONE ONERE REALE

obbligo come da art. 2 dell'atto

a carico p.f. 1763/1

Atto d.d. 04/07/1931

03/03/1992 - G.N. 872/20 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

fognatura e di passo per le riparazioni e manutenzioni ai sensi della planimetria.

a carico p.f. 1762, p.f. 1763/1, p.f. 1764

a favore Comune di Rovereto

Atto d.d. 20/01/1992

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1

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 322 Rovereto**

3982 II **DISTRETTO Rovereto**

Piombi **G.N. 6422/2013, G.N. 512/2014**

Ultimo piombo evaso **G.N. 1030/2011**

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 03/02/2014				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 111/1		Edificio	0	130	-	-

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

Clementi Alexander, CLMLND77P09A952R nato/nata il 09/09/1977 a Bolzano - quota 75/100

13/09/2006 - G.N. 4432/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 60/100
Contratto d.d. 30/06/2006
riguarda p.ed. 111/1

03/03/2011 - G.N. 1029/48 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 3/20
Contratto d.d. 21/11/2010
riguarda p.ed. 111/1

Moser Michele, MSRMHL64P23L378D nato/nata il 23/09/1964 a Trento - quota 25/100

13/09/2006 - G.N. 4432/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 20/100
Contratto d.d. 30/06/2006
riguarda p.ed. 111/1

03/03/2011 - G.N. 1029/48 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/20
Contratto d.d. 21/11/2010
riguarda p.ed. 111/1

C

19/04/1907 - G.N. 52/16 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo, fermata, riattazione muri, derivazione d'acqua irrigatoria od altro precisato ai punti 8,10,11,12 dell'atto

a carico p.ed. 111/1

a favore p.ed. 2588, p.f. 1761/1, p.f. 1763/2

Atto d.d. 04/04/1907

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

28/12/1920 - G.N. 331/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con carri.

a carico p.ed. 111/1

a favore p.ed. 109, p.ed. 110, p.ed. 111/2, p.ed. 112

Atto d.d. 23/12/1920

17/02/1951 - G.N. 152/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

conservare ed esercitare il canale irriguo

a carico p.ed. 111/1

a favore Comune di Rovereto

Atto d.d. 06/04/1872

13/08/1970 - G.N. 1297/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con carichi con le modalità di cui al punto 2 dei titoli

a carico p.ed. 111/1

a favore p.ed. 108 P.M. 7, p.ed. 108 P.M. 8

Contratto d.d. 02/07/1970, Contratto d.d. 03/07/1970

02/11/2006 - G.N. 5434/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Contemporaneità di grado G.N. 5435/2006

Grava Corpo tavolare

EUR 110.000,00

EUR 110.000,00 di capitale, EUR 33.654,50 per un triennio di interessi al tasso del 6,865% annuo, per spese ed accessori.

Cassa Rurale di Lizzana - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Lizzana di Rovereto

Atto d.d. 31/10/2006

annotazione simultaneità con principale P.T. 2427 II P.M.4 G.N.5434/2 - 2006

02/11/2006 - G.N. 5435/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Contemporaneità di grado G.N. 5434/2006

Grava Corpo tavolare

EUR 270.000,00

EUR 270.000,00 per capitale, EUR 82.606,50 per un triennio di interessi al tasso del 6,865% annuo, per spese ed accessori.

Cassa Rurale di Lizzana - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Lizzana di Rovereto

Atto d.d. 31/10/2006

annotazione simultaneità con principale P.T. 2427 II P.M.4 G.N.5435/1 - 2006

15/05/2007 - G.N. 2424/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

parcheggioai sensi dell'art. 1 dell'atto e della planimetria allegata dd. 03.05.2007.

a carico p.ed. 111/1

a favore p.ed. 108 P.M. 1, p.ed. 108 P.M. 2, p.ed. 108 P.M. 3

Atto d.d. 04/05/2007

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

03/03/2011 - G.N. 1030/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 271.000,00

complessivi EUR 271.000,00 di cui EUR 200.000,00 di capitale, EUR 71.000,00 per un triennio di interessi al tasso del 6,75% annuo, per spese ed accessori.

