



PATRIMONIO DEL TRENINO S.P.A.



## **TERRENO**

**LOCALITA' SANDONA' – SAN MICHELE ALL'ADIGE**

**NEO-FORMATA P.F. 275/10**

**C.C SAN MICHELE**

## **DOCUMENTAZIONE TECNICA ALLEGATO A**

## **INVITO AD OFFRIRE N. 01/2016**

Via Zambra, 42 - 38121 Trento - I - Torre B sud - Top Center - T. +39 0461 830453 F. +39 0461 830459 [Info@patrimoniotn.it](mailto:Info@patrimoniotn.it) [www.patrimoniotn.it](http://www.patrimoniotn.it)

Cap.Soc. € € 327.992.137,00 P.IVA/C.F./REG.IMP. di Trento al nr. 01938560222

Società per azioni unipersonale soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte della Provincia Autonoma di Trento

Informativa-D.Lgs.196/03: i dati personali sono trattati nel pieno rispetto delle disposizioni vigenti. L'informativa al trattamento dei dati personali è presente su [www.patrimoniotn.it](http://www.patrimoniotn.it)

Questo documento non potrà essere copiato, riprodotto o altrimenti pubblicato in tutto o in parte senza il consenso scritto del progettista ai sensi della L. 663/41 - art. 2575 e segg. C.C.

## 1. Ubicazione dell'immobile

La neo-costituita particella fondiaria 275/10 in C.C. San Michele è sita in località Sandonà lungo la strada provinciale n.106.

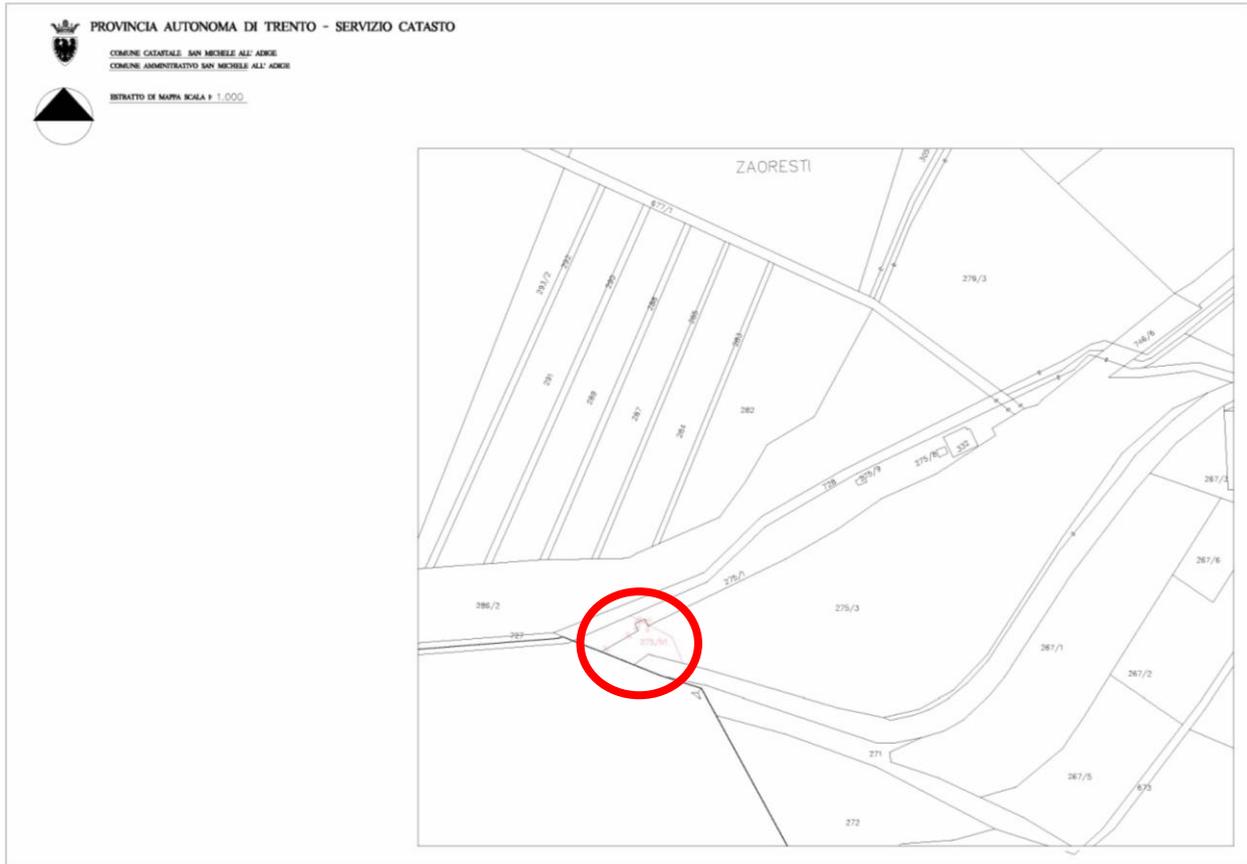
Si veda a tal proposito l'ortofoto e l'estratto del frazionamento.



