

Spett.  
**COMUNE DI TORRE DI MOSTO**  
Piazza Indipendenza, 1  
30020 Torre di Mosto (VE)

alla c.a. Ufficio tecnico



**OGGETTO:** Perizia estimativa inerente il compendio immobiliare di proprietà del comune di Torre di Mosto (VE) situati nel comune di Torre di Mosto via Donatori del Sangue, contraddistinto al catasto al foglio 7 mappali 1104 - porzione 1200 - porzione 1194. Trasmissione documento.

Con la presente si trasmette l'originale della perizia in oggetto asseverata in data 06/12/2017 presso il Tribunale di Pordenone.

BudoiaPN, 06/12/2017  
arch. A. DEL MASCHIO

  
ordine  
degli  
architetti  
pianificatori  
paesaggisti e  
conservatori  
della provincia di  
pordenone  
alberto del maschio  
sibo sezione A  
numero 347  
architetto

PERIZIA ESTIMATIVA INERENTE IL COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI TORRE DI MOSTO (VE) (n. Cod. Fisc.: 00617460274), E SITUATI NEL COMUNE DI TORRE DI MOSTO (VE), VIA DONATORI DEL SANGUE, CONTRADDISTINTO AL CATASTO AL FOGLIO 7 MAPPALI 1104 – porzione 1200 - porzione 1194.

#### **1. PREMESSA DI SVOLGIMENTO DEL MANDATO.**

La presente perizia viene eseguita dal sottoscritto dott. Arch. ALBERTO DEL MASCHIO, nato ad AVIANO (PN), il 16.06.1966 e con studio a BUDOIA, via Bianco 19, Codice Fiscale: DLM LRT 66H10 A516N, Partita IVA:- 01290230935 Telefono 0434 654 019 – cellulare: 335 36 51 75, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pordenone con posizione n.347, per incarico del COMUNE DI TORRE DI MOSTO (VE) (n.c.f.: 00617460274) avente sede in loco, piazza Indipendenza n.1. La presente è finalizzata alla stima del più probabile valore di mercato dei beni al 01.10.2017 per l'inventario, la conoscenza del valore economico dell'immobile oggetto di stima, per la successiva vendita dello stesso mediante le forme di legge consentite. Il sottoscritto si è recato sul posto allo scopo di prendere visione dei luoghi, espletare i rilievi e le indagini del caso nonché quanto altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima.

#### **PARTE PRIMA**

##### **Incarico, identificazione del terreno, provenienza e sue peculiarità**

**1.1 – Incarico:** L'incarico di che trattasi è stato conferito dall'Amministrazione Comunale di Torre di Mosto (VE) con riferimento a quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia di rivalutazione dei terreni. In particolare la ratio della rivalutazione è di rendere appetibile la vendita dei beni in riferimento alla plusvalenza derivante dalla differenza tra il prezzo di vendita ed il costo di acquisto all'origine.

### **1.2 - Dati censuari relativi agli immobili di proprietà**

I dati catastali dei terreni di proprietà del Comune di Torre di Mosto, interessati dalla presente perizia di stima, sono esposti nelle allegate Visure Catastali riferiti al Foglio 7 Mappale 1104, porzione Mappale 1200, porzione Mappale 1194 (**All.1 e All.2**).

### **1.3 - Identificazione dei terreni**

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, utilizzando la zonizzazione contenuta nella Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Torre di Mosto, nonché le sue Norme di Attuazione (**All.3**), è stato possibile stabilire la superficie dei terreni interessati dalla stima ricadenti in area edificabile.

Nel dettaglio tali superfici sono riportate nella seguente tabella:

- Foglio 7 Mappale 1104 Z.T.O. "C.2" della dimensione di **mq 53,00**
- Foglio 7 porzione Mappale 1200 Z.T.O. "C.2" della dimensione di **mq 1092,68**
- Foglio 7 porzione Mappale 1194 Z.T.O. "C.2" della dimensione di **mq 4574,32**

### **1.4 - Provenienza e peculiarità dei terreni oggetto di stima**

Gli immobili oggetto di stima di cui al paragrafo 1.2, sono pervenuti all'Amministrazione Comunale con atto di divisione a rogito del Notaio dott. Antonio Bianchini, con studio in San Donà di Piave, Galleria Leon Bianco n.12, scala "C", iscritto al Collegio Notarile di Venezia, con Repertorio n.104525 Raccolta n.30288, in data 20 settembre 2002. Il prezzo di vendita del terreno non urbanizzato, è stato considerato, valutato e pattuito, in quell'atto, come edificabile in € 6,197482 (sei/197482) al mq, escluso IVA. Detti terreni, fra loro contermini, sono ubicati nella zona a destinazione d'uso residenziale di espansione "C.2." inedificata – sottoposta a S.U.A. Strumento Urbanistico Attuativo dell'abitato del Capoluogo e precisamente nella località "LA ROTTA". I suddetti terreni si raggiungono percorrendo la strada comunale di Via Donatori del Sangue che si dirama dal centro cittadino, piazza Indipendenza, luogo della sede del Municipio,



in direzione sud-ovest. Nella parte delle stesse al confine Nord è ubicata la nuova struttura della Casa di Riposo, a confine sud-est è posta la Vasca di Laminazione che fa da separatore con il recente edificato residenziale e a sud confina con via Meduna. Il terreno, nel suo complesso si affaccia verso la viabilità esistente che risulta attrezzata, arredata e dotata dei sottoservizi, e costituisce un'area edificabile inserita in un contesto urbano periferico in via di completamento, con presenza di variegati fabbricati di recente costruzione. La presenza della strada assicura i collegamenti con le attrezzature e i servizi del capoluogo e con le direttrici di traffico verso i centri della provincia e con gli altri paesi il cui territorio comunale confina. E' già dotato di infrastrutture e servizi che costituiscono le opere di urbanizzazione primaria (viabilità, rete idrica, rete fognante, illuminazione pubblica, servizio raccolta rifiuti solidi urbani, ecc..) che consentono il possibile proseguimento con l'allacciamento delle future utenze residenziali insediabili, previa esecuzione di opere. Ai fini della valutazione di cui al successivo punto 3.2 si specifica, tuttavia, che le reti pubbliche infrastrutturali dovranno estendersi fino a rintracciare i singoli lotti della nuova organizzazione dell'ambito, che tale nuova lottizzazione è rappresentata dallo Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) di Iniziativa Pubblica, redatto dall'arch. Alberto Del Maschio di Budoia (PN), adottato con deliberazione n. 62 del 03.07.2017 della Giunta Comunale e approvato in data 25.09.2017 con deliberazione consiliare n. 38 che prevede tutte le opere di urbanizzazione necessarie al corretto insediamento residenziale **(AII.4)**.



