

PERIZIA DI STIMA

Terreno edificabile sito in Taglio di Po, via I° strada, località Villeggio Perla



Il sottoscritto geometra Luigi Pietropoli di Taglio di Po (Ro), iscritto presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Rovigo al n. 1185, residente a Taglio di Po (Ro) in via Torino, n° 4 con studio professionale in Taglio di Po (Ro) via Roma n° 98/II, loc. Oca Marina via Umbria n° 7, Rovigo via Corridoni 12, per incarico ricevuto dal Comune di Taglio di Po, con determina del Responsabile dell'Ufficio Tecnico n. 374 del 14-12-2017 per la redazione di perizia di stima del valore di terreno edificabile sito in via l° strada, loc. Villaggio Perla, si e' recato a sopralluogo presso i beni da peritare ed ha eseguito i rilievi di rito onde emettere il giudizio di stima.

INTESTAZIONE E DATI CATASTALI

Attualmente il bene e' di proprieta' della ditta :

Comune di Taglio di Po, cf. 00197020290

provenienza:

convenzione bilaterale per cessione di aree pubbliche e di infrastrutture primarie del 07-12-1977 n. 1052 di rep. Segretario Comunale di Taglio di Po, registrato ad Adria il 14-12-1977 al n. 3207 mod.I.

Immobile così censito presso l'Agenzia dell'Entrate di Rovigo, sezione Territorio:

catasto terreni

Foglio 24 (All.4)	Mn. 296	Ha. 00.17.44	Incolto produt.	RD.----- RA. 0,36
-------------------	---------	--------------	-----------------	-------------------

derivante da :

tipo di frazionamento n. 28/73 dl 19-10-1973

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno, in oggetto è così classificato dal vigente strumento urbanistico:

P.R.G.

in zona B3-Zona residenziale estensiva di completamento.

L'edificabilità in tale zone è regolamentata dall'art. 19 delle "norme tecniche di attuazione" approvate con D.C.C. n. 23 del 30-04-1999 e da D.G.R. n. 2672 del 04-08-2000.

Indice di edificabilità fondiaria mc. 1,50/mq

superficie coperta 30% della superficie fondiaria.

P.A.T.

3/8/1 PAT VINCOLI - centri edificati

15/1 PAT - FRAGILITA' - Area idonea

18/1 PAT - TRASFORMABILITA' - ATO 1 - Ambito territoriale omogeneo a prevalente destinazione residenziale

24/1 PAT - TRASFORMABILITA' - Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale

Si precisa, che, in assenza del P.I. (Piano Interventi), rimangono in vigore le norme tecniche di attuazione relativo alla zona B3 del vigente P.R.G. in quanto non contrastano con le previsioni del P.A.T.

BREVE DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di area edificabile di forma rettangolare con appendici sui lati nord/ovest e nord/est,

fra confini :

a nord ragioni mn. 426, 139, 433 e 140 del foglio 19

ad est ragioni mn. 484, 332, 461 e via III° strada,

a sud ragioni mn. 607,

ad ovest via I° strada e ragioni mn. 331, 291.

Il terreno, raggiungibile sia dalla I° che dalla III° strada, si presenta allo stato attuale non edificato, incolto, con presenza di sporadica di vegetazione ad alto fusto.

Sono presenti condotte aeree Enel lungo i confini nord, ovest e sud.

Dalla documentazione inviata al Comune di Taglio di Po in data 14-12-2017 da "Infrastrutture Distribuzione Gas" il terreno risulta gravato dal passaggio di tubazione gas, passante da ovest verso est ed avente come direzione l'asse stradale della via I° strada.

Si precisa che non sono state eseguite prove geologiche per la verifica della stratigrafia del terreno.

L' appendice posta a nord/ovest risulta gravata da servitù carrabile di fatto esistente a servizio dell'immobile censito al foglio 19 mn. 426.

Le appendici come descritte presentano una superficie catastale di mq. 110,00.

GRAVAMI

Non risultano trascrizioni pregiudizievoli.