2

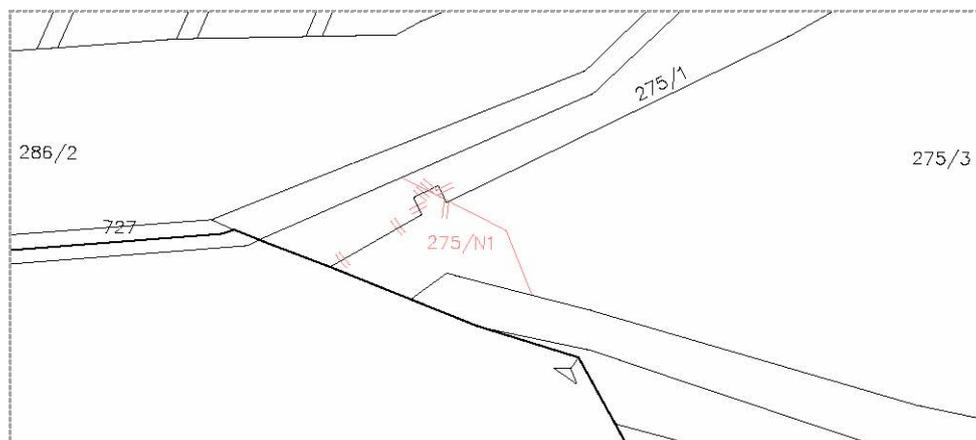
### Estratto mappa - frazionamento n. 14/2015 presentato il 26.01.2015

In data 26.01.2015 è stato presentato il tipo di frazionamento n. 14/2015 redatto dal p. edile Gino Sembenotti, che prevede la costituzione della nuova particella fondiaria 275/10; si riporta di seguito la situazione che corrisponderà allo stato finale.



Stato nuovo	Particella proposta
F275/10	F275/N1

Particolare estratto mappa



## **2. Lotto**

### **2.1. Descrizione**

Trattasi di nuova particella formata a seguito del frazionamento n. 14/2015 dd. 26.01.2015 redatto dal p. edile Gino Sembenotti. La sua superficie deriva dalla cessione di mq 109,00 della p.f. 275/1 e di mq. 192 della p.f. 275/3, per una superficie totale pari a mq 301,00.

La porzione di terreno non è coltivata ed è situata a sud dell'appezzamento detto "Inferno" e coincide con la neo-costituita p.f. 275/10 in C.C. San Michele.

La Patrimonio del Trentino S.p.A. non si assume responsabilità alcuna circa l'esattezza delle misure, quantità ed altri dati tecnici di cui alla presente relazione rispetto alla situazione reale.

L'offerente non potrà eccepire e/o vantare alcunché nei confronti della Patrimonio del Trentino S.p.A. qualora dovessero emergere differenze tra i dati tecnici e di qualità con la situazione reale.