Cassa Rurale Lavis - Valle di Cembra - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Lavis, 00109500223

Atto d.d. 28/02/2011

annotazione simultaneità con principale P.T. 2427 II P.M.4 G.N.1030/1 - 2011

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1

Provincia Autonoma di Trento

Data: 03/02/2014
Ora: 08:07:52

Servizio catasto - Provincia di TRENTO

Visura per Particella

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2014

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

Operatore: FRLMLS56H46M113N

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di ROVERETO codice: H612 Comune catastale di ROVERETO codice: 322 Particella Fondiaria Numero Particella: 44	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	44	4	935	Orto	1	665	Euro 9,27	Euro 4,46	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	MARTINI MARCO NATO/NATA IL 30-05-1955 A ROVERETO		PROPRIETARIO PER 1/2	G.N. 1646 del 30.03.2006
2	MARTINI MARIA CRISTINA NATO/NATA IL 12-12-1948 A ROVERETO		PROPRIETARIO PER 1/2	G.N. 1646 del 30.03.2006

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1

ALLEGATO "C"

Provincia Autonoma di Trento

Data: 03/02/2014
Ora: 08:06:56

Servizio catasto - Provincia di TRENTO

Visura per Particella

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2014

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

Operatore: FRLMLS56H46M113N

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di ROVERETO codice: H612 Comune catastale di ROVERETO codice: 322 Particella Fondiaria Numero Particella: 1761/2	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	1761/2	4	935	Arativo	1	83	Euro 0,51	Euro 0,30	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	MARTINI MARCO NATO/NATA IL 30-05-1955 A ROVERETO		PROPRIETARIO PER 1/2	G.N. 1646 del 30.03.2006
2	MARTINI MARIA CRISTINA NATO/NATA IL 12-12-1948 A ROVERETO		PROPRIETARIO PER 1/2	G.N. 1646 del 30.03.2006

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1

Provincia Autonoma di Trento

Data: 03/02/2014
Ora: 08:08:59

Servizio catasto - Provincia di TRENTO

Visura per Particella

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2014

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

Operatore: FRLMLS56H46M113N

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di ROVERETO codice: H612 Comune catastale di ROVERETO codice: 322 Particella Fondiaria Numero Particella: 1762	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	1762	4	935	Arativo	1	70	Euro 0,43	Euro 0,25	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	MARTINI MARCO NATO/NATA IL 30-05-1955 A ROVERETO		PROPRIETARIO PER 1/2	G.N. 1646 del 30.03.2006
2	MARTINI MARIA CRISTINA NATO/NATA IL 12-12-1948 A ROVERETO		PROPRIETARIO PER 1/2	G.N. 1646 del 30.03.2006

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1

Provincia Autonoma di Trento

Data: 03/02/2014
Ora: 08:09:53

Servizio catasto - Provincia di TRENTO

Visura per Particella

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2014

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

Operatore: FRLMLS56H46M113N

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di ROVERETO codice: H612 Comune catastale di ROVERETO codice: 322 Particella Fondiaria Numero Particella: 1763/1	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	1763/1	4	935	Orto	1	902	Euro 12,58	Euro 6,06	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	MARTINI MARCO NATO/NATA IL 30-05-1955 A ROVERETO		PROPRIETARIO PER 1/2	G.N. 1646 del 30.03.2006
2	MARTINI MARIA CRISTINA NATO/NATA IL 12-12-1948 A ROVERETO		PROPRIETARIO PER 1/2	G.N. 1646 del 30.03.2006

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1

Provincia Autonoma di Trento

Data: 03/02/2014
Ora: 08:10:52

Servizio catasto - Provincia di TRENTO

Visura per Particella

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2014

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

Operatore: FRLMLS56H46M113N

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di ROVERETO codice: H612 Comune catastale di ROVERETO codice: 322 Particella Fondiaria Numero Particella: 1764	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	1764	4	935	Arativo	1	114	Euro 0,71	Euro 0,41	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	MARTINI MARCO NATO/NATA IL 30-05-1955 A ROVERETO		PROPRIETARIO PER 1/2	G.N. 1646 del 30.03.2006
2	MARTINI MARIA CRISTINA NATO/NATA IL 12-12-1948 A ROVERETO		PROPRIETARIO PER 1/2	G.N. 1646 del 30.03.2006

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1

Provincia Autonoma di Trento

Data: 03/02/2014
Ora: 08:12:34

Servizio catasto - Provincia di TRENTO

Visura per Particella

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2014

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

Operatore: FRLMLS56H46M113N

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di ROVERETO codice: H612 Comune catastale di ROVERETO codice: 322 Particella Edificiale Numero Particella: 111/1	Ufficio Catasto competente ROVERETO

