Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro: **Bellio Lorena**

N° Gen. Rep. **273/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-04-2025 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IVANA MORANDIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - TERRENI AGRICOLI CON EDIFICI DIROCCATI

Esperto alla stima: Geom. Adolfo Crepaldi
Codice fiscale: CRPDLF64S15C383C
Partita IVA: 02603406276
Studio in: Via Pescheria 36/A - 30014 Cavarzere
Telefono: 0426310838
Fax: 0426310838
Email: crepaldiadolfo@libero.it
Pec:

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

Riassunto Perizia

Bene: Via Vecchio Hangar snc - Località di Tessera - Venezia (VE) - 30173

Identificativo Lotto: 001 - TERRENI AGRICOLI CON EDIFICI DIROCCATI

Corpo TERRENI AGRICOLI CON EDIFICI DIROCCATI: frazione: Località di Tessera, Via Vecchio Hangar snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Bellio Lorena- Piena proprietà

Cod. Fiscale: BLLLRN54M62F269A - Residenza: MOGLIANO VENETO (TV) VIA MAROCCHESA N. 47 - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio: 20-05-1972 - Ulteriori informazioni sul debitore: Sposata con Scaramuzza Alessandro per matrimonio nel Comune di Mogliano Veneto (Tv) in data 20/05/1972, con la seguente annotazione riportata nell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio "Con atto in data 13/07/1989 a rogito del Notaio Chiaruttini Paolo del distretto notarile di Venezia gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di VENETO BANCA SOCIETA'' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA'' LIMITATA contro Bellio Lorena; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 2304000,00; Importo capitale: € 1280000,00; A rogito di Notaio Ernesto Marciano in data 21/02/2005 ai nn. 31976/10701; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/02/2005 ai nn. 7195/1705; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto. Si precisa che risultano trascritti nella stessa nota gli originari identificativi catastali che successivamente hanno dato origine a tutti le attuali particelle del compendio immobiliare. Per tale Nota è stato depositato anche un Annotamento in surroga datato 11/10/2010 con R.G. 33557 e R.P. 5770 per la modifica del soggetto a Favore identificato in VENETO BANCA S.P.A. CON SEDE IN MONTEBELLUNA (TV) C.F. 04167010265

- Ipoteca volontaria attiva a favore di VENETO BANCA S.P.A. contro Bellio Lorena; Derivante da: MUTUO; Importo ipoteca: € 2304000,00; Importo capitale: € 1280000,00; A rogito di Notaio Ernesto Marciano in data 21/02/2005 ai nn. 31976/10701; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 06/02/2025 ai nn. 3682/680; Note: Si precisa che la presente Nota risulta essere una Ipoteca in Rinnovazione della precedente 7195/1705 del 24/02/2005 con i medesimi titoli e colpisce tutti i beni del presente Lotto.

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro BellioLorena; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APP. DI VENEZIA in data 09/10/2024 ai nn. 6288 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 07/11/2024 ai nn. 38315/28412;La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto e le insite derivazioni..

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€688.000,00**

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

SOMMARIO DELLA RELAZIONE

- **Scheda Riassuntiva** **Pag.** ***2***
- **Riferimento risposta quesito n° 1** **Pag.** ***8***
- **Riferimento risposta quesito n° 2** **Pag.** ***8***
- **Riferimento risposta quesito n° 3** **Pag.** ***8***
- **Riferimento risposta quesito n° 4** **Pag.** ***14***
- **Riferimento risposta quesito n° 5** **Pag.** ***37***
- **Riferimento risposta quesito n° 6** **Pag.** ***37***
- **Riferimento risposta quesito n° 7** **Pag.** ***39***
- **Riferimento risposta quesito n° 8** **Pag.** ***39***
- **Riferimento risposta quesito n° 8/Bis** **Pag.** ***41***
- **Riferimento risposta quesito n° 9** **Pag.** ***41***
- **Riferimento risposta quesito n° 10** **Pag.** ***41***
- **Riferimento risposta quesito n° 11** **Pag.** ***41***
- **Riferimento risposta quesito n° 12** **Pag.** ***42***

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
    1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
        - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
        - atti di asservimento urbanistici
        - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
        - altri pesi e limiti d'uso
    2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
        - iscrizioni
        - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
    1. lotto;
    2. diritto reale staggito
    3. quota di proprietà
    4. identificativo catastale
    5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico , compreso l'utilizzo della propria autovettura.
L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.
Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.
Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.
Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

AVVISO AGLI STIMATORI

CONTENUTO DELLA SCHEDA RIASSUNTIVA DA ALLEGARE ALLA CONSULENZA

PREMESSA

Premesso che il notevole incremento delle procedure esecutive intervenuto negli ultimi due e mezzo (più del 100 %) ha determinato un corrispondente incremento delle procedure esecutive, che vengano trattate in ciascuna udienza ed un conseguente notevole allungamento della durata delle udienze;

considerato che all'udienza ex art. 569 c p c. il G.E., prima di disporre la vendita dei beni pignorati, deve e effettuare alcuni adempimenti preliminari essenziali, quali la verifica del buon esito degli avvisi ai creditori iscritti ed agli eventuali comproprietari, l'esame del prezzo di stima dell'immobile pignorato, l'individuazione del luogo in cui è sito il bene pignorato;

che, in particolare, tali ultimi due adempimenti sono essenziali al fine di decidere se delegare o meno la vendita e di individuare il nominativo del delegato nella zona geografica più vicina al bene pignorato;

che tutti gli adempimenti sopra evidenziati comportano complessivamente un notevole dispendio di tempo nella consultazione delle consulenze al fine di individuare i punti che interessano per i fini sopra esposti;

che al fine di effettuare celermente tali adempimenti,

Si invitano gli stimatori ad allegare ad ogni relazione di consulenza – come prima pagina (la seconda sarà il sommario) una scheda contenente le seguenti informazioni:

1) **Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati;**
2) **Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari;**
3) **Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati;**
4) **Indicazione del prezzo di stima**

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

Premessa

Dall'analisi conclusiva delle condizioni reali dei beni colpiti dal presente Procedimento Esecutivo e indicati nell'atto di Pignoramento, ponderata successivamente alla visita in loco e alla raccolta di tutte le informazioni utili, il sottoscritto Perito ha ritenuto opportuno la costituzione di un singolo Lotto con all'interno l'intera massa dei beni.