## 2.2. Riferimenti catastali

Comune amministrativo di San Michele all'Adige

Comune catastale di San Michele

Le visure al catasto fondiario relative alle pp.ff. 275/1 e 275/3 di data 02.02.2016, dalle quali viene eretta la neo-costituita p.f. 275/10, riportano:

per la p.f. 275/1

Tipo	Foglio mappa	Particella	Partita tavolare C.C.	Coltura	Classe	Sup. (mq)	Reddito	
							Domenicale	Agrario
F	4	275/1	40	Frutteto	2	1411	Euro 19,68	Euro 9,84

Per la p.f. 275/3

Tipo	Foglio mappa	Particella	Partita tavolare C.C.	Coltura	Classe	Sup. (mq)	Reddito	
							Domenicale	Agrario
F	4	275/3	40	Vigna	3	8508	Euro 65,91	Euro 35,15



Data: 02/02/2016  
Ora: 08:53:53

Operatore: CGLCLD69L65L378L  
Pag. 1 di 1

**Visura per Particella**  
**Situazione degli atti informatizzati al 02/02/2016**

<b>Dati della richiesta</b>	<b>CATASTO FONDARIO</b> Comune amministrativo di SAN MICHELE ALL'ADIGE Comune catastale di SAN MICHELE Particella Fondiaria Numero Particella: 275/1	codice: I042 codice: 333	Ufficio Catasto competente MEZZOLOMBARDO
-----------------------------	--	-----------------------------	---

**Particelle**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mc	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	F	275/1	4	40	Frutteto	2	1411	Euro 19,68	Euro 9,84

**Intestati**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	PATRIMONIO DEL TRENTO S.P.A. SOCIETÀ UNIPERSONALE SEDE DI TRENTO	01938560222	PROPRIETARIO PER 1/1	G.N. 2095 del 21.11.2006

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1



**Visura per Particella**  
**Situazione degli atti informatizzati al 02/02/2016**

Data: 02/02/2016  
Ora: 08:55:15

<b>Dati della richiesta</b>	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di SAN MICHELE ALL'ADIGE Comune catastale di SAN MICHELE Particella Fondiaria Numero Particella: 275/3	codice: I042 codice: 333	Ufficio Catasto competente MEZZOLOMBARDO
-----------------------------	--	-----------------------------	---

**Particelle**

N	Tipo	Particella	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			Dati Derivanti
			Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Superficie mc	Dominicale	Reddito	
1	F	275/3	4	40	Vigna	8508	Euro 65,91	Euro 35,15	G.N. 900 del 17.05.2012; Prospetto Nr. 189/2009 16.11.2012

**Intestati**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	PATRIMONIO DEL TRENTO S.P.A. SOCIETA' UNIPERSONALE SEDE DI TRENTO	01938560222	PROPRIETARIO PER 1/1	G.N. 2095 del 21.11.2006

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1

A seguito del sopracitato tipo di frazionamento presentato in data 26.01.2015 presso l'Ufficio del Catasto di Mezzolombardo si riporta di seguito il prospetto della divisione:


  
**Provincia Autonoma di Trento**
  
**Servizio catasto - Ufficio del Catasto di Mezzolombardo**
  
**Prospetto della Divisione**

Pag. 1 di 2

Data: 26/03/2015  
Ora: 14:39:22

**Situazione degli atti informatizzati al 26/03/2015**

**Dati generali**

Protocollo: 14/2015 Ufficio Catasto competente: Mezzolombardo Comune Catastale: 333 (San Michele)	Data di presentazione: 26/01/2015 Data di approvazione: 16/03/2015 Data di scadenza: 17/03/2017
---	---

**Stato del prospetto:** Prenotato

**DETTAGLIO PROSPETTO DELLA DIVISIONE**

Blocco	Stato precedente					Stato nuovo				
	Particella	Classe	m <sup>2</sup>	Tipo precedente prenotato	Particella	Classe	m <sup>2</sup>	Reddito		
			Anno	Protocollo				Dominicale	Agrario	
1	F275/I	2	1411		F275/I	2	1302	Euro 18,16	Euro 9,08	
1	F275/G	3	8508		F275/G	3	8316	Euro 64,42	Euro 34,36	
1					F275/I0	2	301	Euro 4,20	Euro 2,10	
									G275/N1	

### **2.3. Riferimenti tavolari**

Le pp.ff. 275/1 e 275/3 sono iscritte al Libro fondiario in Partita Tavolare 40II C.C. San Michele con proprietà iscritta a :

**Patrimonio del Trentino S.p.A. Società Unipersonale sede di Trento, 01938560222 –  
quota 1/1**

21/11/2006 – G.N. 2095/39 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA' per 1/1  
Atto d.d. 25/10/2006  
riguarda p.f. 275/1, p.f. 275/3