GIUDIZIO DI STIMA

Al fine della determinazione del “più probabile valore di mercato”, il sottoscritto tecnico incaricato ha eseguito accurata ricerca presso l’Agenzia delle Entrate di Venezia, servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, di recenti compravendite di immobili simili, appartenenti al medesimo segmento di mercato, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi. La ricerca, volta all’ottenimento di dati utili al fine dell’applicazione del metodo denominato “ Market Comparison Approach” (M.C.A.), che permette di determinare il valore attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima ed altri beni simili, non ha prodotto un numero di dati utili all’applicazione del metodo stesso.

Sono state rilevate le seguenti vendite, non ritenute idonee, all'applicazione del metodo estimativo :

vendita in data 28-02-2014, di terreno edificabile, posto nella medesima zona ed appartenente al medesimo segmento di mercato, trattasi di compravendita per trattativa privata dopo gara d’asta deserta;

cessione in data 16-06-2017 di terreno edificabile, posto nella medesima zona ed appartenente al medesimo segmento di mercato, trattasi di permuta per "cessione in luogo di adempimento" effettuata dal Comune di Taglio di Po.

Si ritiene, visto l’attuale mercato immobiliare della zona di determinare il “più probabile valore di mercato” applicando, in via analitica, il “più probabile valore di trasformazione” dato dalla differenza del valore del bene (terreno) trasformato (edificato) ed i costi sostenuti per la trasformazione.

$$V_a = V_m - K$$

V_a = valore dell’area edificabile

V_m = valore del fabbricato

K = costo di trasformazione comprensivo del costo tecnico di costruzione, oneri professionali (spese tecniche), contributi per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, utile d’impresa.

Il valore che si andrà a determinare si ritiene, già scontato all’attualità.

Determinazione valore del bene trasformato

Superficie fondiaria	mq. 1.744,00
Capacità edificatoria	mc. 2.616,00 pari a mc. 1,5/mq
Superficie coperta massima	mq. 1.744,00 x 30% = mq. 523,20

Considerando la trasformazione del bene in oggetto per realizzazione di edificio “a schiera” di otto unità immobiliari ad destinazione residenziale con garage :

Altezza edificio	ml. 6,15
Mc. edificio	mc. 2451,00 < mc. 2.616,00
Superficie coperta	mc. 2.451,00 / ml. 6.15 = mq. 398,54 < mq. 523,20
Superficie reale lorda unità immobiliari	398,54 x 2 (piani fuori terra) = mq. 797,08
Superficie complessiva per alloggio con garage	mq. 797,08/ 8 = mq. 99,64

superficie commerciale per abitazione con garage

Vani utili ed accessori diretti	mq. 79,64 x 1,00	mq. 79,64
garage	mq. 20,00 x 0,60	mq. 12,00
balcone	mq. 10,00 x 0,10	mq. 1,00
area scoperta	Mq. 150,00 x 0,08	Mq. 12,00
Sup. commerciale		mq. 104,64
Totale Sup. commerciale	Mq. 104,64 x 8	Mq. 837,12

Per determinare il valore a finito di un nuovo edificio è stata condotta indagine di mercato presso gli operatori economici della zona, l'indagine ha evidenziato i seguenti valori medi: edifici a blocco € 1.300,00/mq.

edifici a schiera/bifamiliari € 1.350/€.-1.500,00/mq.

Viste le caratteristiche dell'immobile ipotizzato, il sottoscritto ritiene applicare un valore medio indicato in € 1.350,00/mq.

Valore edificio a nuovo finito	Mq. 837,12 x € 1.350,00	€ 1.130.112
--------------------------------	-------------------------	-------------

Determinazione dei costi di trasformazione

I costi di trasformazione vengono così distinti:

- 1) costi relativi alla costruzione
- 2) costi spese tecniche
- 3) costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo
- 4) utile d'impresa

1) costi relativi alla costruzione

Analizzati recenti capitolati per edifici con caratteristiche simili a quello ipotizzato (tradizionale con struttura in muratura, travi e pilastri in c.a., finiture medie, cappotto

esterno, predisposizione per impianto fotovoltaico, impianti standard), il costo unitario per la costruzione viene stimato in €. 900,00/mq.