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione **Località di Tessera**
Via Vecchio Hangar snc

Lotto: 001 - TERRENI AGRICOLI CON EDIFICI DIROCCATI

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:

Bellio Lorena Codice fiscale: BLLLRN54M62F269A Residenza: MOGLIANO VENETO (TV) VIA MAROCCHESA N. 47 Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI Data Matrimonio: 20/05/1972 Ulteriori informazioni sul debitore: Sposata con Scaramuzza Alessandro per matrimonio nel Comune di Mogliano Veneto (Tv) in data 20/05/1972, con la seguente annotazione riportata nell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio "Con atto in data 13/07/1989 a rogito del Notaio Chiaruttini Paolo del distretto notarile di Venezia gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione si trova ubicato nel Comune di Venezia in terraferma nella Località denominata Tessera che si configura come un piccolo borgo residenziale a ridosso dell'aeroporto della città. La zona di collocazione del fondo rustico è relativamente decentrata precisamente in via Vecchio Hangar snc, distante circa 400/500 mt rispetto al centro della borgata ed esterna rispetto alle principali arterie di comunicazione, si segnala anche che la strada di accesso risulta essere una "strada chiusa". In tale area si è rilevata la presenza sia di alcuni apprezzabili fondi agricoli che di un considerevole numero di piccoli o modesti lotti con all'interno edifici residenziali unifamiliari o bifamiliari. Nella zona interessata non esiste alcun servizio, mentre nel centro della borgata, che comunque risulta a breve distanza, si è notata la presenza di alcuni servizi complementari quali la fermata di mezzi pubblici e di alcuni locali commerciali, essi però non possono soddisfare tutte le normali esigenze e quindi per tutti gli altri servizi risulterà necessario spostarsi in centri più grandi che distano alcuni chilometri dal sito. Pertanto in conclusione, considerato quanto sopra detto, l'ubicazione del compendio immobiliare può reputarsi comunque sufficiente nel confronto tra la destinazione d'uso dell'unità e le caratteristiche della zona in cui è ubicata.
Caratteristiche zona: Campagna Area a prevalente carattere Rurale con edificazione diffusa.

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

Area urbanistica: agricola a traffico locale
Servizi presenti nella zona: /
Servizi offerti dalla zona: /
Caratteristiche zone limitrofe: /
Importanti centri limitrofi: /
Attrazioni paesaggistiche: /
Attrazioni storiche: /
Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: TERRENI AGRICOLI CON EDIFICI DIROCCATI.

agricolo sito in frazione: Località di Tessera, Via Vecchio Hangar snc
Il Lotto comprende un'ampia area di nudo terreno agricolo con soprastante fabbricati attualmente in pessimo stato riconducibili ad una originaria corte agricola

Quota e tipologia del diritto
1/1 di Bellio Lorena- Piena proprietà
Cod. Fiscale: BLLLRN54M62F269A - Residenza: MOGLIANO VENETO (TV) VIA MAROCCHESA N. 47 - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio: 20-05-1972 - Ulteriori informazioni sul debitore: Sposata con Scaramuzza Alessandro per matrimonio nel Comune di Mogliano Veneto (Tv) in data 20/05/1972, con la seguente annotazione riportata nell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio "Con atto in data 13/07/1989 a rogito del Notaio Chiaruttini Paolo del distretto notarile di Venezia gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :
Intestazione: BELLIO LORENA nata a Mogliano Veneto (Tv) il 22/08/1954 c.f. BLLLRN54M62F269A proprietaria 1/1, foglio 168, particella 62, indirizzo VIA VECCHIO HANGAR , piano T-1, comune VENEZIA, categoria A/3, classe 4, consistenza 11, superficie 183, rendita € 1074,28
Ulteriori informazioni: L'unità non risulta conforme con quanto rilevato in loco a seguito di sopralluogo.
Derivante da: Si precisa che per la particella citata non esiste l'ordinaria corrispondenza al Catasto Terreni in quanto a seguito del Frazionamento n. 27105.1 del 22/02/2012 la stessa è stata suddivisa nelle derivate particelle n. 843-844-845-846. Dopo tale atto però non risulta essere mai stata aggiornata la posizione al Catasto Fabbricati che peraltro sarebbe stata necessaria ed obbligatoria.

Identificato al catasto Terreni :
Intestazione: BELLIO LORENA nata a Mogliano Veneto (Tv) il 22/08/1954 c.f. BLLLRN54M62F269A proprietaria 1/1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 841, qualità SEMINATIVO-VIGNETO, classe 03-02, superficie catastale Ha. 0.06.71, reddito dominicale: € 4,74, reddito agrario: € 2,97
Ulteriori informazioni: La reale classificazione catastale della particella nella Visura Catastale risulta essere suddivisa in due separate porzioni: Porzione AA qualità SEMINATIVO classe 03

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

superficie Ha. 0.03.78 Reddito Dominicale 2,50 Reddito Agrario 1,76 Porzione AB qualità VIGNETO classe 02 superficie Ha. 0.02.93 Reddito Dominicale 2,24 Reddito Agrario 1,21
Derivante da: Si precisa che per la particella citata è stata costituita a seguito del Frazionamento n. 27105.1 del 22/02/2012 in divisione dell'originaria particella n. 61 acquistata con il Rogito del Notaio Ernesto Marciano Rep. 31975 del 21/02/2005 e facente parte degli iniziali beni del compendio immobiliare colpito dal pignoramento.