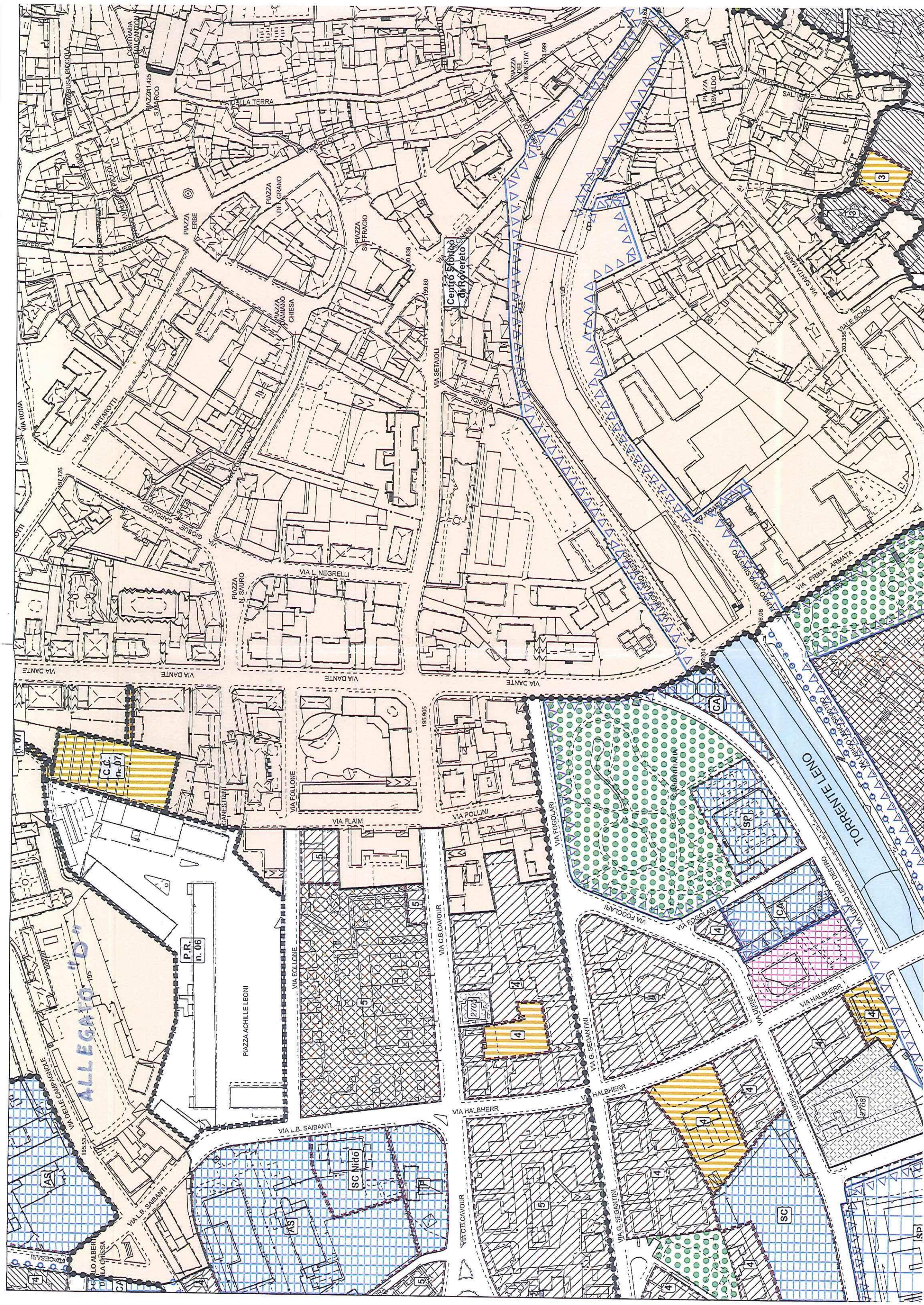
Particelle

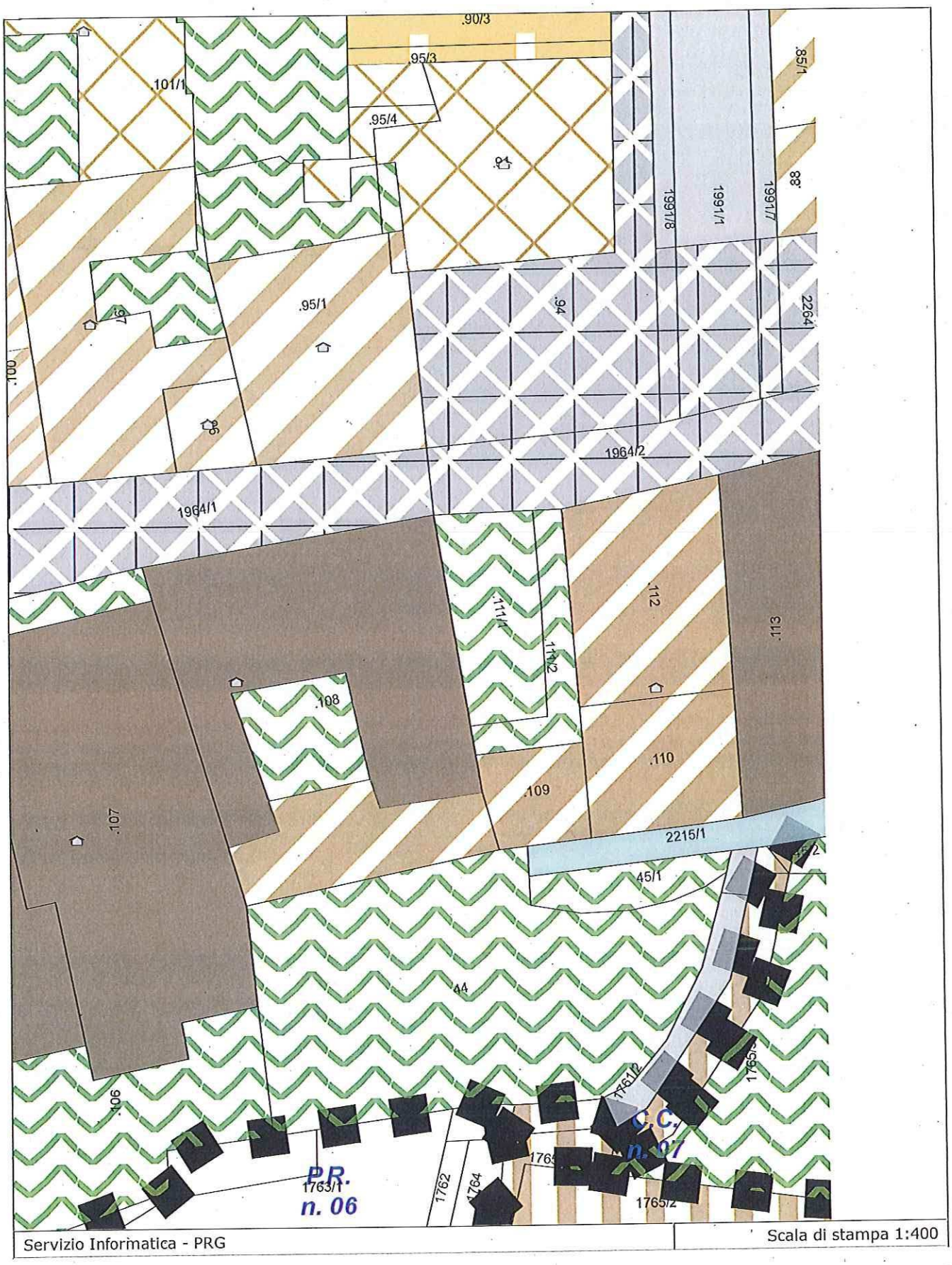
DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq.	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	E	111/1	4	3982	Edificio	-	130	-	-	G.N. 2581 del 19.05.2010; Prospetto Nr. 680/2009 14.06.2010

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	CLEMENTI ALEXANDER NATO/NATA IL 09-09-1977 A BOLZANO	CLMLND77P09A952R	PROPRIETARIO PER 3/20	G.N. 1029 del 03.03.2011
2	CLEMENTI ALEXANDER NATO/NATA IL 09-09-1977 A BOLZANO	CLMLND77P09A952R	PROPRIETARIO PER 60/100	G.N. 1029 del 03.03.2011
3	MOSER MICHELE NATO/NATA IL 23-09-1964 A TRENTO	MSRMHL64P23L378D	PROPRIETARIO PER 1/20	G.N. 1029 del 03.03.2011
4	MOSER MICHELE NATO/NATA IL 23-09-1964 A TRENTO	MSRMHL64P23L378D	PROPRIETARIO PER 20/100	G.N. 1029 del 03.03.2011