Costo relativo alla costruzione (comprensivo oneri di sicurezza)	mq. 837,12 x €. 900,00	€. 753.408,00
--	------------------------	---------------

2) costi spese tecniche

costi spese tecniche (progettazione, D.L. sicurezza cantiere etc.)	€. 753.408,00 x 8%	€. 60.272,64
--	--------------------	--------------

3) costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo
costo di costruzione
oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo	€. 753.408,00 x 3%	€. 22.602,24
--	--------------------	--------------

4) utile d'impresa all'attualità

utile d'impresa	€. 753.408,00 x 15%	€. 113.011,20
-----------------	---------------------	---------------

riepilogo costi

costo relativo alla costruzione	€. 753.408,00
costi spese tecniche	€. 60.272,64
costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo	€. 22.602,24
utile d'impresa	€. 113.011,20
Totale costi (K)	€. 949.294,08

determinazione valore area edificabile (Va)

Valore del fabbricato (Vm)	€. 1.130.112,00
Costi (K)	€. 949.294,08
	€. 180.817,92

determinazione valore unitario

€. 180.817,92/ mq. 1.744,00 = €. 103,68

A dedurre costi per spostamento tubazione gas lungo i confini ovest/nord/est per ml. 80 circa, ogni onere compreso

€. 180.817,92 - €. 6.500,00 = €. 174.317,92

Arrotondamento per leggero eccesso €. 174.400,00

Con quanto espresso, il sottoscritto tecnico ritiene di aver bene e fedelmente assolto al gradito incarico ricevuto.

Taglio di Po li' 20 Dicembre 2017

Il tecnico incaricato
Geom. Luigi Pietropolli

Allegati :

- 1) visure catastali
- 2) estratto di mappa
- 3) provenienza
- 4) certificato di destinazione urbanistica
- 5) documentazione fotografica

Allegato n. 1
VISURE CATASTALI



Direzione Provinciale di Rovigo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/12/2017

Data: 06/12/2017 - Ora: 21.32.47 Fine

Visura n.: T385870 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di TAGLIO DI PO (Codice: L026A)									
Catasto Terreni		Sezione di TAGLIO DI PO (Provincia di ROVIGO)									
		Foglio: 24 Particella: 296									
Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
1	24	296		-	INCOLT PROD	17 44	A2; D36	Dominicale	Agrario	Euro 0,36	
Notifica di stadio: variata la destinazione per errore commesso in sede di registraz. tipo mappale 639/1975.											
Annotazioni di stadio: variata la destinazione per errore commesso in sede di registraz. tipo mappale 639/1975.											
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI										DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TAGLIO DI PO con sede in TAGLIO DI PO										(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Allegato n. 2
ESTRATTO DI MAPPA

E=36100

1 Particella: 296



Allegato n. 3
PROVENIENZA

copia autentica si allegano al presente atto sotto

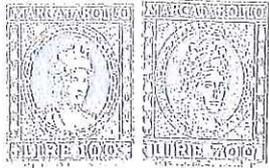
le lettere A e A' perché ne formino parte integrante

2) TOGNETTI CESARE, agricoltore nato a Poggiorusco il 6-12-1927, con domicilio a Bologna, Via Molinelli 33, il quale interviene in questo atto per conto, nome ed interesse delle signore Borghesi Silvana e Romana e ciò in forza del Mandato Generale notaio Pio Rossi n. 119453 di repertorio in data 11-Dicembre 1972, registrato a Bologna il 14-12-1972 n. 17912 che si allega al presente atto sotto la lettera B perché ne formi parte integrante.

Premesso :

-che le signore Borghesi Silvana e Romana, sempre a mezzo del loro procuratore generale Tognetti Cesare, ebbero a presentare al Comune di Taglio di Po, per ottenere l'approvazione, un progetto di lottizzazione in data 25-10-1971 interessante il terreno sito in Taglio di Po- Foglio 24 (ventiquattresimo) mappali 1-2-3-4-6-7-78-80-179, da frazionarsi poi in numero di subalterni;

-che il progetto medesimo veniva approvato dalla Commissione Edile di Taglio di Po il 20-12-1971 in quanto rispondente al progetto del Piano di Fabbricazione del Comune di Taglio di Po e che il Comune proponeva di autorizzare l'attuazione a condizione



che la ditta richiedente provvedesse, a sua cura e
spese, alle opere inerenti all'urbanizzazione, sottos-
crivendo Convenzione in tal senso:

- che conseguentemente le signore Borghesi Silvana e
Romana sottoscrivevano la Convenzione predisposta
per l'intera area, col Comune di Taglio di Po, n.