Identificato al catasto Terreni :
Intestazione: BELLIO LORENA nata a Mogliano Veneto (Tv) il 22/08/1954 c.f. BLLLRN54M62F269A proprietaria 1/1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 842, qualità SEMINATIVO-VIGNETO, classe 04-02, superficie catastale Ha. 0.17.99, reddito dominicale: € 9,30, reddito agrario: € 7,44
Ulteriori informazioni: La reale classificazione catastale della particella nella Visura Catastale risulta essere suddivisa in due separate porzioni: Porzione AA qualità SEMINATIVO classe 04 superficie Ha. 0.14.37 Reddito Dominicale 6,53 Reddito Agrario 5,94 Porzione AB qualità VIGNETO classe 02 superficie Ha. 0.03.62 Reddito Dominicale 2,77 Reddito Agrario 1,50
Derivante da: Si precisa che per la particella citata è stata costituita a seguito del Frazionamento n. 27105.1 del 22/02/2012 in divisione dell'originaria particella n. 61 acquistata con il Rogito del Notaio Ernesto Marciano Rep. 31975 del 21/02/2005 e facente parte degli iniziali beni del compendio immobiliare colpito dal pignoramento.

Identificato al catasto Terreni :
Intestazione: NON PRESENTE IN QUANTO PARTITA SPECIALE N. 1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 843, qualità ENTE URBANO, superficie catastale Ha. 0.10.26
Derivante da: Trattasi di particella censita solamente al Catasto terreni (senza alcuna corrispondenza al Catasto Fabbricati) derivante dal Frazionamento n. 27105.1 del 22/02/2012 il quale divideva l'originaria particella n. 62 acquistata con il Rogito del Notaio Ernesto Marciano Rep. 31975 del 21/02/2005 e facente parte degli iniziali beni del compendio immobiliare colpito dal pignoramento.

Identificato al catasto Terreni :
Intestazione: NON PRESENTE IN QUANTO PARTITA SPECIALE N. 1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 844, qualità ENTE URBANO, superficie catastale Ha. 0.01.81
Derivante da: Trattasi di particella censita solamente al Catasto terreni (senza alcuna corrispondenza al Catasto Fabbricati) derivante dal Frazionamento n. 27105.1 del 22/02/2012 il quale divideva l'originaria particella n. 62 acquistata con il Rogito del Notaio Ernesto Marciano Rep. 31975 del 21/02/2005 e facente parte degli iniziali beni del compendio immobiliare colpito dal pignoramento.

Identificato al catasto Terreni :
Intestazione: NON PRESENTE IN QUANTO PARTITA SPECIALE N. 1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 845, qualità ENTE URBANO, superficie catastale Ha. 0.05.13
Derivante da: Trattasi di particella censita solamente al Catasto terreni (senza alcuna corrispondenza al Catasto Fabbricati) derivante dal Frazionamento n. 27105.1 del 22/02/2012 il quale divideva l'originaria particella n. 62 acquistata con il Rogito del Notaio Ernesto Marciano Rep. 31975 del 21/02/2005 e facente parte degli iniziali beni del compendio immobiliare colpito dal pignoramento.

Identificato al catasto Terreni :
Intestazione: NON PRESENTE IN QUANTO PARTITA SPECIALE N. 1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 846, qualità ENTE URBANO, superficie catastale Ha. 0.01.30
Derivante da: Trattasi di particella censita solamente al Catasto terreni (senza alcuna

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

corrispondenza al Catasto Fabbricati) derivante dal Frazionamento n. 27105.1 del 22/02/2012 il quale divideva l'originaria particella n. 62 acquistata con il Rogito del Notaio Ernesto Marciano Rep. 31975 del 21/02/2005 e facente parte degli iniziali beni del compendio immobiliare colpito dal pignoramento.

Identificato al catasto Terreni :
Intestazione: NON PRESENTE IN QUANTO PARTITA SPECIALE N. 1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 847, qualità ENTE URBANO, superficie catastale Ha. 0.03.44
Derivante da: Trattasi di particella censita solamente al Catasto terreni (senza alcuna corrispondenza al Catasto Fabbricati) derivante dal Frazionamento n. 27105.1 del 22/02/2012 il quale divideva l'originaria particella n. 63 acquistata con il Rogito del Notaio Ernesto Marciano Rep. 31975 del 21/02/2005 e facente parte degli iniziali beni del compendio immobiliare colpito dal pignoramento.

Identificato al catasto Terreni :
Intestazione: BELLIO LORENA nata a Mogliano Veneto (Tv) il 22/08/1954 c.f. BLLLRN54M62F269A proprietaria 1/1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 848, qualità SEMINATIVO-VIGNETO, classe 04-02, superficie catastale Ha. 0.07.83, reddito dominicale: € 4,66, reddito agrario: € 3,23
Ulteriori informazioni: La reale classificazione catastale della particella nella Visura Catastale risulta essere suddivisa in due separate porzioni: Porzione AA qualità SEMINATIVO classe 04 superficie Ha. 0.04.27 Reddito Dominicale 1,94 Reddito Agrario 1,76 Porzione AB qualità VIGNETO classe 02 superficie Ha. 0.03.56 Reddito Dominicale 2,72 Reddito Agrario 1,47
Derivante da: Si precisa che per la particella citata è stata costituita a seguito del Frazionamento n. 27105.1 del 22/02/2012 in divisione dell'originaria particella n. 63 acquistata con il Rogito del Notaio Ernesto Marciano Rep. 31975 del 21/02/2005 e facente parte degli iniziali beni del compendio immobiliare colpito dal pignoramento.

Identificato al catasto Terreni :
Intestazione: BELLIO LORENA nata a Mogliano Veneto (Tv) il 22/08/1954 c.f. BLLLRN54M62F269A proprietaria 1/1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 849, qualità VIGNETO, classe 02, superficie catastale Ha. 0.07.76, reddito dominicale: € 5,93, reddito agrario: € 3,21
Derivante da: Si precisa che per la particella citata è stata costituita a seguito del Frazionamento n. 27105.1 del 22/02/2012 in divisione dell'originaria particella n. 63 acquistata con il Rogito del Notaio Ernesto Marciano Rep. 31975 del 21/02/2005 e facente parte degli iniziali beni del compendio immobiliare colpito dal pignoramento.