Nell'insieme degli elementi oggetto di valutazione al fine della stima di che trattasi si deve ritenere che l'area interessa terreni completamente liberi da vincoli e con le peculiarità sopra enunciate, utilizzabili a fini edilizi per come previsto dalla sua destinazione secondo lo strumento urbanistico del Comune di Torre di Mosto.

## PARTE SECONDA

### Destinazione urbanistica del terreno

**2.1- Destinazione urbanistica:** Il Comune di Torre di Mosto, è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 3824 del 01.12.2000 e n. 1370 del 01.06.2001. Dal 20 settembre 2002, a seguito di atto notarile sopra già descritto, l'Amministrazione Comunale ha destinato il terreno edificabile di cui trattasi, all'uso di verde pubblico. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 20.01.2017 è stata approvata una Variante Urbanistica Parziale, ai sensi dell'art. 58 della L. 133/08, riguardante il lotto in ambito PNB, adiacente area "Casa di Riposo", identificato al catasto terreni di Torre di Mosto al Foglio 7, Mappali 1104 – porzione 1200 - porzione 1194. La modifica e la ridefinizione di questo ambito, di cui trattasi, ha cambiato la Zona da Verde Pubblico a Zona Edificabile. L'area a Verde a servizio della comunità, per cessare la sua funzione, ha avuto bisogno di una verifica urbanistica degli Standard di Piano Regolatore, e, da tale verifica, è stato dimostrato che il PRGC è sovradimensionato rispetto alle previsioni di legge, pertanto, con la Variante urbanistica, non viene penalizzata la Zona e non viene sottratta area pubblica necessaria alla comunità. L'area, a seguito dell'approvazione della variante urbanistica, è stata assoggettata a Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) di Iniziativa Pubblica e classificato come ZTO "C2", con una superficie complessiva di **mq. 5.720**. Le tipologie edilizie ammissibili sono quelle riportate nelle NTA del PRGC: case singole, case binate e case a schiera. Anche le prescrizioni da seguire per la dotazione delle superfici a verde delle aree pubbliche e private sono quelle contenute nelle NTA del PRG vigente, nell'art.23, nel rispetto dei relativi parametri urbanistici ed edilizi **(All.3)**. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 29.03.2017 è stato previsto l'alienazione di alcuni terreni di



proprietà comunale, fra questi l'area denominata ambito del "Piano Norma PNB" adiacente la Casa di Riposo. Per dare avvio alla procedura per l'alienazione dell'area prevista nel Piano delle alienazioni, l'Amministrazione Comunale ha incaricato uno studio professionale per la redazione dello Strumento Urbanistico Attuativo (come su riferito), consistente nell'individuazione dei lotti residenziali, del verde con i parcheggi e delle opere di urbanizzazione (giusta determinazione n. 202/2017). Il Piano Particolareggiato ha previsto una divisione in 4 lotti residenziali la parte dell'ambito assegnando ad ognuno una superficie, una volumetria massima costruibile e una superficie massima di copertura. Pertanto il criterio di stima adottato tiene conto della natura edificatoria del terreno di che trattasi.

## PARTE TERZA

### Criterio di stima e valutazione



**3.1- Criterio di stima adottato:** La stima di immobili è redatta al fine di rappresentare una completa ed esaustiva descrizione del bene stimato e valutarne, di conseguenza, la sua natura economica-commerciale, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Poiché da una serie di accertamenti risulta che nel comprensorio sono avvenute delle compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella dell'ambito di Piano Particolareggiato in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Infatti, la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che parte da una ricerca e da un attento studio del mercato locale capace di fare emergere prezzi storici certi e recenti, in modo da rappresentare una sequenza di valori che consentono di collocare l'immobile da valutare nella

posizione di giusto merito. Al valore determinato vengono inserite le opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche rilevate, rispetto al campione a stima nota.

A tal scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche subietive della zona e quelle proprie del terreno interessato:

**A) caratteristiche estrinseche:**

- *Salubrità della zona:* La salubrità della zona può considerarsi buona in quanto confina con il parco urbano dove è ubicata una Vasca di Laminazione e uno spazio a verde alberato, confina con un'ampia zona agricola priva di strutture rurali, a nord confina con la nuova sede della Casa di Riposo; la popolazione residente negli ultimi dieci anni è aumentata ponendosi da 4.557 a 4.785 abitanti e non sono solo i residenti in età oltre i 65 anni ad aumentare ma è anche la classe di età tra i 15 e i 64 anni, dimostrando la particolare tendenza a rimanere nel luogo natio ma anche di favorire una entrata di nuovi abitanti nel territorio; l'indice di vecchiaia rappresenta 135 anziani ogni 100 giovani a dimostrare una buona condizione di vita grazie al favorevole ambiente di questo territorio;
- *Attività commerciali per le esigenze della comunità:* l'ambito è vicino al centro Capoluogo dove si trova il mercato di compravendita della zona per le esigenze della comunità insediata, i generi di prima necessità, la Chiesa con le Opere Parrocchiali e la presenza di esercizi pubblici con le scuole;
- *Esistenza di pubblici servizi:* sono presenti tutti i servizi basilari, approvvigionamento idrico con acquedotto, elettricità, gas, telefono, fognatura;
- *Stato delle costruzioni poste nel centro del Capoluogo in adiacenza all'immobile in questione:* caratteristiche del comprensorio sono la presenza di una viabilità che collega il comparto con i paesi circostanti e la presenza di una pista ciclo-pedonale che si collega con il centro urbano; le caratteristiche degli edifici presenti nel comprensorio sono in gran parte case singole o a schiera di uno o



due piani fuori terra, che lasciano filtrare l'immagine del paesaggio tra ambiente costruito e ambiente naturale, le costruzioni risultano di gradevole aspetto, ben rifinite, con materiali non estremamente economici, che non deturpano l'ambiente circostante;