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1


ALLEGATO "D"
Centro Storico di Rovereto
TORRENTE LENO
VIA DANTE
VIA L. NEGRELLI
PIAZZA N. SAURO
VIA FLAIM
VIA POLLINI
VIA FOLLONE
VIA C.B. CAVOUR
VIA G. SEGANTINI
VIA FOSOLARI
VIA HALBHERR
VIA L.B. SAIBANTI
PIAZZA ACHILLE LEONI
P.R. n. 06
C.C. n. 07
SC Nido
VIA PRIMA ARMATA
VIA TARTAROTTI
VIA ROMA
PIAZZA ERBE
PIAZZA DEL GRANO
PIAZZA SUFFRAGIO
VIA SETAIOLI
VIA DELLA TERRA
VIALE SCHIO
VIA SANTA MARIA


.90/3
.95/3
.95/4
.101/1
.85/1
.88
1991/8
1991/1
1991/7
.95/1
.94
2264
.100
1964/2
1964/1
.111/1
.112
.113
.108
.110
.109
.107
2215/1
45/1
44
1761/2
.106
C.C.
n. 07
P.R.
n. 06
1763/1
1762
1764
1765/2
Servizio Informatica - PRG
Scala di stampa 1:400

Scheda Mappale

Scheda | Destinazioni | Vincoli PAT

Codice CC	322
Comune Catastale	Rovereto
Numero	44

Scheda Mappale

Scheda | Destinazioni | Vincoli PAT

=PCH

% ~	destinazione
100	PGTIS: Spazi aperti di pertinenza degli edifici (art. 49)

9LCFPID

descrizione
Aree di integrazione (art. 12.6)
Perimetro del centro abitato

NOTA: Le destinazioni di cui sopra pur riscontrando pertinenza ed attendibilità non sostituiscono le certificazioni rilasciate in termini formali da parte dell'Autorità Dirigenziale competente

Scheda Mappale

Scheda | Destinazioni | Vincoli PAT

Codice CC	322
Comune Catastale	Rovereto
Numero	1761/2

Scheda Mappale

Scheda | Destinazioni | Vincoli PAT

=PCH

% ~	destinazione
24	Aree soggette a concessione convenzionata prevalentemente residenziale (art. 65)
17	Piano di recupero (art. 13) - n. 06
58	PGTIS: Spazi pubblici - viabilità di relazione (art. 52.2)

9 LCFPRL

descrizione
Aree di integrazione (art. 12.6)
Percorsi pedonali (art. 90)
Perimetro del centro abitato

NOTA: Le destinazioni di cui sopra pur riscontrando pertinenza ed attendibilità non sostituiscono le certificazioni rilasciate in termini formali da parte dell'Autorità Dirigenziale competente

Scheda Mappale

Scheda | Destinazioni | Vincoli PAT

Codice CC	322
Comune Catastale	Rovereto
Numero	1762

Scheda Mappale

Scheda | Destinazioni | Vincoli PAT

= PCH

% ~	destinazione
100	Piano di recupero (art. 13) - n. 06

9 LCFPID

descrizione
Aree di integrazione (art. 12.6)
Perimetro del centro abitato

NOTA: Le destinazioni di cui sopra pur riscontrando pertinenza ed attendibilità non sostituiscono le certificazioni rilasciate in termini formali da parte dell'Autorità Dirigenziale competente

Scheda Mappale

Scheda | Destinazioni | Vincoli PAT

Codice CC	322
Comune Catastale	Rovereto
Numero	1763/1

Scheda Mappale

Scheda | Destinazioni | Vincoli PAT

=PQH

% ~	destinazione
100	Piano di recupero (art. 13) - n. 06

9 LQFFRQ

descrizione
Aree di integrazione (art. 12.6)
Perimetro del centro abitato

NOTA: Le destinazioni di cui sopra pur riscontrando pertinenza ed attendibilità non sostituiscono le certificazioni rilasciate in termini formali da parte dell'Autorità Dirigenziale competente

Scheda Mappale

Scheda | Destinazioni | Vincoli PAT

Codice CC	322
Comune Catastale	Rovereto
Numero	1764

Scheda Mappale

Scheda | Destinazioni | Vincoli PAT

=PCH

% ~	destinazione
100	Piano di recupero (art. 13) - n. 06

9 LCFPD

descrizione
Aree di integrazione (art. 12.6)
Perimetro del centro abitato

NOTA: Le destinazioni di cui sopra pur riscontrando pertinenza ed attendibilità non sostituiscono le certificazioni rilasciate in termini formali da parte dell'Autorità Dirigenziale competente

Scheda Mappale

Scheda | Destinazioni | Vincoli PAT

Codice CC	322
Comune Catastale	Rovereto
Numero	.111/1

Scheda Mappale

Scheda | Destinazioni | Vincoli PAT

=PQH

% ~	destinazione
100	PGTIS: Spazi aperti di pertinenza degli edifici (art. 49)