Identificato al catasto Terreni :
Intestazione: NON PRESENTE IN QUANTO PARTITA SPECIALE N. 1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 850, qualità ENTE URBANO, superficie catastale Ha. 0.04.34
Derivante da: Trattasi di particella censita solamente al Catasto terreni (senza alcuna corrispondenza al Catasto Fabbricati) derivante dal Frazionamento n. 27105.1 del 22/02/2012 il quale divideva l'originaria particella n. 63 acquistata con il Rogito del Notaio Ernesto Marciano Rep. 31975 del 21/02/2005 e facente parte degli iniziali beni del compendio immobiliare colpito dal pignoramento.

Identificato al catasto Terreni :
Intestazione: BELLIO LORENA nata a Mogliano Veneto (Tv) il 22/08/1954 c.f. BLLLRN54M62F269A proprietaria 1/1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 851, qualità SEMINATIVO-VIGNETO, classe 04-02, superficie catastale Ha. 0.04.73, reddito dominicale: € 2,88, reddito agrario: € 1,96

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

Ulteriori informazioni: La reale classificazione catastale della particella nella Visura Catastale risulta essere suddivisa in due separate porzioni: Porzione AA qualità SEMINATIVO classe 04 superficie Ha. 0.02.36 Reddito Dominicale 1,07 Reddito Agrario 0,98 Porzione AB qualità VIGNETO classe 02 superficie Ha. 0.02.37 Reddito Dominicale 1,81 Reddito Agrario 0,98
Derivante da: Si precisa che per la particella citata è stata costituita a seguito del Frazionamento n. 27105.1 del 22/02/2012 in divisione dell'originaria particella n. 63 acquistata con il Rogito del Notaio Ernesto Marciano Rep. 31975 del 21/02/2005 e facente parte degli iniziali beni del compendio immobiliare colpito dal pignoramento.

Identificato al catasto Terreni :
Intestazione: BELLIO LORENA nata a Mogliano Veneto (Tv) il 22/08/1954 c.f. BLLLRN54M62F269A proprietaria 1/1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 852, qualità SEMINATIVO, classe 04, superficie catastale Ha. 0.00.99, reddito dominicale: € 0,45, reddito agrario: € 0,41
Derivante da: Si precisa che per la particella citata è stata costituita a seguito del Frazionamento n. 27105.1 del 22/02/2012 in divisione dell'originaria particella n. 64 acquistata con il Rogito del Notaio Ernesto Marciano Rep. 31975 del 21/02/2005 e facente parte degli iniziali beni del compendio immobiliare colpito dal pignoramento.

Identificato al catasto Terreni :
Intestazione: BELLIO LORENA nata a Mogliano Veneto (Tv) il 22/08/1954 c.f. BLLLRN54M62F269A proprietaria 1/1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 853, qualità SEMINATIVO, classe 04, superficie catastale Ha. 0.02.36, reddito dominicale: € 1,07, reddito agrario: € 0,98
Derivante da: Si precisa che per la particella citata è stata costituita a seguito del Frazionamento n. 27105.1 del 22/02/2012 in divisione dell'originaria particella n. 64 acquistata con il Rogito del Notaio Ernesto Marciano Rep. 31975 del 21/02/2005 e facente parte degli iniziali beni del compendio immobiliare colpito dal pignoramento.

Identificato al catasto Terreni :
Intestazione: BELLIO LORENA nata a Mogliano Veneto (Tv) il 22/08/1954 c.f. BLLLRN54M62F269A proprietaria 1/1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 854, qualità SEMINATIVO, classe 04, superficie catastale Ha. 0.03.19, reddito dominicale: € 1,45, reddito agrario: € 1,32
Derivante da: Si precisa che per la particella citata è stata costituita a seguito del Frazionamento n. 27105.1 del 22/02/2012 in divisione dell'originaria particella n. 64 acquistata con il Rogito del Notaio Ernesto Marciano Rep. 31975 del 21/02/2005 e facente parte degli iniziali beni del compendio immobiliare colpito dal pignoramento.

Identificato al catasto Terreni :
Intestazione: BELLIO LORENA nata a Mogliano Veneto (Tv) il 22/08/1954 c.f. BLLLRN54M62F269A proprietaria 1/1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 855, qualità SEMINATIVO, classe 04, superficie catastale Ha. 0.02.89, reddito dominicale: € 1,31, reddito agrario: € 1,19
Derivante da: Si precisa che per la particella citata è stata costituita a seguito del Frazionamento n. 27105.1 del 22/02/2012 in divisione dell'originaria particella n. 64 acquistata con il Rogito del Notaio Ernesto Marciano Rep. 31975 del 21/02/2005 e facente parte degli iniziali beni del compendio immobiliare colpito dal pignoramento.

Identificato al catasto Terreni :
Intestazione: BELLIO LORENA nata a Mogliano Veneto (Tv) il 22/08/1954 c.f. BLLLRN54M62F269A proprietaria 1/1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 856,

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

qualità SEMINATIVO, classe 04, superficie catastale Ha. 0.02.92, reddito dominicale: € 1,33, reddito agrario: € 1,21
Derivante da: Si precisa che per la particella citata è stata costituita a seguito del Frazionamento n. 27105.1 del 22/02/2012 in divisione dell'originaria particella n. 64 acquistata con il Rogito del Notaio Ernesto Marciano Rep. 31975 del 21/02/2005 e facente parte degli iniziali beni del compendio immobiliare colpito dal pignoramento.

Identificato al catasto Terreni :
Intestazione: BELLIO LORENA nata a Mogliano Veneto (Tv) il 22/08/1954 c.f. BLLLRN54M62F269A proprietaria 1/1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 857, qualità SEMINATIVO, classe 04, superficie catastale Ha. 0.08.19, reddito dominicale: € 3,72, reddito agrario: € 3,38
Derivante da: Si precisa che per la particella citata è stata costituita a seguito del Frazionamento n. 27105.1 del 22/02/2012 in divisione dell'originaria particella n. 64 acquistata con il Rogito del Notaio Ernesto Marciano Rep. 31975 del 21/02/2005 e facente parte degli iniziali beni del compendio immobiliare colpito dal pignoramento.