- *Rispondenza della zona a particolari esigenze ed abitazioni locali per l'esercizio del commercio e delle professioni ed anche particolari preferenze da parte di taluni ceti della popolazione*: la località non si trova decentrata rispetto alle reti di connessione viaria e rispetto ai centri di medio e grande livello urbano. Quando l'antica fiorente attività agricola è entrata in crisi, parte della popolazione ha trovato lavoro nelle attività industriali, e nel terziario. Soprattutto nel Comune e nelle località vicine si sono sviluppate attività artigianali, per cui lentamente stanno rifiorendo attività economiche che giustificano e motivano la permanenza della popolazione residente, le recenti ristrutturazioni e le nuove edificazioni a carattere residenziale con caratteristiche di buona qualità dimostrano questa tendenza. Le ristrutturazioni edilizie, finalizzate alla conservazione delle tipologie esistenti, hanno un mercato molto limitato a causa dei vincoli e dei costi più elevati, mentre le nuove costruzioni risultano quelle maggiormente richieste dal mercato immobiliare;

- *Rapporto tra disponibilità e richieste delle singole unità del mercato locale*: non essendoci vincoli penalizzanti, il mercato edilizio locale è favorevole in quanto la nuova edilizia attualmente gode di incentivi, la difficoltà riscontrata riguarda i fitti ed i prezzi di vendita che sono ridotti al minimo per contrastare la concorrenza del mercato immobiliare specie quello nei centri più importanti, che sono dotati di maggiori servizi pubblici e di più facili connessioni con il territorio;

- *Solvibilità*: attualmente in Italia risultano esserci delle insolvenze e sfratti per morosità ma sono localizzate soprattutto a Roma e nei centri di maggior grandezza. Nel Veneto solo Venezia ha una situazione preoccupante che porta a

determinare una media di dieci sfratti a settimana, l'80% riguardano la morosità. A tranquillizzare sono i dati rilasciati dal Ministero dell'Interno sui provvedimenti di sfratto per morosità emessi nel biennio 2014-2016 che sono diminuiti del 20,82%. Rispetto alle 69.250 unità del 2014, il 2016 si è chiuso con 54.829 unità, ben 14.000 unità in meno. Nell'ultimo anno si è registrato un calo degli sfratti che sfiora il meno 7% in Lombardia, Veneto e Liguria.

**B) caratteristiche intrinseche:**

- *Orientamento*: l'orientamento risulta favorevole ad insediare gli edifici in modo da disporre la maggiore superficie di soleggiamento, così da sfruttare i nuovi sistemi di accumulazione e sfruttamento di energia pulita naturale;
- *Configurazione piani altimetrica del terreno, geometria*: nel complesso le particelle catastali costituiscono un lotto regolare di forma rettangolare con andamento pianeggiante, senza sbalzi di quota, con caratteristiche geolitologiche tipiche della zona, la quota media dell'area può essere stimata in circa metri 0,60 sul livello del mare con dislivelli di + o – cm 30;
- *Idrologia – geologia*: il terreno si situa sulla destra idrografica del fiume Livenza il cui alveo si colloca circa a 300 metri a nord/ovest dell'area, per quanto riguarda le acque sotterranee nel sottosuolo dell'area è presente una prima modesta falda acquifera, di tipo freatico, alloggiata nei materiali limosi sabbiosi presenti a debole profondità dal piano di campagna; le misure effettuate (geologo dott. Alberto Coral) affermano che per l'area si dovranno adottare particolari cautele negli scavi oltre il limite di meno 1,50 metri dal piano di campagna in quanto la falda può essere interessata, e potranno essere condotti con pompe a fondo scavo avendo cura di svasare le pareti su angoli di 45° sull'orizzontale, sconsigliando scavi maggiori, comunque la costruzione di piani interrati o seminterrati dovranno essere completamente impermeabilizzati;



- *Pianificazione e vincoli*: la redazione del "Piano delle acque", strumento per l'analisi delle criticità idrauliche e per la riduzione dell'impatto delle urbanizzazioni sul sistema prevede interventi di rigenerazione del tessuto idrico, di fitodepurazione e di prima raccolta di acque piovane, oltre alla previsione di un costante controllo della qualità delle acque dei nostri fiumi e dei corsi d'acqua minori; la Livenza è una via d'acqua bellissima che unisce il litorale al nostro territorio e ai boschi, la sua gola è un patrimonio di bellezza e biodiversità dove il Comune pone la salvaguardia, la difesa e la valorizzazione sia come testimonianza storico-ambientale che come polmone verde del territorio comunale, l'impegno dell'amministrazione comunale è quello di favorire la piantumazione di nuovi alberi e di mantenere le maggiori superfici percolanti evitando la cementificazione incontrollata;

- *Presenza di vincoli urbanistici*: non ci sono vincoli urbanistici che interessano l'ambito del Piano Particolareggiato; è in fase di redazione il nuovo PAT Piano di Assetto del Territorio comunale che andrà a sostituire gradualmente il vecchio Piano Regolatore Generale, migliorando l'assetto programmatico del territorio;



- *Accessibilità*: L'ambito territoriale è accessibile direttamente da Via Donatori del Sangue e si può accedere anche da via Meduna, che circonda buona parte del "Piano Norma B". Attraverso la nuova viabilità di Piano Particolareggiato si accede ai vari lotti residenziali, la larghezza di questa strada è di m. 6,00, ai lati vi è una pista ciclo-pedonale e una viabilità pedonale alberata che costeggia un'ampia superficie di parco urbano ove, all'interno, è inserita una Vasca di Laminazione;

- *Consistenza complessiva – carico urbanistico dell'area*: il volume edificabile è stato ripartito nei singoli lotti nel seguente modo: per i lotti n.1 – n.2 – n.3 su ciascuno è stata inserita una volumetria massima di **mc 701,28** e per il lotto n.4 è stata inserita una volumetria massima insediabile di **mc 1.641,80** per una

capacità volumetrica totale massima di **mc 3745,64**, nella realtà l'ambito ha una maggiore potenzialità volumetrica insediabile (**mc 6.180,30 - mc 3745,64**) = **mc 2434,66** che il Comune intende gestire attraverso la procedura del trasferimento e relativo atterraggio di volumi su aree ritenute strategiche per la comunità; la superficie totale dei lotti residenziali ammonta a **mq 3.745,64** mentre le aree per viabilità, verde e parcheggi ammonta a **mq 1.974,63**, quest'ultima incide per il **52,72%** sul totale della superficie dell'ambito.