1007 di rep. in data 21-5-1973 resa esecutiva dal
Comitato di Controllo della Regione Veneta, di Rovi-
go, registrato ad Adria il 22-6-1973 n. 1663 mod. 2
vol. 138;

- che in data 25-10-1973 la ditta richiedente comuni-
cava l'avvenuta ultimazione delle opere inerenti il
primo stralcio;

- che, in conseguenza di quanto sopra, in data 12-1-
1974, l'Amministrazione Comunale a mezzo dei propri
organi tecnici, provvedeva a collaudare con esito po-
sitivo, i lavori di fognatura, acquedotto, illumina-
zione pubblica stradale, le opere stradali, le zone
di pubblico parcheggio, e la creazione delle zone di
verde pubblico e ciò in corrispondenza degli impegni
di cui alla citata Convenzione;

- che in data 26-7-1974 la ditta richiedente comuni-
cava l'avvenuta ultimazione delle opere inerenti il
secondo stralcio;

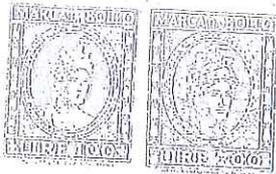
- che in data 24-8-1974 l'Amministrazione Comunale a

mezzo dei propri organi tecnici provvedeva a collaudare con esito positivo i lavori di fognatura, acque dotte, illuminazione pubblica stradale, opere stradali, zone di pubblico parcheggio e la creazione di zone di verde pubblico.

Tutto ciò premesso e da ritenere parte integrante e sostanziale del presente atto, le costituite Parti, della cui identità personale io, Segretario, sono certo, mi chiedono di rogare in forma pubblica amministrativa il seguente atto:

Art. 1 Il Comune di Taglio di Po, a mezzo del qui comparso suo legale rappresentante, dà atto alle signore Borghesi Silvana e Romana, rappresentate dal sig. Tognetti Cesare, dell'avvenuto adempimento di tutti gli impegni della Convenzione n. 1007 di rep. del 21-5-1973, registrato ad Adria il 22-6-1973 al n. 1663 mod. 2 vol. 138, Convenzione che si allega al presente atto sotto la lettera C perché ne formi parte integrante e sostanziale.

Art. 2 l'Amministrazione Comunale di Taglio di Po dà atto alle signore Borghesi Silvana e Romana di aver completato i lavori di infrastrutture primario in due successive fasi: la prima, inerente i lavori sul primo stralcio iniziati in data 24-5-1973, ultimati in data 20-10-1973 e collaudati in data 12-1-1974; la



seconda, inerente i lavori sul secondo stralcio, iniziati in data 25-10-1973, ultimati in data 25-7-1974

3. Le signore Borghesi Silvana e Romana, sempre a mezzo del loro procuratore generale Tognetti Cesare, cedono e vendono ed in piena proprietà trasferiscono al Comune di Taglio di Po che, a mezzo del suo legale rappresentante Ponzezzo Prof. Ildo, accetta, riceve ed acquista le aree destinate a strada di penetrazione principale compresa tra le vie comunali Romea e Garibaldi e le strade interne di servizio dei lotti, nonché le aree di pubblico parcheggio, quelle a verde pubblico, le aree per attrezzature religiose. Le aree da trasferire sono rappresentate da nuovi numeri catastali provenienti da più frazionamenti e precisamente:

- giusta frazionamento del geometra Faustino Duò di Taglio di Po n. 11057 dell'estratto e n. 28 del tipo, riconosciuto regolare ed approvato dall'U.T.E. di Rovigo il 19-10-1973:

A) Superficie a Strade

Primo Stralcio:

Foglio 24 (ventiquattresimo)

m. n. 336 (ex 80/bn) Ha. 17,80 RDL 247,38 RAL 176,70

Sem. 4°;