Identificato al catasto Terreni :
Intestazione: BELLIO LORENA nata a Mogliano Veneto (Tv) il 22/08/1954 c.f. BLLLRN54M62F269A proprietaria 1/1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 858, qualità SEMINATIVO, classe 04, superficie catastale Ha. 0.04.19, reddito dominicale: € 1,90, reddito agrario: € 1,73
Derivante da: Si precisa che per la particella citata è stata costituita a seguito del Frazionamento n. 27105.1 del 22/02/2012 in divisione dell'originaria particella n. 64 acquistata con il Rogito del Notaio Ernesto Marciano Rep. 31975 del 21/02/2005 e facente parte degli iniziali beni del compendio immobiliare colpito dal pignoramento.

Identificato al catasto Terreni :
Intestazione: BELLIO LORENA nata a Mogliano Veneto (Tv) il 22/08/1954 c.f. BLLLRN54M62F269A proprietaria 1/1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 859, qualità SEMINATIVO, classe 04, superficie catastale Ha. 9.33.97, reddito dominicale: € 427,47, reddito agrario: € 385,88
Derivante da: Si precisa che per la particella citata è stata costituita a seguito del Frazionamento n. 27105.1 del 22/02/2012 in divisione dell'originaria particella n. 64 acquistata con il Rogito del Notaio Ernesto Marciano Rep. 31975 del 21/02/2005 e facente parte degli iniziali beni del compendio immobiliare colpito dal pignoramento.

Irregolarità e Spese:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In riferimento all''unica unità immobiliare urbana del compendio immobiliare si precisa che la corrispondente planimetria depositata in atti non risulta corrispondente alla situazione ritrovata in loco a seguito di sopralluogo in quanto presenta raffigurata l''appendice non sanata (da eliminare) con la pratica di condono edilizio successivamente esposto, ed inoltre attualmente molte porzioni degli edifici risultano crollate ed inagibili. Ulteriormente per le particelle 843-844-845-846-847-850 bisognerà operare per creare la giusta corrispondenza tra il catasto terreni e catasto fabbricati. Pertanto per la disciplina della perfetta conformità catastale bisognerà aggiornare l''attuale situazione con delle nuove pratiche al C.T. e C.F.
Regolarizzabili mediante: NUOVE PRATICHE DI AGGIORNAMENTO CATASTALE
Presunti Costi e Spese professionali Tecnico Abilitato: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Nulla da segnalare invece per quanto riguarda le ALTRE particelle censite al Catasto Terreni.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1986 - CONDONO EDILIZIO
Intestazione: SERRAGGIOTTO STELLA
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: COSTRUZIONE DI 2 MANUFATTI DI CUI UNO AD USO FIENILE CON APPENDICE AD USO POLLAIO (FABB. B) E L'ALTRO AD USO DEPOS. ATTREZZI (FABB. C). AMPLIAMENTO EDIF. PRINC. AD USO DEP. SEMENTI E STALLA IN DISUSO
Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 20053
Rilascio in data 24/05/2002 al n. di prot. 20053/14402/00

NOTE: La presente pratica è stata definita positivamente e per la stessa il Comune di Venezia ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria in data 24/05/2002 con Prot. n° 20053/14402/00 Il titolo rilasciato prevedeva le seguenti Condizioni: - Il tamponamento venga sostituito con tavole di legno e la copertura in eternit del fabbricato "B" venga uniformata con la restante copertura in coppi. - Venga demolita la Tettoia - Deposito attrezzi in quanto per dimensioni e materiali risulta incompatibile con l'edificio principale ed il contesto tutelato.

4.1.1 *Conformità edilizia:*

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In premessa si intende rilevare che non sono state ritrovate pratiche edilizie (anche di epoca remota) per la costruzione originaria dell'edificio principale e che l'unico fascicolo inerente gli edifici del compendio è datato 1986 quindi in base a questa situazione si possono ritenere verosimili le dichiarazioni fatte nell'atto di acquisto e nello stesso condono edilizio e cioè che i fabbricati siano di edificazione antecedenti all'anno 1967. L'attuale situazione ritrovata in loco vede tutti gli edifici in particolari condizioni di dissesto statico con crollo di parti anche consistenti degli stessi e di pericolo anche nel solo avvicinamento, quindi non avendo potuto eseguire complete ispezioni non è stato neanche possibile accertare particolari situazioni di abusivismo interno. L'unica verifica possibile è stata quella sommaria da una vista esterna e dalla stessa, come già detto, emerge la seguente situazione: Fabbricato denominato con la lettera A nei grafici della pratica di condono edilizio Risulta in disuso e staticamente compromesso con alcune parti del tetto crollate, lo stesso presenta ancora lungo il lato est, l'appendice ad uso deposito attrezzi che doveva essere eliminata in base alle condizioni citate nella Sanatoria del condono edilizio (manufatto che al momento risulta quasi del tutto crollato). La rimanente parte dell'edificio sembra comunque corrispondere al grafico allegato alla pratica di condono edilizio. Fabbricato denominato con la lettera B nei grafici della pratica di condono edilizio Questo originario edificio risulta di fatto completamente crollato con i detriti ancora tutti in loco. Fabbricato denominato con la lettera C nei grafici della pratica di condono edilizio L'edificio ritrovato sembra essere per dimensioni e fattezze quello graficamente descritto nelle tavole