### **2.4. Vincoli, servitù attive o passive**

Per quanto riguarda le pp.ff. 275/1 e 275/3 C.C. San Michele in P.T. 40II nel Libro fondiario sono annotate:

nella sezione C

#### **16/04/1911 – G.N.278/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITU'**

pronunciata duratura espropriazione per la costituzione di servitù per gli scopi dell'armatura  
elettrotecnica della ferrovia  
a carico p.f. 275/3  
a favore Ferrovia Trento-Malè  
Atto d.d. 26/11/1909

9

#### **29/07/1935 – G.N. 631/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITU'**

Su parte della p.f. 275/1, su metri 1638 della p.f. 273/2, su metri 208 della p.f. 271, su metri  
910 della p.f. 272, elettrodotto sui tratti segnati in tinta neutra del piano parcellare allegato  
a carico p.f. 271, p.f. 272, p.f. 275/1, p.f. 275/3  
a favore Corpo Ferroviario della Linea Bolzano-Trento  
Decreto di esproprio d.d. 03/07/1935

#### **28/05/1953 – G.N. 276/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITU'**

passo a piedi e con animali per l'accesso alla roggia e uso dell'acqua della roggia stessa  
con facoltà di costruire su questa una passerella  
a carico p.f. 275/3  
a favore p.ed.114 P.M.2, p.f.279/2, p.f.279/5, p.f.279/6  
Atto di divisione d.d. 06/10/1952

**28/08/1980 – G.N. 810/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITU'**

elettrodotto per la linea elettrica Pressano-Masetto

a carico p.f.267/1, p.f.275/1, p.f.275/3

a favore Enel sede di Roma

Atto d.d. 05/12/1979, Atto d.d. 15/05/1980

**28/08/1980 – G.N. 810/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITU'**

elettrodotto per la linea elettrica Pressano-Masetto

a carico p.f. 275/3

a favore E.N.E.L. sede di Roma

Atto d.d.15/05/1980

21/11/2006 – G.N. 2095/73 EVIDENZA TRASPORTO

17/05/2012 – G.N.900/10 EVIDENZA TRASPORTO



COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99  
 Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali - CGLCLD69L65L378L

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 333 San Michele

40 II

Apertura il 12/08/2005

Piombi G.N. 1619/2015

DISTRETTO Mezzolombardo

Ultimo piombo evaso G.N. 900/2012

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 01/02/2016				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 275/1		Frutteto	2	1411	19,68	9,84
p.f. 275/3		Vigna	3	8508	65,91	35,15
<b>Altre particelle non richieste</b>						

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

Patrimonio Del Trentino S.P.A. Società Unipersonale sede di Trento, 01938560222 - quota 1/1

21/11/2006 - G.N. 2095/39 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Atto d.d. 25/10/2006

riguarda p.f. 275/1, p.f. 275/3

C

16/04/1911 - G.N. 278/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

pronunciata duratura espropriazione per la costituzione di servitù per gli scopi dell'armatura elettrotecnica della ferrovia

a carico p.f. 275/3

a favore Ferrovia Trento-Malè

Atto d.d. 26/11/1909

29/07/1935 - G.N. 631/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

su parte della p.f. 275/1, su metri 1638 della p.f. 273/2, su metri 208 della p.f. 271, su metri 910 della p.f. 272, elettrodotto sui tratti segnati in tinta neutra del piano parcelle allegato

a carico p.f. 271, p.f. 272, p.f. 275/1, p.f. 275/3

a favore Corpo Ferroviario Della Linea Bolzano-Trento

Decreto di esproprio d.d. 03/07/1935



---

**COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE**

**28/05/1953 - G.N. 276/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

passo a piedi e con animali per l'accesso alla roggia e uso dell'acqua della roggia  
stessa con facoltà di costruire su questa una passerella

a carico p.f. 275/3

a favore p.ed. 114 P.M. 2, p.f. 279/2, p.f. 279/5, p.f. 279/6

Atto di divisione d.d. 06/10/1952

**28/08/1980 - G.N. 810/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

elettrodotto per la linea elettrica Pressano-Masetto

a carico p.f. 267/1, p.f. 275/1, p.f. 275/3

a favore Enel sede di Roma

Atto d.d. 05/12/1979, Atto d.d. 15/05/1980

**28/08/1980 - G.N. 810/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

elettrodotto per la linea elettrica Pressano-Masetto

a carico p.f. 275/3

a favore E.N.E.L. sede di Roma

Atto d.d. 15/05/1980

21/11/2006 - G.N. 2095/73 EMDENZA TRASPORTO

17/05/2012 - G.N. 900/10 EVIDENZA TRASPORTO

---

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1

## 2.5. Situazione locativa e d'uso

Il terreno risulta libero e disponibile.