- *Dimensione dei lotti rispetto a quelli richiesti dalle normative vigenti e dalle esigenze abitative*: le dimensioni dei lotti sono quelle richiesti dalla normativa del Piano Regolatore secondo una variabile tipologica che consente la realizzazione di case isolate e case a schiera secondo la domanda abitativa tendenziale nel Comune e rappresenta anche la possibilità di una ampia libertà progettuale nell'organizzazione interna degli alloggi.

**Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate, il sottoscritto è pervenuto ad una valutazione dei terreni come in appresso esposto.**

**3.2 – Valutazione**: Da indagini e ricerche effettuate relative a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quello in esame nella zona è stato riscontrato un prezzo medio di mercato, riferito al mq, su una variabile minima pari a € 75 al mq (terreni di proprietà comunale) e una massima di € 100 al mq (terreni venduti dai privati), secondo una media stimabile in € 87,50 al metro quadrato.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (paragrafo 3.1), diventa essenziale ed indispensabile la realizzazione delle opere di urbanizzazione come previste dal Piano Particolareggiato **(All.4)**, come argomentato nel paragrafo 1.4, le peculiarità dei terreni oggetto di stima non sono da considerarsi penalizzate nel loro valore rispetto a quelli dei terreni simili ubicati nella zona d'indagine. Pertanto il sottoscritto ritiene di poter applicare dei (bassi)

coefficienti riduttivi al suddetto prezzo di mercato, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato dei terreni di che trattasi. In particolare è stato adottato un unico coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche ed un altro per quelle intrinseche, secondo la seguente formula:

**$V_m = P_n \times K_e \times K_i$**  dove:

$V_m$  = valore di mercato del terreno al mq;

$P_n$  = prezzo unitario noto e riferito ad aree consimili, pari a €/mq 87,50;

$K_e$  = coefficiente riferito ai fattori intrinseci, assunto pari a 0,95;

$K_i$  = coefficiente riferito ai fattori estrinseci, assunto pari a 0,98;

Pertanto il **valore di mercato al metro quadrato** dei terreni edificabili di proprietà del Comune di Torre di Mosto, **alla data del 01.10.2017**, ubicati nella località "LA ROTTA" distinti in catasto terreni al foglio n°7, Mappali n°1104 – porzione 1200 - porzione 1194, è così determinato:

€/mq 87,50 x 0,95 x 0,98 = €/mq 81,46. Valore che si porta ad **€ 82,00 al mq.**

Per quanto riguarda la valutazione delle aree a destinazione d'uso per viabilità, verde, parcheggi consistenti in **mq 1.974,63** si propone di riconoscere quello che era stato il valore di acquisto da parte del Comune riportato nell'atto notarile sopra menzionato e pari a **€ 6,197482** al metro quadro in quanto il terreno, dal 2002 ad oggi, ha comunque assolto alla sua funzione di area a verde "messa a disposizione della comunità" cioè si è già ammortizzato il suo costo sociale iniziale. Pertanto, per la parte inedificabile: **mq 1.974,63 x € 6,197482 al mq = € 12.237,73** (Euro dodicimiladuecentotrentasette//73) da ripartire fra i lotti residenziali, quindi **€ 12.237,73 : mq 3.745,64 = €/mq 3,267.**

**In definitiva si deve sommare il valore delle aree edificabili € 82,00 al mq. Al valore delle aree inedificabili di €/mq 3,267 per un totale di € 85,27.**

Tenendo conto dei dati metrici riportati nella tabella del paragrafo 1.3 e della relativa nota che fa parte integrante della tabella stessa, ne consegue che il

valore di mercato dell'intero terreno edificabile oggetto di stima, ricadente in Zona Omogenea residenziale "C.2" di espansione edilizia ed urbanistica, alla data del 01.10.2017, risulta complessivamente:

mq 3.745,64 x € 85,27 al mq = € 319.390,72 (Euro trecentodiciannovemilatrecentonovanta//72)

Tabella ripartizione dei valori economici dei singoli lotti residenziali

Lotto	Superficie Fondiaria = Volume mq = mc	Valore unitario €/mq	Costo Lotto €
1	701,28	€/mq 85,27	59.798,145
2	701,28	€/mq 85,27	59.798,145
3	701,28	€/mq 85,27	59.798,145
4	1.641,80	€/mq 85,27	139.996,286
<b>totale</b>	<b>3.745,64</b>		<b>319.390,721</b>

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua Perizia, redatta in maniera conforme alla realtà, a completa evasione del suo incarico.

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

ALL. N°1: visure catastali;

ALL. N°2: mappa catastale foglio. n°7 (scala 1:2000);

ALL. N°3: estratto dello strumento urbanistico vigente (variante al P.R.G.) (scala 1:2000); Norme Tecniche di Attuazione del PRGC art. 23;

ALL. N°4: Estratto del Piano Particolareggiato (scala 1:500).

Pordenone, li.....

IL TECNICO INCARICATO

*[Handwritten signature]*  
 ordine  
 architetti  
 pianificatori  
 paesaggisti e  
 conservatori  
 della provincia di  
 Pordenone  
 albero del maschio  
 albo sezione A  
 numero 347  
 architetto





**TRIBUNALE DI PORDENONE  
VERBALE DI ASSEVERAMENTO DI PERIZIA**

N. 4340/2017 MOD. 17

*L'anno duemiladiciassette, il giorno sei del mese di dicembre, nella cancelleria civile del Tribunale intestato, avanti al sottoscritto Direttore Amministrativo Dr. Marino Pagotto, è personalmente comparso:*

**DEL MASCHIO ALBERTO**

**Nato a Aviano (PN) il 10.06.1966**

**e residente in Via Casale, 2, Budoia**

*identificato mediante idoneo documento d'identità, il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede.*

*Ammonito ai sensi di legge<sup>1</sup>, il richiedente presta giuramento di rito ripetendo la formula seguente:*

**“Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al giudice la verità”.**

*Letto, confermato e sottoscritto.*

*Alberto Maschio*  
Il Perito

ordine degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di Pordenone  
Alberto Maschio  
albo sezione A numero 247 architetto

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
dott. Marino PAGOTTO

*Marino Pagotto*



MARCA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia e delle Finanze  
€16,00  
SEDICI/00

Agenzia Entrate

00016179 JDD0895C W0SHND01  
00466281 06/12/2017 10:55:08  
4578-00088 9F9C226690CFD434  
IDENTIFICATIVO : 01161052097892



<sup>1</sup> Art. 483 C.P. “FALSITA’ IDEOLOGICA COMMESSA DAL PRIVATO IN ATTO PUBBLICO”.