- giusta frazionamento del geometra Faustino Duò di

Taglio di Po n. 5334 dell'estratto e n. 36 del tipo
riconosciuto regolare ed approvato dall'U.T.E. di
Rovigo in data 19-11-1974; e giusta frazionamento
del geometra Faustino Duò di Taglio di Po n. 8313
dell'estratto e n. 28 del tipo, riconosciuto regola-
re ed approvato dall'U.T.E. di Rovigo in data 8-8-
1977

Foglio 24 (ventiquattresimo)

m.n. 356 (ex 356^a - ex 5^b) Ha. 1.22.97 RDL. 258.23

RAL. 184.45

m.n. 402 (ex 3^b) Ha. 0.07.31 RDL. ----- RAL. -----

m.n. 438 (ex 357^b) " 0.00.24 RDL. 0.50 RAL. 0.36

m.n. 436 (ex 179^b) " 0.01.12 RDL. 2.35 RAL. 1.68

m.n. 434 (ex 329^b) " 0.02.00 RDL. 4.20 RAL. 3.00

Sono pertanto complessivamente nei due stralci:

Ha: 2.51.44 RDL. 512.66 RAL. 366.19

B) Superficie Destinata A Verde Pubblico

Aree verdi primo stralcio identificabili giusta il
frazionamento n. II057 estratto e n. 28 del tipo già
descritto:

Foglio 24 (ventiquattresimo)

m.n. 296 (ex 80^P) Ha. 0.17.44 RDL 36.62 RAL. 26.16

m.n. 310 (ex 80^{ag}) " 0.30.47 RDL 63.98 RAL 45.70

m.n. 335 (ex 80^{bm}) " 0.16.09 RDL 33.78 RAL 24.13

m.n. 330 (ex 80^{bf}) " 0.57.86 RDL 121.50 RAL 86.79

totale parziale Ha. 1.21.86 RDL 255.88 RAL 182.78

Aree secondo stralcio identificabili giusta il frazionamento n. 5334 estratto e n. 36 del tipo già citato:

Foglio 24 (ventiquattresimo)

m.n. 6 (ex 6^a) Ha. 0.49.39 RDL 103.72 RAL 74.08

m.n. 400 (ex 2^c) " 0.00.82 RDL 1.73 RAL 1.23

m.n. 396 (ex 1^b) " 0.02.71 RDL 25.07 RAL 11.11

m.n. 382 (ex 6^{ag}) " 0.19.63 RDL 41.22 RAL 29.45

m.n. 379 (ex 6^{ad}) " 0.12.38 RDL 26.00 RAL 16.57

m.n. 370 (ex 6^r) " 0.05.47 RDL 11.49 RAL 8.20

Ha. 0.90.40 RDL 209.23 RAL 140.64

C) Superficie Destinata A Parcheggio e A Piazza

Aree di parcheggio sul primo stralcio identificabili dal frazionamento n. 11057 estratto e n. 28 del tipo più volte citato:

Foglio 24 (ventiquattresimo)

m.n. 331 (ex 80^{bg}) are 3.49 RDL 7.39 RAL 5.23

m.n. 332 (ex 80^{bh}) " 4.52 RDL 9.49 RAL 6.78

m.n. 333 (ex 80^{bi}) " 2.87 RDL 6.02 RAL 4.30

m.n. 334 (ex 80^{bl}) " 3.00 RDL 6.30 RAL 4.50

are 13.88 RDL 29.20 RAL 20.81

Aree di parcheggio sul secondo stralcio identificabili dal frazionamento n. 5334 estratto e n. 36 del tipo nonché dal frazionamento n. 8313 estratto e n. 28

viene trasferita al Comune, gratuitamente.

4. La cessione delle aree di cui al precedente art. 3

avvengono in corrispettivo delle destinazioni a strade, verde pubblico, parcheggi e piazze, attività religiose delle aree cedute, riconoscendo le Signore Borghesi Silvana e Romana, come detto rappresentate, che i vantaggi diretti ed indiretti che ad esse derivano dalla utilizzazione nei modi e nei termini prescritti, costituiscono remunerazione adeguata al trasferimento delle aree stesse.