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

allegate alla pratica di condono edilizio. Anche questo però presenta problematiche statiche dovute al quasi completo collasso della struttura di copertura. A fronte di questa particolare situazione non si può asserire che gli edifici presentino delle particolari irregolarità edilizie (abusi) in quanto sembrano (quelli ancora eretti) essere conformi alla loro rappresentazione nell'ultimo grafico autorizzato, quindi l'unica possibile difformità è rappresentata dalla mancata segnalazione dei crolli avvenuti i quali potrebbero essere accaduti per svariate cause, vetustà, eventi naturale o altro e di cui non si è a conoscenza. Si ritiene di precisare infine che queste situazioni potrebbero essere ricomprese in quanto stabilito dall'art. 3 lettera d) del D.P.R. 380/2001 che se applicato con una pratica di ristrutturazione prevederebbe la completa fedele ricostruzione di quanto crollato nel rispetto comunque di tutti limiti del piano regolatore e accettando anche integralmente tutti pareri rilasciati dagli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esistenti (prima di inoltrare una simile pratica sarà opportuno interfacciarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale per chiarire tutte le condizioni di fattibilità e modalità operative). Manufatto ritrovato ad uso Concimaia Per questa costruzione non esiste alcuna originaria autorizzazione e da verifiche ed informazioni assunte non presenterebbe alcuna possibilità di ottenere nel futuro una sanatoria al mantenimento quindi se ne prevederà la completa eliminazione con la demolizione. Quindi in conclusione non conoscendo le intenzioni dell'eventuale futuro assegnatario in questa sede si stimeranno solamente i costi per una pratica edilizia di segnalazione di avvenuta demolizione di porzioni e fabbricati interi ed i costi per la rimozione dei manufatti che non potranno essere mantenuti.
Regolarizzabili mediante: PRATICA SEGNALAZIONE AVVENUTA DEMOLIZIONE+DEMOLIZIONE OPERE
Presunto costo forfettario di spesa per Pratica di segnalazione: € 2.000,00
Presunte spese per demolizioni e sgombero materiale di risulta: € 1.500,00
Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Note generali sulla conformità:
Il sottoscritto CTU intende precisare con riferimento alla richiesta di accesso atti effettuata presso il Comune di Venezia ed alle successive pratiche ricevute in visione, così come indicate nella Sezione Pratiche Edilizie, non può escludere a priori la sussistenza di altre ed ulteriori fascicoli edilizi (relativi a quanto oggetto di perizia), depositati negli archivi comunali, rispetto a quelle effettivamente consegnate allo scrivente, dal medesimo ufficio.
Si precisa infatti che l'estimatore non ha usufruito di un accesso diretto agli archivi comunali, né tantomeno ad eventuali software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A.
A seguito di questa metodologia quindi il CTU non potrà essere ritenuto responsabile nel caso in cui non gli fossero state fornite tutte le necessarie notizie e documentazioni inerenti i beni oggetto di procedura, e lo stesso chiarisce inoltre che le successive proprie valutazioni urbanistiche ed edilizie sullo stato di legittimità del compendio e sulle eventuali possibili sanatorie sono da intendersi basate esclusivamente sulla documentazione resa disponibile e visionata.

4.1.2 *Conformità urbanistica:*

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	PARTE ZONA E2.3 + PARTE ZONA E4.1 + PARTE VERDE ATTREZZATO DI PROGETTO (parco, gioco)

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

Norme tecniche di attuazione:	Art. 39 - Zone territoriali omogenee di tipo "E". 39.1 Sono zone agricole ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 5/3/85 n.24, quelle porzioni del territorio a vocazione e utilizzazione a scopi agricoli, individuate come zone omogenee "E" nelle tavole 13.1. La zona omogenea "E" è suddivisa ai fini dell'applicazione delle presenti norme, nelle seguenti sottozone: E2 - le zone agricole di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni ed alla classificazione socio-economica delle aziende. E3 - le aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e/o da una elevata frammentazione aziendale, contemporaneamente utilizzate per scopi agricolo-produttivi, per scopi residenziali, o misti, costituite da aree ove vi sia una elevata dispersione di fabbricati. E4 - le aree caratterizzate da preesistenze insediative ed utilizzabili per l'organizzazione dei Centri rurali. Le aree, classificabili dal punto di vista agronomico come E2 o E3, per le quali si prevede, anche in conformità al P.A.L.A.V., siano finalizzate prioritariamente alla costituzione di formazioni boschive, incentivando l'imboschimento e l'agroforestazione sono classificate F Speciale – Bosco di Mestre, senza alcun vincolo espropriativo. 39.2 Per l'applicazione delle presenti norme valgono le definizioni di cui alle lett. a), b), c), d), e), f), g), h) dell'art.2 della L.R. n. 24/85, con specifico riferimento alle zone agrarie di pianura. 39.3.1 Nelle zone agricole sono ammessi: a) l'ordinaria utilizzazione del suolo a scopo agricolo e le altre attività produttive connesse; b) gli interventi di agroforestazione; c) la cessazione temporanea o definitiva della coltivazione (set aside); d) gli interventi di riuso, di ristrutturazione edilizia, di adeguamento igienico - sanitario, di restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti; e) l'ampliamento degli edifici esistenti anche con l'accorpamento dei volumi edilizi condonati ai sensi e per gli effetti della Legge 28.2.1985 n.47; f) la nuova edificazione di case di abitazione funzionali alle esigenze degli addetti all'agricoltura; g) la nuova edificazione di annessi rustici funzionali alle esigenze della conduzione dell'azienda agricola; h) gli interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti edilizi privi di valore storico-testimoniale; i) i cambi di destinazione d'uso espressamente previsti dalle presenti norme; l) interventi per l'attività agrituristica, ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n.18.7.91 n.15, e successive modificazioni ed integrazioni, con le modalità previsti dall'Art.4, comma 3, L.R. 24/85, tali interventi potranno essere eseguiti esclusivamente da imprenditori con qualifica di agricoli a titolo principale da accertare da parte dell'Ispettorato Regionale della Provincia di Venezia; m) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa: del suolo, idrogeologica, idraulica e simili, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili; n) opere di difesa e protezione delle colture dalle avversità atmosferiche; o) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili; p) canili sanitari e rifugi per cani ai sensi della L.R. 28.12.93 n.60 e successive modifiche ed integrazioni; q) la realizzazione di impianti di tipo fotovoltaico per potenze elettriche pari a quelle già installate ad uso privato e comunque non superiore ai 20KW al fine di sopperire al fabbisogno elettrico utilizzando fonti rinnovabili ed accessibili da parte di soggetti privati