Ministero dell'Economia  
e delle Finanze  
Agenzia  
Entrate  
MARCA DA BOLLO  
€2,00  
DUE/00  
00016179 0000895C WDSHND01  
00468202 06/12/2017 10:55:19  
4578-00087 08785838AA37759E  
IDENTIFICATIVO : 01161052097881

0 1 16 105209 788 1

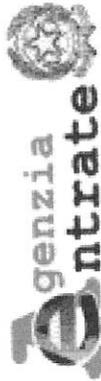
Ministero dell'Economia  
e delle Finanze  
Agenzia  
Entrate  
MARCA DA BOLLO  
€2,00  
DUE/00  
00016179 0000895C WDSHND01  
00468283 06/12/2017 10:55:24  
4578-00087 D976170106896F2C  
IDENTIFICATIVO : 01161052097870

0 1 16 105209 787 0

Ministero dell'Economia  
e delle Finanze  
Agenzia  
Entrate  
MARCA DA BOLLO  
€2,00  
DUE/00  
00016179 0000895C WDSHND01  
00468284 06/12/2017 10:55:29  
4578-00087 13C103D4175584FB  
IDENTIFICATIVO : 01161052097869

0 1 16 105209 786 9

### ALLEGATO 1 - visure catastali



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 27/09/2017 - Ora: 11.55.21 Fine  
Visura n.: T156326 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 27/09/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TORRE DI MOSTO ( Codice: L267)</b>		
	<b>Provincia di VENEZIA</b>		
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 7 Particella: 1104</b>		

**Area di enti urbani e promiscui**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	7	1104		-	ENTE URBANO	00 53		Agrario	Tipo mappale del 11/11/2005 protocollo n. VE0217156 in atti dal 11/11/2005 (n. 217156.1/2005)
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		1			
<b>Annotazioni</b>									

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/09/2017

Data: 27/09/2017 - Ora: 11.56.10 Fine

Visura n.: T157035 Pag: 1

**Dati della richiesta**  
Comune di **TORRE DI MOSTO** ( Codice: L267)  
Provincia di **VENEZIA**  
**Catasto Terreni**  
Foglio: 7 Particella: 1194

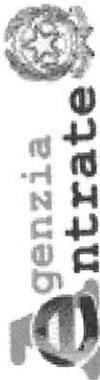
## Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	7	1194	-		SEMIN ARBOR	1 09 10	A93; A95	Dominicale Euro 88,24 Agrario Euro 64,80	FRAZIONAMENTO del 15/11/2012 protocollo n. VE0182671 in atti dal 15/11/2012 presentato il 15/11/2012 (n. 182671.1/2012)
Notifica				Partita					
<b>INTESTATO</b>									
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI TORRE DI MOSTO con sede in TORRE DI MOSTO			00617460274*				(1) Proprieta' per 1/1	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 27/09/2017 - Ora: 11.55.50 Fine  
Visura n.: T156737 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 27/09/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TORRE DI MOSTO ( Codice: L267)</b>		
	<b>Provincia di VENEZIA</b>		
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 7 Particella: 1200</b>		

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	7	1200			-	SEMIN ARBOR	12 03	A93; A95	Dominicale Euro 9,73	Agrario Euro 7,14	FRAZIONAMENTO del 15/11/2012 protocollo n. VE0182671 in atti dal 15/11/2012 presentato il 15/11/2012 (n. 182671.1/2012)
Notifica				Partita							
Annotazioni		di immobile: sr									

#### INTESTATO

N.	1	COMUNE DI TORRE DI MOSTO con sede in TORRE DI MOSTO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
				00617460274*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

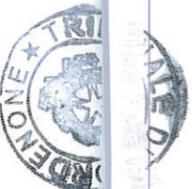
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





**ALLEGATO 2 - mappa catastale (scala 1:2000) Foglio 7**  
**mappali 1104, 1194 porzione, 1200 porzione**





Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: TORRE DI MOSTO  
Foglio: 7