5. Per una migliore identificazione delle aree compra-

vendute col presente atto e per la determinazione dei relativi confini, le Parti fanno espresso riferimento alle risultanze dei tre elaborati nei quali le aree cedute sono indicate rispettivamente:

- con colorazione marron: le aree destinate a strade;

- con colorazione verde le aree destinate a verde

pubblico;

- con colorazione gialla l'area destinata a piazza;

- con colorazione azzurra l'area destinata a chiesa;

Sono allegati anche i due elaborati in scala 1:1000

che contengono tutte le misure dei frazionamenti non

che i tipi parcellari che contengono il calcolo ana-

litico delle superfici e ciò in ottemperanza a quan-

to disposto dall'art. 7 della legge 26-10-1972 n. 650

per i trasferimenti a misura.

Tutti i citati elaborati (tre frazionamenti e due piani parcellari), previa visura e firma delle Parti, e di me Segretario rogante, sono allegati al presente atto rispettivamente il primo frazionamento con la lettera D; il secondo frazionamento con la lettera E; il terzo frazionamento con la lettera F; il primo tipo particellare con la lettera G; il secondo tipo particellare con la lettera H.

Art. 6 Le signore Borghesi Silvana e Romana, come detto rappresentate, dichiarano che le aree di cui all' precedente articolo 3 non hanno caratteristiche di aree fabbricabili ai sensi dell'art. 1 della legge 5-3-1963 n. 246, in conseguenza della destinazione ad esse data dal Piano di Fabbricazione del Comune di Taglio di Po e del Piano di Lottizzazione planivolumetrico approvato e pertanto dichiarano che la cessione non comporta incremento di valore e che comunque il Comune di Taglio di Po non ha istituito l'imposta di cui alla citata legge n. 246.

Art. 7 Le signore Borghesi Silvana e Romana, come detto rappresentate, garantiscono la piena ed assoluta libertà e disponibilità ed il pacifico possesso dei terreni compravenduti e la loro libertà da pesi, oneri, debiti, livelli, ipoteche, obbligandosi alla più la-

ta manutenzione e difesa a sensi di legge per ogni

caso di danno, evizione, molestia o spoglio.

Agli effetti delle servitù, le venditrici, come det-

to rappresentate, precisano che sui mappali n. 296,

331, 332 del foglio 24 è stata istituita servitù di e-

lettrodotto a favore dell'ENEL in data 10-7-1974,

n. 3948 di rep. notaio Roberto Baracchi di Occhiobel-

lo e registrato a Castelmasa il 2-8-1974, n. 568

vol. 76 che in copia autenticata si allega al presen-

te atto sotto la lettera I perché ne formi parte in-

tegrante.

8. Vengono autorizzate la voltura catastale e la tras-

crizione ipotecaria.

9. Gli effetti giuridici del presente atto hanno inizio

dalla data odierna.

10. Le spese e tasse tutte dell'atto presente e ineren-

ti e conseguenti vengono assunte a totale carico

delle venditrici, fatto salvo ogni beneficio di leg-

ge applicabile.

Trattandosi di trappaso di servitù pubbliche di aree

per la esecuzione del Piano di Fabbricazione Comuna-

le, le signore Borghesi Silvana e Romana, come dette

rappresentate, richiedono l'applicazione del tratta-

mento fiscale di cui all'art. 1 Tariffe Allegato A

D.P.R. 26-10-1972 n. 634.

Art. II Il terreno ceduto gratuitamente al Comune è esente da I.N.V.I.M. ai sensi degli artt. 2 e 25 D.P.R. 26-10-1972 n. 643 e successive modificazioni.

Ed io sottoscritto Segretario del Comune di Taglio di Po, nelle vesti e funzioni suddette ho ricevuto e rogato questo atto dattiloscritto ma da me diretto su fogli di facciate fin qui della che viene letto agli intervenuti i quali lo dichiarano conforme, in ogni sua parte, alla loro volontà e per approvazione lo firmano assieme a me, Segretario rogante.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati avendo già presa coscienza del loro contenuto.

Agli effetti fiscali si dichiara che il valore di cui al presente atto è di lire 1 (una).