## 2.6. Fotografie

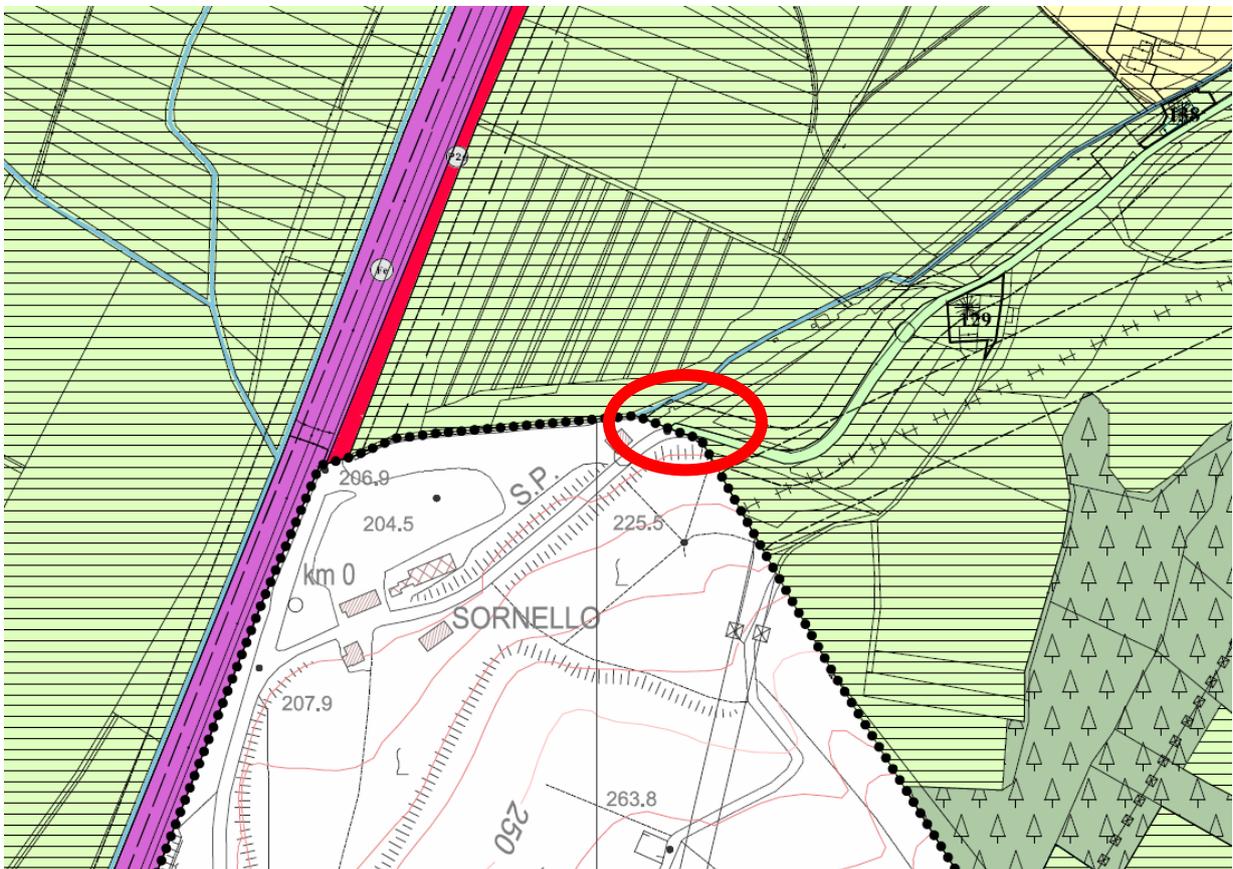


13



## 2.7. Situazione urbanistica

Il terreno in oggetto, per il P.R.G. vigente – VARIANTE ADOZIONE 2011-2013, ADOZIONE DEFINITIVA – TAVOLA URBANISTICA N.3 – ricade in Aree per attività agro-silvo-pastorali – AREA AGRICOLA DI PREGIO di cui all'art. 46 delle Norme di attuazione.  
modifiche.