1 Particella: 1194

E=3300

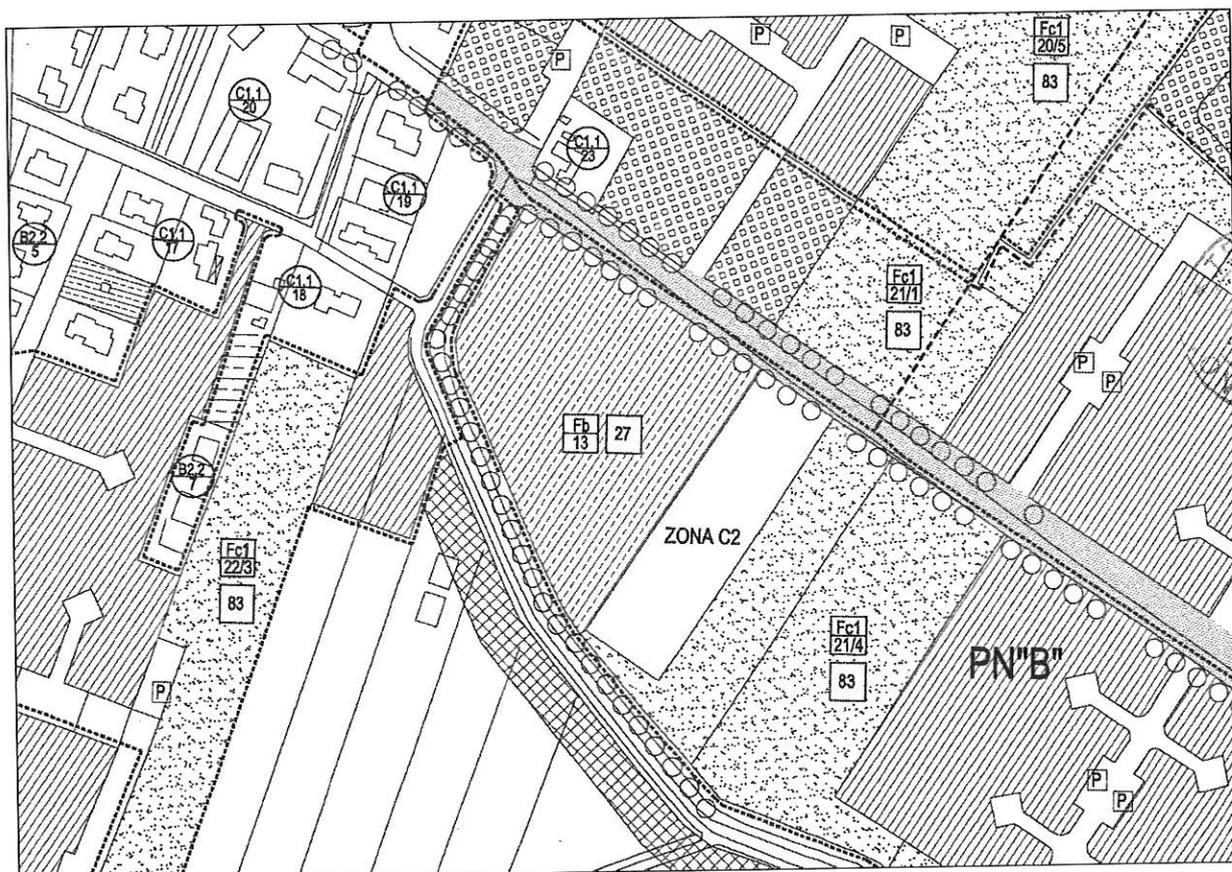
N=30500





### ALLEGATO 3

- estratto dello strumento urbanistico vigente (variante al P.R.G.) (scala 1:2000)
- estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC art. 23, Z.O. "C.2"



Variante

L'area a servizi ZTO "F" con destinazione specifica a residenza per anziani (simbolo n. 27), viene ora, con la variante, a configurarsi con una superficie complessiva pari a mq 15.000.

I parametri di intervento rimangono quelli delle NTA e corrispondono a:

SNP : mq 5.250

Sc 40% : mq 6.000

La nuova area (indicata con ZONA C2) è soggetta a strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata e classificata come ZTO "C2" – residenza ERP, con una superficie complessiva di mq 5.720.

I parametri di intervento rimangono quelli delle NTA e corrispondono a:

SNP : mq 2.105

Sc 40% : mq 2.288

Le tipologie edilizie ammissibili sono sempre quelle riportate nelle NTA: case singole, case binate, case a schiera.

Anche le prescrizioni da seguire per la dotazione a verde della aree pubbliche e private sono quelle contenute nelle NTA del PRG.

Oltre alle disposizioni per le "Zone significative" di cui all'art. 42 valgono le seguenti disposizioni:

**Destinazioni d'uso:** sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le Zone Residenziali.

**Interventi:** oltre gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sono consentiti, in diretta attuazione del P.R.G., gli interventi di demolizione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione.

L'edificazione deve rispettare le seguenti norme:

- lotto minimo mq. 600,00
- indice di fabbricabilità fondiaria:
  - \* massimo S.n.p. 0,320 mq./mq.
  - \* minimo S.n.p. 0,250 mq./mq.
- indice di superficie coperta massima 35%
- numero massimo dei piani n° 2 (piano terra + piano primo)
- altezza massima H. ml. 6,60
- distacchi disciplinati dall'art. 12.
- tipologie edilizie ammesse case singole, case binate, case a schiera. Rapporto minimo fra la superficie del lotto ed il numero massimo delle case a schiera realizzabili = mq. 300,00.

Il fronte edificato delle case a schiera sarà uguale per ogni singolo intervento con la possibilità di variare negli edifici di testa: fronte minimo per ogni unità ml. 6,00.

Gli eventuali interventi di trasformazione dell'aspetto esterno di ogni unità abitativa dovranno essere sottoposti a progetto unitario esteso a tutto l'edificio.

E' ammessa l'edificazione fino ai confini laterali quando ciò consenta di realizzare un profilo continuo in base a indicazioni grafiche di SUA per la realizzazione di tipologie edilizie a schiera, in linea, a corte.

E' ammesso l'accorpamento dei manufatti edilizi staccati, legittimi o condonati, ai sensi della L.S. 47, con recupero della superficie netta di pavimento.

## C2 - INEDIFICATA - ZONA DI ESPANSIONE SOTTOPOSTA A S.U.A.

Sono parti di territorio ineditato o dove l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie coperta di cui alla C1.

Oltre alle disposizioni per le "Zone significative" di cui all'art. 42 valgono le seguenti disposizioni:

**Destinazioni d'uso:** sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per la Zona Residenziale.

**Interventi:** gli interventi di demolizione, ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione-

ne, sono consentiti previa approvazione di Strumento Urbanistico Attuativo (SUA), redatto secondo le prescrizioni di cui all'art. 7 delle presenti N.T.A. e, per quelli così individuati, negli appositi Progetti-Norma allegati alle N.T.A. .

Gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e gli interventi di ampliamento di cui all'art. 9 commi 4 e 5 non sono soggetti allo SUA.

L'edificazione deve rispettare le seguenti norme:

- lotto minimo:
  - a) case singole mq. 700,00
  - b) case binate e a schiera mq. 900,00
  - c) case a schiera, palazzine, case in linea, a blocco mq. 1200,00. Rapporto minimo fra la superficie del lotto e il numero massimo delle case a schiera realizzabili = mq. 300,00
  
- indice di fabbricabilità fondiaria:
  - a) case singole, binate, a schiera:
    - \* massimo S.n.p. 0,320 mq./mq.
    - \* minimo S.n.p. 0,250 mq./mq.
  - b) palazzine, case in linea, a blocco:
    - \* massimo S.n.p. 0,550 mq./mq.
    - \* minimo S.n.p. 0,412 mq./mq.
- indice di superficie coperta massima 35%
- numero massimo dei piani:
  - a) case singole, binate, a schiera n° 2 (piano terra + piano primo)
  - b) palazzine, case in linea, a blocco:
    - \* minimo n° 2 (piano terra + piano primo)
    - \* massimo n° 3 (piano terra + piano primo + piano secondo)
  
- altezza massima:
  - a) case singole, binate, a schiera H. ml. 6,60
  - b) palazzine, case in linea, a blocco:
    - \* minimo H. ml. 6,60
    - \* massimo H. ml. 9,70
- distacchi disciplinati dall'art. 12.

Le coperture a falda devono rispettare le indicazioni e gli orientamenti previsti dal Piano Attuativo.

Il fronte edificato delle case a schiera sarà uguale per ogni singolo intervento con la possibilità di variare negli edifici di testa: fronte minimo per ogni unità ml. 6,00.