9LQFRO

descrizione
Aree di integrazione (art. 12.6)
Percorsi pedonali (art. 90)
Perimetro del centro abitato

NOTA: Le destinazioni di cui sopra pur riscontrando pertinenza ed attendibilità non sostituiscono le certificazioni rilasciate in termini formali da parte dell'Autorità Dirigenziale competente

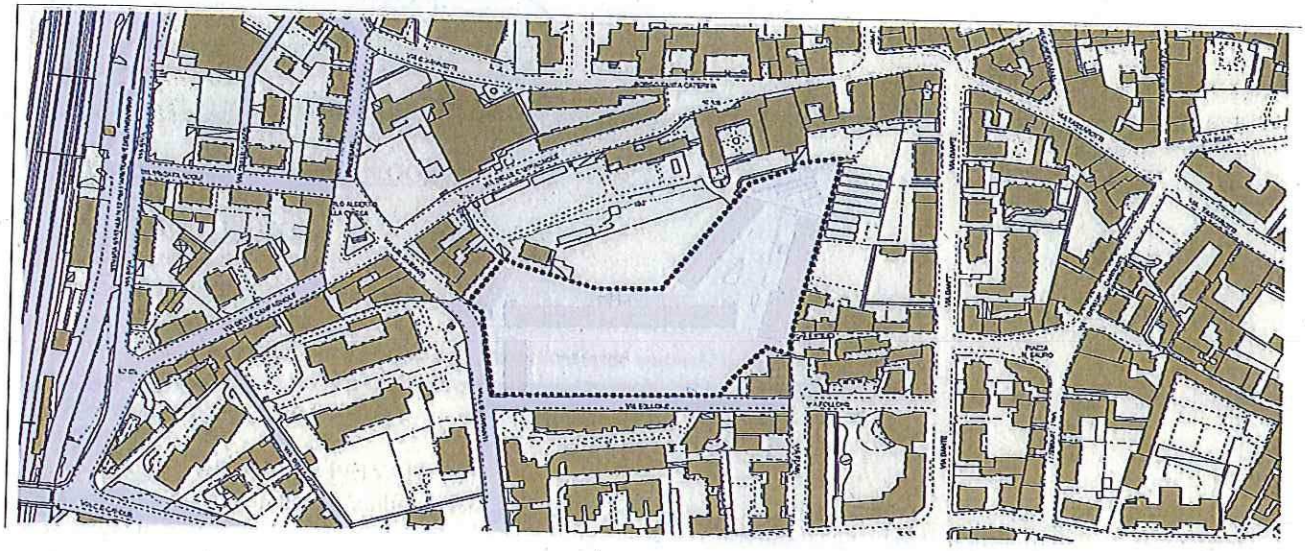
ALLEGATO "E"

LINEE GUIDA PER IL PIANO ATTUATIVO

P.R. 06 [Piano di Recupero]
FOLLONE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1: 5.000



CONTENUTI GENERALI

Il grande vuoto del Follone è un elemento fuori scala nel tessuto urbano di Rovereto. I quasi due ettari sono precariamente occupati da attività artigianali, localizzate in immobili di antica costruzione e di non rilevante valore storico artistico. L'attuale impianto urbano definisce un grande spazio aperto occupato da parcheggi a raso.
Si tratta di un comparto cittadino in cui deve essere prevista una profonda ristrutturazione urbanistica degli insediamenti edilizi, della viabilità di servizio, degli spazi collettivi secondo una visione complessiva tendente ad una riqualificazione ambientale e funzionale dell'intero agglomerato con spazi aperti pubblici.
Il comparto riveste un ruolo strategico nel programma per la definizione di un nuovo volto di Rovereto come città accogliente; l'area del Follone si configura come cerniera tra l'approdo della stazione e l'area del Mart che accentra gli interessi legati al turismo ed all'arte.
In quest'ottica, il programma funzionale individua alcune destinazioni d'uso quali la presenza di servizi ricettivi e alberghieri per la ricettività turistica, funzioni di servizio complementari contenute in uno o più edifici di promozione mista pubblico-privata ed, infine, la possibilità di una quota di volumetrie residenziali complementari all'albergo.
Un ampio parcheggio sotterraneo (min. 400 posti pubblici, oltre a quelli di pertinenza dei singoli edifici) restituisce e potenzia l'attuale funzione di piazza Achille Leoni, inoltre libera il suolo della piazza restituendole una dimensione collettiva e urbana di attraversamento e sosta.
Lo spazio pubblico si integra nella cornice degli spazi aperti dell'isolato, quali le vigne del convento e le serre del vivaio, luoghi privati e semi-pubblici che trovano una naturale evoluzione nella nuova piazza del Follone.
Il nuovo programma urbanistico configura per il Follone un ruolo complementare rispetto al forte potenziale di attrazione del Mart ed al futuro polo di accessibilità del sistema Stazione-Trentino Trasporti.