H. Sorelli pref. 1/10/73



H. Cesare Roguetti

H. Segretario Capo

H. Cesare Roguetti

Allegato n. 4
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE
URBANISTICA



COMUNE di TAGLIO DI PO

Provincia di Rovigo

UFFICIO TECNICO

Prot. n. 15622

Spett. Comune di Taglio di Po
Piazza IV novembre, 5
45019 - Taglio di Po (RO)

Oggetto: "Certificato di destinazione urbanistica"
Ai sensi dell'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, sue modifiche ed integrazioni

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
UFFICIO TECNICO

- Vista la domanda in data 11/12/2017 protocollo n. 15622 presentata dal Comune di Taglio di Po con sede in Piazza IV novembre, 5 - 45019 - Taglio di Po (RO) P.I. 00197020290
- In base agli atti d'ufficio,
- Assunte le debite informazioni

c e r t i f i c a

che i terreni siti in questo comune, di seguito citati, hanno la seguente destinazione di zona:

Sezione	Foglio	Mappale	Zona
TP	24	296	B3 - Zona residenziale estensiva di completamento
			3/8/1 - PAT - VINCOLI - Centri Edificati
			15/1 - PAT - FRAGILITA' - Area idonea
			18/1 - PAT - TRASFORMABILITA' - ATO 1 - Ambito Territoriale Omogeneo a prevalente destinazione residenziale
			24/1 - PAT - TRASFORMABILITA' - Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale

secondo il vigente strumento urbanistico, il Regolamento Edilizio Comunale e le Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi ai sensi dell'Art. 48, comma 5 bis, L.R. 11/2004, nonché le Norme Tecniche di Attuazione del PAT.

Si rilascia la presente in carta semplice/resa legale su richiesta dell'interessato, per gli usi consentiti dalla legge.

(segue normativa tratta dalle Norme Tecniche di Attuazione testo approvato con D.C.C. n. 23 del 30.04.1999 – approvata dalla G.R. con D.G.R. n° 2672 del 04.08.2000)

Art. 19 - Zona B3 - Zona residenziale estensiva di completamento

In queste zone sono ammessi prevalentemente gli insediamenti residenziali. Sono tuttavia consentiti i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali per lo spettacolo e di ritrovo, gli alberghi, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono escluse tutte le attività ricettive, produttive, commerciali e di servizio che, a giudizio del Sindaco e su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale della zona. Ogni intervento edificatorio è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, al rispetto di quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento e a quanto di seguito stabilito:

- Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo casa singola isolata, casa abbinata, casa a schiera, casa a blocco (estensiva), piccolo condominio;
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,50 mc./mq.. Per gli indici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie purché non determini un aumento della superficie utile;
- Numero dei piani abitabili: non può essere superiore a due, oltre il piano terra;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 10,50;
- Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 30% della superficie fondiaria;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine, per le murature in aderenza ai fabbricati esistenti. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti purché vengano rispettate le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00.
L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza dalle strade;
- Distacco tra i fabbricati o tra corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza tra fabbricati non inferiore a ml. 6,00.
Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6,00.
Con riferimento ai due precedenti commi, una distanza inferiore a ml. 10,00 è ammessa esclusivamente per la parte fronteggiante pareti non finestrate.
L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica

del distacco tra i fabbricati.

Nelle nuove costruzioni le lavanderie, le autorimesse e simili accessori devono essere previsti nel corpo stesso delle costruzioni o comunque integrati con il fabbricato principale.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'art. 2, secondo comma, della Legge 24.03.1989 n° 122.

Diversificazioni tipologiche, minori distacchi e distanze, sia tra i fabbricati che dalle strade, sono ammesse solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi, con prescrizioni planivolumetriche, redatti ai sensi degli artt. 12 e 15 della L.R. 27 giugno 1985 n° 61.

Si attesta che le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area di cui all'oggetto, contenute nel presente certificato, sono conformi all'originale qui depositato.

dalla residenza municipale li 11/12/2017

Il Responsabile del Servizio
- Dian Arch. Paolani



Allegato n. 5
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO 1 - LATO NORD



FOTO 2 - LATO SUD



FOTO 3 - PARTICOLARE LATO OVEST



FOTO 4 - LATO EST