Gli eventuali interventi di trasformazione dell'aspetto esterno di ogni unità abitativa dovranno essere sottoposti a progetto unitario esteso a tutto l'edificio.

E' ammessa l'edificazione fino ai confini laterali quando ciò consenta di realizzare un profilo continuo in base a indicazioni grafiche di SUA per la realizzazione di tipologie edilizie a schiera, in linea, a corte.



Lo Strumento Urbanistico Attuativo dovrà prevedere spazi destinati a verde pubblico e a parcheggi nella misura minima rispettivamente di mq. 5,00/150 mc. e mq. 3,5/150 mc. quale dotazione di aree a standard primari, prevederà inoltre una ulteriore superficie pari ad almeno a 3,00 mq./150 mc. (art. 26 L.R. 61/85) di spazio a verde pubblico che dovrà essere specificatamente attrezzata per il gioco e per il parco, in appezzamenti di misura non inferiore a 1000 mq. se destinata a gioco e analoga superficie in viali pedonali alberati se destinata a parco.

Qualora la dimensione dello S.U.A. non consenta la realizzazione delle superfici minime di cui alla seconda parte del comma precedente (art. 26 L.R. 61/85), gli oneri relativi vengono monetizzati ed il Comune individuerà gli spazi pubblici corrispondenti tra quelli di Piano.

Le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria, vanno conferite nelle Zone appositamente indicate nelle Tav. di P.R.G.; in alternativa ne è consentita la monetizzazione.

Nelle aree contrassegnate con la sigla PEEP o Edilizia Convenzionata (E.C.) l'indice di fabbricabilità fondiaria può essere aumentato dal Consiglio Comunale fino alla misura massima del 20%.

### INTERVENTI DI EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE

Sono individuati in grafia di P.R.G. le superfici da destinare ad interventi di edilizia economica-popolare convenzionata o sovvenzionata, in parte comprese entro le espansioni di cui ai Progetti Norma ai quali si rimanda. In tali ambiti si applicano i parametri stabiliti nei punti precedenti relativamente agli interventi PEEP.

### PROGETTI NORMA

Per gli ambiti territoriali particolarmente significativi nei quali gli interventi edilizi debbono essere preceduti da una pianificazione urbanistica attuativa, sono stati redatti appositi PROGETTI NORMA dove le indicazioni di P.R.G. sono specificate con maggior dettaglio. I Progetti Norma sono definiti mediante "schede" che sono allegate alle presenti N.T.A. (vedi all. 2 alle N.T.A.).

Nei Progetti Norma è posta particolare cura nella individuazione delle aree immediatamente contermini all'edificato in progetto, verso gli spazi aperti del territorio per la valorizzazione dei con visuali e gli orizzonti di particolare interesse.

Le aree di verde primario e secondario sono ubicate e dimensionate con l'intento di mitigare l'impatto ambientale dei nuovi insediamenti e pervenire ad un riequilibrio ecologico del luogo.

La quota permeabile del suolo non deve essere inferiore al 35% della superficie territoriale; concorrono alla determinazione delle superfici permeabili anche le parti organizzate con blocchetti o reticoli alveolari a semina erbosa.

<b>Progetto-Norma "A" - Via Foscolo</b>	area residenziale
	COMPARTO "A"
<b>Progetto-Norma "B" - La Rotta</b>	area residenziale (Pubblico-Privata) e servizi

	COMPARTO "B"
<b>Progetto-Norma "C" - Borgo S. Chiara</b>	area residenziale COMPARTO "C"
<b>Progetto-Norma "D" - dei Cinquanta</b>	area residenziale COMPARTO "D"
<b>Progetto-Norma "E" - Via Confin 1</b>	area residenziale COMPARTO "E"
<b>Progetto-Norma "F" - Prà di Levada 1</b>	area residenziale (Pubblico-Privata) e servizi COMPARTO "F"
<b>Progetto-Norma "G" - Prà di Levada 2</b>	area residenziale (Pubblica) COMPARTO "G"
<b>Progetto-Norma "H" - Via Dante Alighieri</b>	area residenziale COMPARTO "H"
<b>Progetto-Norma "I" - Via Roma</b>	area residenziale e servizi COMPARTO "I"
<b>Progetto-Norma "L" - Vicolo Roma</b>	area residenziale e servizi COMPARTO "L"
<b>Progetto-Norma "M" - Via Confin 2</b>	area residenziale COMPARTO "M"

I Progetti Norma determinano le destinazioni d'uso ammissibili, le edificabilità massime e minime e indirizzano la progettazione edilizia sulla base di tipologie definite. Rispetto alle indicazioni contenute nei PROGETTI-NORMA, sono ammesse limitate variazioni purchè nel rispetto sostanziale della scheda di riferimento, motivate dall'esito di rilievi e dettagli del fondo interessato (allineamenti stradali, marciapiedi e percorsi ecc.), allo scopo di apportare miglioramenti progettuali.

Dette modificazioni dovranno comunque rientrare nei limiti della legislazione vigente. I Piani Attuativi debbono essere corredati da apposita Convenzione che regoli le modalità di cessione delle aree pubbliche e la realizzazione delle opere di urbanizzazione. In particolare la Convenzione dovrà prevedere:

- la cessione al Demanio Comunale delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie quantificate nei Progetti Norma di cui al precedente comma del presente articolo (superfici viarie - verde primario e secondario attrezzato pubblico ecc.). Il valore di tali aree potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione;

- la realizzazione, a cura e spese del Comparto Edificatorio, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie a fronte dell'insediamento previsto;
- la cessione al Demanio Comunale delle aree destinate alla Edilizia Pubblica (PEEP -Edilizia Convenzionata) e a servizi (istruzione-residenza per anziani) a fronte di un corrispettivo da concordare in sede di Convenzione e comunque non superiore alla indennità di esproprio di aree con destinazione agricola. Con la acquisizione delle aree il Comune partecipa al Comparto Edificatorio per l'attuazione del Progetto.

In caso di mancanza di iniziativa da assumere di comune accordo fra i proprietari riuniti in Consorzio (costituzione di Comparto), l'Amministrazione Comunale può, previa d'ufficio ai proprietari, dare attuazione a quanto previsto nel Progetto Norma, approvando d'ufficio lo Strumento Urbanistico Attuativo e formando il Comparto Edificatorio di cui al disposto della L.R. 61/85, oppure interviene espropriando le sole aree aventi destinazione a servizi (istruzione-residenza per anziani) e a Edilizia Pubblica (PEEP-Edilizia Convenzionata).