## 2.8. Estratto NTA del Comune di San Michele all'Adige

L'articolo 46 AREA AGRICOLA DI PREGIO stabilisce che:

- 01 Sono aree agricole di pregio, le aree individuate ai sensi dell'art. 38 delle N.A.-P.U.P. e ridefinite sulla base di ulteriori analisi nel PRG, quelle dove per l'accertata qualità dei suoli, per le rese attuali e potenziali per l'entità degli investimenti operati, il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole vanno considerati come esigenze di rilievo, anche ai fini di tutela ambientale la cui tutela territoriale assume un ruolo strategico sia sotto il profilo economico-produttivo che paesaggistico-ambientale. Nelle aree predette possono collocarsi solo attività produttive agricole con i relativi impianti e strutture, con esclusione di quelle di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale e degli allevamenti industriali.
- 02 Esse sono destinate alla produzione agricola specializzata, in cui tuttavia non è necessaria, date le caratteristiche di tale attività, una particolare concentrazione di infrastrutture e di attrezzature per la produzione. Le attività commerciali insediabili sono regolamentate dalle norme del Titolo Sesto –Urbanistica Commerciale.
- 03 Tali aree svolgono anche una funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, dell'equilibrio ecologico.
- 04 Le aree agricole sono individuate nel sistema insediativo e produttivo.
- 05 L'Autorizzazione del Comitato, per gli interventi in aree agricole è necessaria qualora gli interventi ricadano all'interno delle aree agricole di pregio e, per determinati interventi, in altre aree agricole.
- 06 Area agricola di pregio.
- 06.01 Gli edifici esistenti in area agricola di pregio alla data di entrata in vigore del PUP 1987, possono essere ampliati, per una sola volta al fine esclusivo di garantirne la funzionalità, con aumento di una sola unità immobiliare nei seguenti limiti:
- a) per ciascuno edificio è ammesso l'ampliamento massimo di 200 m<sup>3</sup>.
- b) alternativamente, se più favorevole, è ammesso un ampliamento massimo pari al 20% del volume (Vu) preesistente. Tali edifici possono essere utilizzati per residenza, magazzinaggio, e per funzioni connesse con le attività agro-silvo-pastorali, e attività ricettive extralberghiere (esercizi rurali).
- 06.02 Ai fini di quanto stabilito dai commi precedenti, per edificio si intende soltanto quell'immobile che abbia caratteristiche di solidità, stabilità e durata in relazione ai materiali impiegati nella costruzione e comunque di cubatura non inferiore a m<sup>3</sup> 200 fuori terra. Non sono considerati edifici i manufatti che abbiano caratteristiche di precarietà quali baracche tettoie e simili. All'interno della stessa azienda agricola nuovi volumi edilizi a carattere produttivo, saranno autorizzati solo previo recupero dei volumi esistenti.
- 06.03 In riferimento ad edifici di nuova edificazione, in queste aree sono ammesse esclusivamente le seguenti attrezzature necessarie alle attività di cui sopra e comunque in funzione delle caratteristiche e della dimensione dell'azienda agricola e secondo i criteri, modalità e procedimenti per autorizzare la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo e loro pertinenze nelle aree agricole di interesse primario, fissati con deliberazione della Giunta Provinciale n. 395 dd. 26 febbraio 2010 "Criteri per la realizzazione delle abitazioni e di strutture agrituristiche nelle aree agricole nonché per l'utilizzo delle aree a pascolo per il calcolo della densità fondiaria" e s.m.i. ricoveri per animali e stalle a conduzione familiare; silos, magazzini per prodotti agricoli, ricoveri per macchine agricole ed essiccatoi di volume non superiore ai 200 m<sup>3</sup>;
- abitazioni per il conduttore, con carattere di eccezionalità come previsto dalla circolare Provinciale n. 930 dd. 11 aprile 2008, nella misura di un alloggio per impresa agricola – volume max. ammissibile 400 m<sup>3</sup> residenziali;
- attività agrituristiche secondo quanto previsto dalla relativa deliberazione di Giunta provinciale; serre come specificato all'art. 18.
- 06.04 I richiedenti la concessione edilizia per nuove costruzioni destinate all'attività di cui alla lettera a), b), e) devono risultare iscritti, a termini della L.P. 4 settembre 2000, n. 11, all'Archivio Provinciale delle Imprese Agricole - sezione prima o seconda; per le lettere a) c) d) ed e) con riferimento alle serre "propriamente dette", iscritti alla sezione prima.