LINEE GUIDA PER IL PIANO ATTUATIVO

P.R. 06 [Piano di Recupero]
FOLLONE

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

Il complesso delle opere previste per il Follone misura 13.700 mq di SUL a fronte degli esistenti 5.377 mq.
ST (superficie territoriale): 17.392 mq
SUL max: 13.700 mq
SPAZI APERTI PUBBLICI: min. il 50% della ST

INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISITENTI: quelli previsti dell'art.9 della N.d.A.

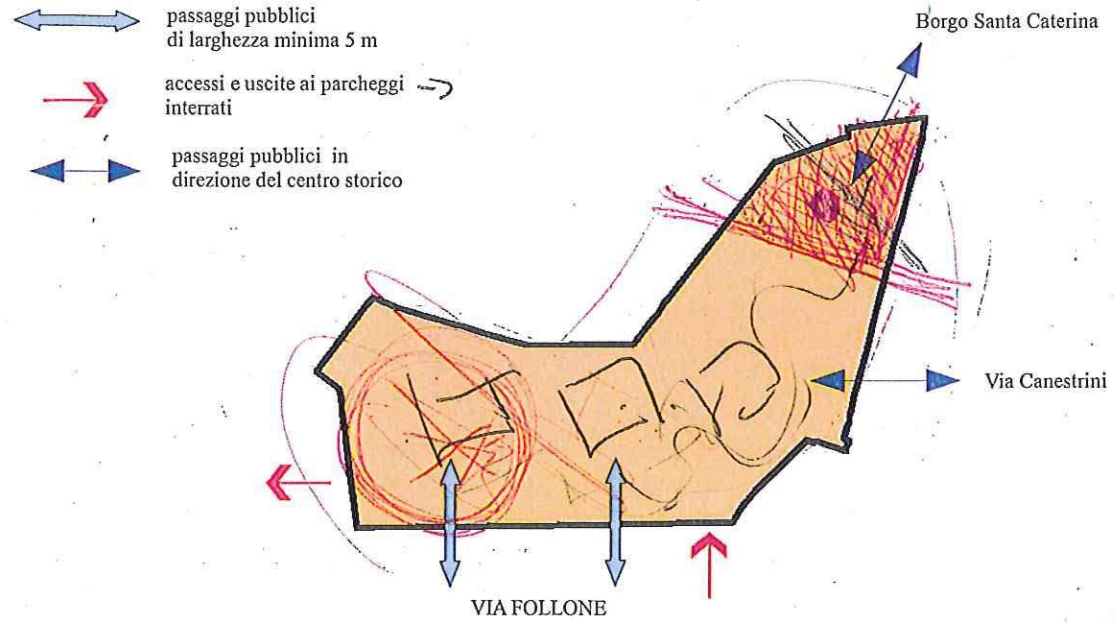
ALTEZZA MAX EDIFICI DI PROGETTO: 21 m

DESTINAZIONI D'USO:
Servizi di interesse collettivo
Pubblici esercizi (bar, ristorante, pub, ecc...): SUL. <= 660 mq
Terziario: SUL. <= 1.320 mq
Ricettivo di tipo extralberghiero (case e appartamenti per vacanze): SUL. <= 3.000 mq
Artigianato artistico e di servizi di dimensioni medio piccole: SUL. <= 2.720 mq
Residenziale privato: <= 6.000 mq

PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI:
Quantità minima di parcheggi pubblici: 400 posti auto (collocati a livello interrato)
Parcheggi di pertinenza delle attività insediate: dimensionati con riferimento gli standard previsti dalla L.P. 22/1991 e s.m. (collocati a livello interrato)
Parcheggi per bus turistici