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

	nonché proprietari di aree ad uso agricolo. Tale potenza elettrica potrà essere maggiorata esclusivamente se finalizzata alle necessità derivanti dalla conduzione agricola delle aree stesse da parte di imprenditori agricoli. 39.3.2 Sono comunque esclusi i seguenti interventi: a) le attività produttive di prima e seconda classe di cui al D.M.12 Febbraio 1971; b) le industrie estrattive; c) le cave limitatamente alle aree vincolate; d) i depositi a cielo aperto di materiali edili; e) i rottamai; f) le discariche di ogni tipo. Per quanto attiene l'attività di cave valgono le disposizioni della L.R. n.44/82 39.4.1 I permessi di costruire o le denuncie di inizio attività relativi ad abitazioni ed annessi rustici di tipo aziendale di cui al precedente 39.3.1 lettere f), g), h), i), l), n), possono essere ottenute soltanto ai fini della produzione agricola ed esclusivamente dagli imprenditori agricoli. L'edificazione di case di abitazione ai sensi degli articoli 3 e 5 della L.R. n. 24/1985, è consentita agli imprenditori agricoli a titolo principale che conducono l'azienda, in forma singola o associata, nonché dai loro familiari fino al primo grado, purché esercitanti l'attività agricola nella medesima azienda. Il predetto requisito di imprenditore agricolo deve essere posseduto dal proprietario del Fondo rustico, ovvero dall'affittuario, mezzadro o colono che abbia acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere di cui sopra ai sensi delle vigenti leggi. 39.4.2 I permessi di costruire o le denuncie di inizio attività relative ad abitazioni, se trattasi di edifici esistenti alla data del 1.7.97, ovvero degli altri interventi di cui alle lettere d), e), h), m), o), del precedente punto 39.3.1, possono essere ottenute anche da soggetti diversi da quelli di cui al punto 39.4.1. 39.5 Nelle zone agricole la presente variante al P.R.G. si attua mediante intervento diretto nei limiti e con le modalità di cui alle presenti norme. Il Comune, ove lo ritenga opportuno, ha facoltà di individuare aree da assoggettare a strumento urbanistico attuativo senza che ciò comporti variante al presente strumento urbanistico. 39.6.1 Al fine di poter verificare l'esistenza di un nesso di funzionalità, tra nuovi fabbricati e coltivazione, alla domanda di permesso di costruire o denuncia di inizio attività dovrà essere allegata apposita "Relazione tecnico-agronomica" (RTA) che illustri le caratteristiche socio-economiche e produttive dell'azienda, da approvarsi con la medesima procedura prevista per i permessi di costruire o le denuncie di inizio attività . E' comunque fatta salva la facoltà del Comune di chiedere la presentazione della "Relazione tecnico-agronomica" ove lo ritenga opportuno. 39.6.2 "Relazione tecnico-agronomica" è composta dai seguenti elementi: a) qualifica del richiedente ai sensi dei successivi articoli e relativa documentazione; b) documentazione sulla proprietà e alla forma di conduzione dell'azienda; c) descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la richiesta; d) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda; e) planimetrie dello stato di fatto e di progetto con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale e infra-strutture di servizio, sistemazione di fossi e canali; f) fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensione e destinazione d'uso; g) consistenza occupazionale dell'azienda con la indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, e degli occupati già residenti sui fondi; h) programma di esecuzione delle opere con indicati i tempi e le previsioni di spesa e di finanziamento. 39.6.3 Eventuali varianti al programma di cui alla "Relazione tecnico-agronomica" possono essere approvate dal

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

	Comune in base a motivate esigenze documentate. 39.6.4 La commissione edilizia dovrà accertare la funzionalità del nuovo manufatto alla coltivazione del fondo considerando che esso debba connotarsi come miglioramento fondiario e quindi garantire un miglioramento delle colture e delle produzioni realizzate. 39.7 A garanzia di una corretta applicazione delle presenti norme e di un competente esame delle richieste di permesso di costruire o denuncia di inizio attività nelle zone agricole, il Sindaco si avvale del parere della Commissione edilizia integrata con un esperto agronomo ed esperto forestale. 39.8.1 I permessi di costruire o denuncia di inizio attività nelle zone agricole sono subordinati alla stipula di una convenzione speciale ovvero ad un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna per sé ed aventi causa: a) al rispetto dei vincoli e delle prescrizioni di cui alle presenti norme, ove ricorrano le relative fattispecie e delle modalità e destinazioni d'uso indicate nel progetto edilizio concesso; b) ad alienare o locare o comunque dare in uso ai soggetti di cui al precedente punto 39.4.1, le opere di cui al precedente punto 39.3.1, lettere f), g), h), i), l), n); ovvero, limitatamente alla lettera l), ai soggetti dotati dei requisiti previsti dalla L.R. N.15/91; fatto salvo quanto stabilito all'art.5 della L.R. n. 24/'85, lett. d); c) ad alienare le costruzioni indipendentemente dal F.R. di pertinenza vincolato ai sensi del successivo articolo 40.6 solamente in funzione di una migliore organizzazione dell'azienda agricola e comunque in conformità alla R.T.A. qualora prevista. d) a corrispondere, in caso di inosservanza degli obblighi stabiliti dalla convenzione, una sanzione che verrà stabilita dal Consiglio Comunale fino ad un massimo del doppio del costo di costruzione determinato dall'Ufficio Provinciale per la Pianificazione e la Gestione del Territorio e fino alla sua entrata in funzione, dall'Ufficio Tecnico Erariale, con riferimento alla data di variazione della destinazione d'uso dell'edificio. Nel suo complesso la sanzione è fissata nel limite massimo di cui sopra. Sono comunque fatte salve le sanzioni previste dalle vigenti leggi. 39.8.2 Gli atti compiuti in violazione di quanto previsto alle precedenti lettere b) e c) sono nulli. Detta nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal Giudice. 39.8.3 La convenzione ha validità decennale, salvo variazioni dello strumento urbanistico e delle relative previsioni, e viene registrata e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario. 39.8.4 Sono esclusi dall'obbligo della convenzione, salvo che il Comune non lo ritenga opportuno a garanzia del rispetto delle destinazioni d'uso in casi particolari, gli interventi relativi a: 1) piccoli impianti tecnici, 2) abitazioni esistenti, 3) nuove edificazioni, ristrutturazioni e nuove costruzioni in ampliamento o sopralzo nelle zone costituenti nuclei di ristrutturazione edilizia o urbanistica soggetti a piani di recupero. 39.9.1 Il permesso di costruire o denuncia di inizio attività sono subordinati alla costituzione di un vincolo di non edificabilità sulla superficie del fondo corrispondente al volume e/o alla superficie coperta degli interventi da costruire. 39.9.2 Per i fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme il vincolo di non edificazione si estende di fatto sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, comprensive dello stesso e contigue, fino a raggiungere il valore degli indici edilizi fissati al successivo punto 40.4.1. Ove la superficie fondiaria risultasse