06.05 Nelle aree specificatamente destinate all'agricoltura dal P.R.G. con esclusione delle aree boschive, aree a prati e pascoli e delle aree improduttive, la densità fondiaria può essere calcolata utilizzando tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola ed effettivamente utilizzati o utilizzabili, purché ricadenti in ambito comunale o di comuni confinanti.

Qualora siano utilizzate anche le aree ricadenti in un comune confinante interessato, la densità fondiaria è calcolata in base all'indice edilizio stabilito dal rispettivo piano regolatore generale ed il sindaco competente, prima di rilasciare la concessione edilizia, deve acquisire il nulla osta dai comuni confinanti.

Ogni comune tiene ed aggiorna un registro delle aree delle quali è stata utilizzata la densità fondiaria con allegati i relativi estratti Tavolari e i fogli di possesso prodotti dagli interessati alla costruzione.

06.06 Agli immobili realizzati ai sensi del punto 05.05 del presente articolo, non può essere mutata la destinazione d'uso.<sup>10</sup>. Il vincolo è annotato nel libro fondiario a cura del comune e a spese del concessionario.

06.07 In riferimento alle superfici accorpate l'indice fondiario massimo consentito è pari a 0.13 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> così ripartito:

0.10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le parti legate alle attività produttive;

0.03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le parti destinate ad abitazione.

06.08 Dimensione minima del lotto facente corpo unico:

m<sup>2</sup> 2000 fino alla quota di 400 m slm;

m<sup>2</sup> 1.500 sopra la quota di 400 m slm.

06.09 Il volume utile (Vu) massimo consentito per attività produttive è di m<sup>3</sup> 1500; quello per abitazione m<sup>3</sup> 400.

Il volume destinato ad uso abitativo non può in ogni caso essere superiore al 30% della parte di volume dell'edificio destinata ad attività produttive.

Nel caso in cui l'attività produttiva dell'azienda sia di indirizzo zootecnico e l'intervento edilizio sia chiaramente finalizzato a questo utilizzo il volume massimo viene elevato a 2.500 m<sup>3</sup> e l'indice fondiario per le attività produttive è elevato a 0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

L'altezza massima consentita è di m 9,00.

Rapporto di copertura massimo 30%.

06.10 Il rilascio delle concessioni concernenti la realizzazione di interventi edilizi nelle presenti aree, è subordinato alla sussistenza dei criteri, modalità e procedimenti previsti dalla Deliberazione della G.P. n. 930 dd. 11 aprile 2008 e s. m.

06.11 Le stalle rurali per bovini ed equini, adibite a più di due capi adulti, debbono essere dotate di una concimaia, atta ad evitare disperdimento di liquami, avente platea impermeabile; la realizzazione di dette strutture (stalle) deve avvenire nel rispetto di quanto previsto dal T.U. delle L. P. in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti, approvato con D.P.G.P. 26.01.87 N. 1 – 41/Lgs. e s.m. ed int., dal capo VI – Delle stalle e concimaie del T.U. delle Leggi Sanitarie, approvato con R.D. 27.07.34 n. 1265, dall'art. 54 del D.P.R. 303/1956 e dal capo IV – Scarichi e liquami degli allevamenti zootecnici del Piano Provinciale di Risanamento delle Acque e successive modifiche.

16

## INDICE

1. Ubicazione dell'immobile.....	2
2. Lotto .....	4
2.1. Descrizione.....	4
2.2. Riferimenti catastali .....	5
2.3. Riferimenti tavolari .....	9
2.4. Vincoli, servitù attive o passive .....	9
2.5. Situazione locativa e d'uso .....	13
2.6. Fotografie .....	13
2.7. Situazione urbanistica.....	14
2.8. Estratto NTA del Comune di San Michele all'Adige.....	15