Dati i dimensionamenti individuati nei Progetti Norma delle aree destinate a standard urbanistici ed il particolare meccanismo di cessione previsto si considerano preventivamente soddisfatte le disposizioni di cui al 6° comma dell'art. 25 ed al 5° comma dell'art. 26 della L.R. 61/85.

### **C3 - CARATTERIZZATA DALLA PRESENZA DI PIANI ATTUATIVI IN VIGORE**

Le zone C3 sono assimilate alle C2 in quanto oggetto di S.U.A. .

Con apposita grafia di P.R.G. sono indicati gli ambiti interessati dalla presenza di SUA in vigore ed in corso di attuazioni.

Fino al loro completamento e/o scadenza valgono le apposite Norme che gli disciplinano.

Al completamento e/o scadenza saranno normati dalle presenti N.T.A. e assimilati:

- C3.1 - alla Zona B1.1
- C3.2 - alla Zona B2.2

## **ART. 24**

### **ZONA D - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

#### **a) Norme Generali**

La Zona per insediamenti produttivi è riservata alle attività artigianali, industriali e commerciali.

Sono ammessi:

- gli edifici e gli impianti per le attività artigianali, industriali e commerciali (della grande e media distribuzione); ai sensi e con le modalità della L.R. 37/99;





**ALLEGATO 4 - Estratto del Piano Particolareggiato**  
**(elaborato non in scala)**

omu  
ona  
a D  
glio  
etto de  
U.  
trum  
inizi  
L. del  
T. 7  
T. 23  
BITO  
"B"  
ritenti  
mun  
so  
20  
tista  
h. A  
70  
e F  
ail: i  
to dell  
ESCO  
DGI  
RIFI  
ato n°  
1  
G  
amen  
to  
ER  
UM  
06  
D  
zon  
tr  
VE  
PA  
RES  
n° 3  
To  
RIG  
To  
RIF  
B :



Comune di TORRE DI MOSTO  
 Piano PRGC - C2  
 Donatori del Sangue  
 foglio 7, Mapp.1104-1200 porz.-1194 porz.

**U. A.**  
 Documento Urbanistico Attuativo)  
 iniziativa pubblica  
 del Veneto 27 giugno 1985, n. 61, art.12  
 art. 7 dello NTA del PRGC  
 art. 23 ZONA C.2. INEDIFICATA  
 PIANO TERRITORIALE (PROGETTO-NORMA  
 "B" LA ROMA)

Comune di TORRE DI MOSTO  
 via Indipendenza, 1  
 36100 - Torre di Mosto (VE)

Arch. Alberto DEL MASCHIO  
 36100 - Budoia (PN)  
 Tel e Fax: 0434 654019  
 Email: info@elastico3.com

DESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE  
 OGGETTO DI SISTEMAZIONE DELL'AREA  
 METRICA STANDARD URBANISTICI

**3**

1:500  
 Giugno 2017

AREA TERRITORIALE ha 0.57.20

VOLUME COSTRUIBILE  $m^2 3.745,64 \times 0,55 m^2/m^2 = m^2 2.060,10$   
 $2.060,10 \times \text{altezza media } m 3,00 = m^3 6.180,30$

**DATI METRICI (aree pubbliche)**

zone	destinazione d'uso	area di proprietà pubblica da attrezzare nel SUA	area di proprietà pubblica esterne al SUA
	VIABILITA' DI PROGETTO STRADA (VP) STRADA (VPI)	m <sup>2</sup> 857,94	m <sup>2</sup> 55,48
	PISTA CICLO-PEDONALE	m <sup>2</sup> 357,50	
	VIABILITA' DI PROGETTO ESTERNA AL SUA		m <sup>2</sup> 123,20
	SUPERFICIE SEMIPERMEABILE PER PARCHEGGIO PUBBLICO	m <sup>2</sup> 266,89	
	SUPERFICIE DI VERDE PUBBLICO CORRIDOIO ECOLOGICO	m <sup>2</sup> 386,70	
	SUPERFICIE DI VERDE PUBBLICO	m <sup>2</sup> 51,20	
	SUPERFICIE DI VERDE PUBBLICO ATTREZZATURE PER GIOCO BIMBI	vedi art. 26 L.R. 61/85	
	SUPERFICIE DI VERDE CONNETTIVO ESTERNO AL SUA		m <sup>2</sup> 259,41
	IT SUPERFICIE PER IMPIANTO TECNOLOGICO ESISTENTE	m <sup>2</sup> 54,40	
	TOTALE AREE PUBBLICHE	m <sup>2</sup> 1974,63	

**VERIFICA DEGLI STANDARD**

PARCHEGGI PUBBLICI		VERDE PUBBLICO (Verde per la Residenza)	
RESIDENZIALE m <sup>2</sup> 3,50/150 m <sup>2</sup> su m <sup>2</sup> 6.180,30	m <sup>2</sup> 144,20	RESIDENZIALE m <sup>2</sup> 6.180,30 x 5 m <sup>2</sup> / 150 m <sup>2</sup> =	m <sup>2</sup> 206,00
		RESIDENZIALE m <sup>2</sup> 5.882,70 x 3 m <sup>2</sup> /150 m <sup>2</sup> = m <sup>2</sup> 124	(vedi art. 26 L.R. 61/85)
Totale RICHIESTI DAL PRGC	m <sup>2</sup> 144,20	Totale RICHIESTI DAL PRGC	m <sup>2</sup> 206,00
Totale REPERITI CON IL SUA	m <sup>2</sup> 266,89	Totale REPERITI CON IL SUA	m <sup>2</sup> 437,90

B. per ciascuna unità immobiliare residenziale presente all'interno di ogni lotto sono previsti almeno un posto auto



**LEGENDA**

- - - - - LIMITE AMBITO DI ZONA "C2" DI S.U.A.
- LIMITE DI INVILUPPO EDILIZIO
- ➔ ACCESSO ALLA RESIDENZA (non vincolante)
- P PARCHEGGI PUBBLICI SEMIPERCOLANTI
- ⊕ PARCHEGGI PUBBLICI PER INABILI
- MASSIMO SPAZIO DI OCCUPAZIONE DEI VOLUMI EDIFICABILI
- ➔ POSSIBILITA' DI UNIONE DEI LOTTI CON RELATIVI PARAMETRI URBANISTICI