SPAZI PUBBLICI
Piazza per eventi pubblici, Verde pubblico, Collegamenti pedonali

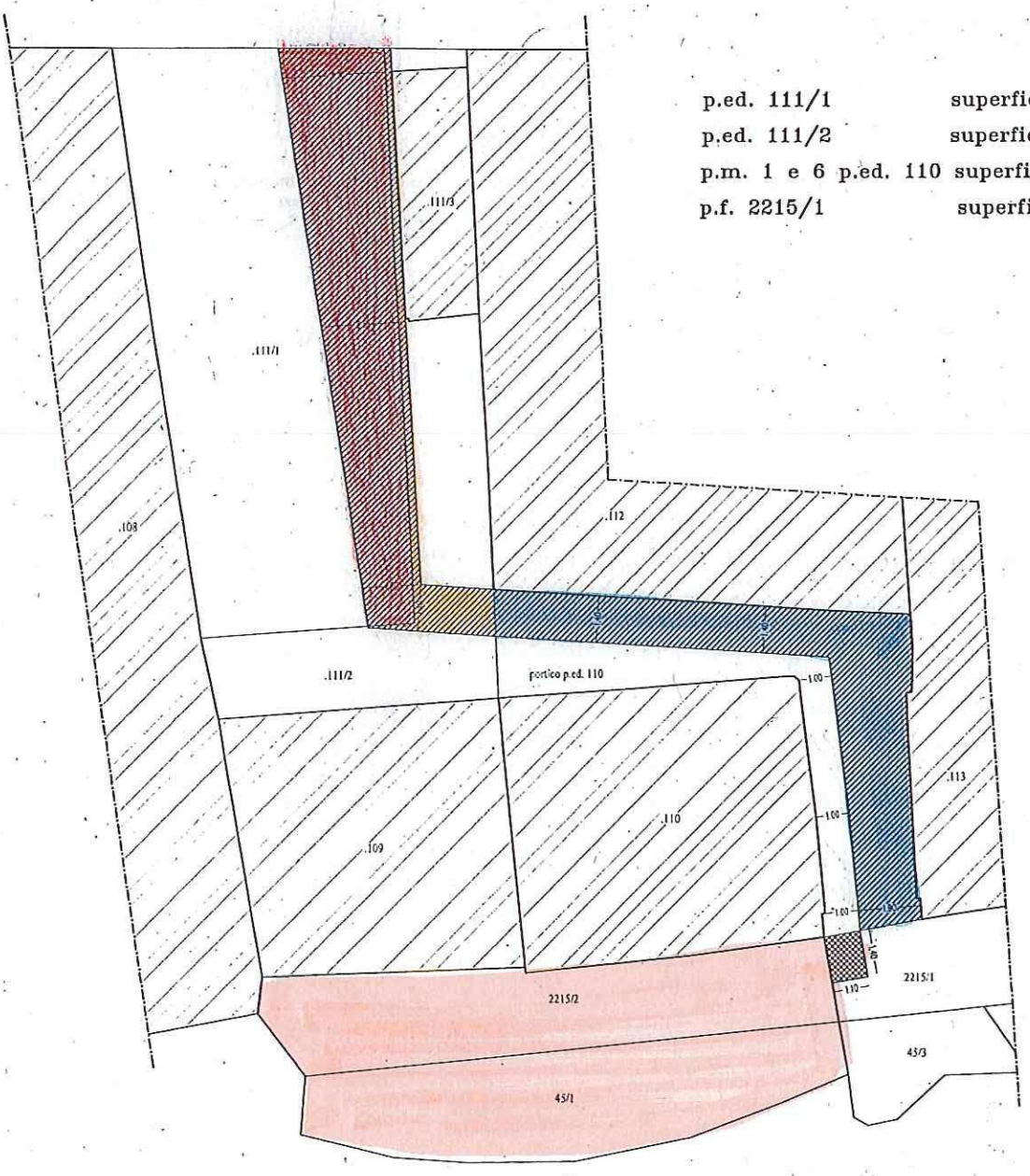
INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE



ALLEGATO "F"

Planimetria
P.ed. 110, 111/1 e 111/2 C.C. Rovereto
P.f. 2215/1 C.C. Rovereto

BOZZA



p.ed. 111/1	superficie mq.	40.00
p.ed. 111/2	superficie mq.	7.27
p.m. 1 e 6 p.ed. 110	superficie mq.	33.87
p.f. 2215/1	superficie mq.	1.53

Diritto di passo e ripasso a piedi a favore del Comune di Rovereto e a carico delle p.m. 1 e 6 della p.ed. 110, p.ed. 111/1 e 111/2 C.C. Rovereto.

Diritto di passo e ripasso a piedi a favore della p.m. 1 e 6 della p.ed. 110 C.C. Rovereto e a carico della p.f. 2215/1 C.C. Rovereto.

Scala 1:100