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

	inferiore a quella che sarebbe necessaria in applicazione degli indici edilizi, essa si intende tutta vincolata. 39.9.3 La vendita per i fini edificatori è ammessa solo per le aree non vincolate di fatto dagli edifici esistenti. Ai fini di un sistematico controllo di quanto sopra è fatto obbligo di allegare alla domanda di permesso di costruire o denuncia di inizio attività il certificato storico catastale a partire dal 31.12.77 e relativo all'intero fondo di pertinenza o atto sostitutivo di notorietà. 39.9.4 La demolizione totale o parziale degli edifici annulla o riduce la superficie soggetta a vincolo. 39.9.5 Il vincolo può essere modificato a seguito di variante al P.R.G., o di modifica della qualità delle colture introdotta in conseguenza di piani di sviluppo aziendale. 39.9.6 Il vincolo di cui al precedente punto 39.9.1 per i nuovi fabbricati deve essere registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del concessionario. 39.10.1 In tutte le sottozone agricole, ai fini della tutela delle caratteristiche del paesaggio agrario, devono essere conservati e valorizzati compatibilmente con l'assetto colturale previsto dalla R.T.A. e salvo specifiche diverse indicazioni di piano, i seguenti elementi: a) la rete dei fossi, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori; b) l'assetto viario poderale ed interpoderale: la viabilità carraia poderale ed interpoderale deve avere larghezza non superiore a m. 4,00 e deve essere mantenuta avendo riguardo al divieto relativo di impermeabilizzazione permanente del suolo; c) i segni sul territorio che testimonino di precedenti assetti morfologici; d) le specie arboree non da frutto: singoli, in gruppi isolati, in filari, appartenenti alle specie autoctone o naturalizzate; e) le recinzioni ovvero le delimitazioni, nonché le opere di protezione, le arginature ed i marginamenti, realizzati con materiali ed in forme tradizionali; f) le steli, le edicole, le cappellette, i capitelli e simili; g) le peschiere, le chiaviche e le altre attrezzature per la pesca e l'acquacoltura tradizionali: è vietato ogni intervento di alterazione della situazione in essere, se non per la manutenzione e il ripristino, se non autorizzati dall'Amministrazione Comunale, previa presentazione di idoneo progetto di riordino fondiario. 39.10.2 Alla richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività va allegata planimetria in scala adeguata prevedendo adeguati interventi di riqualificazione agronomico ambientale. Tali interventi dovranno seguire gli indirizzi, nella dislocazione degli impianti, nelle tecniche di impianto, nelle norme colturali, nei moduli strutturali e nella scelta delle specie, al "Progetto Ambientale" allegato al presente piano. 39.10.3 Sono consentite di norma le recinzioni in rete metallica di altezza non superiore a ml. 1,60, purché accompagnate da specie arbustive. E' consentita, ove risulti la necessità di proteggere le coltivazioni in ottemperanza alla legge sui fondi chiusi, la recinzione realizzata con rete metallica a maglia quadra di altezza non superiore a ml.1,80 del fondo rustico ovvero del singolo podere o di ampi appezzamenti coltivati. Gli spazi scoperti non coltivati di pertinenza degli edifici sono sistemati preferibilmente a verde o a giardino con l'utilizzo di materiali tradizionali ovvero con piantagione di specie arboree, da frutto e non, autoctone o tipiche del luogo. E' vietato l'ingombro dei suddetti spazi con manufatti realizzati con materiali precari ovvero di risulta. Art. 40 - Edificabilità nelle zone agricole E2, E3. 40.1.1 Le zone E2 si suddividono in: E2.1 - le aree a prevalente diffusione della grande azienda ad indirizzo estensivo; E2.3 - le aree con

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

	caratteristiche colturali simili alle E2.1, ma con esigenze di riqualificazione del paesaggio agrario. 40.1.2 Le zone E3 si suddividono in: E3.1 - le aree a prevalente frazionamento fondiario e/o ad elevata frammentazione aziendale; E3.2 - le aree con caratteristiche colturali simili alla E3.1, ma con esigenze di riqualificazione ambientale attraverso il recupero del paesaggio agrario. 40.2 Nelle zone E2 ed E3, conterminate nelle tavv. 13.1, la costruzione di nuove abitazioni, unicamente funzionali alle esigenze della attività agricola, nonché la nuova edificazione di annessi rustici di tipo aziendale è ammessa alle condizioni e secondo le prescrizioni delle presenti norme. 40.3.1 Nei fondi rustici, ricompresi nelle zone E3, nei quali esista una casa stabilmente abitata dalla famiglia rurale da almeno 5 anni, è consentita la costruzione per una sola volta di un'altra casa del volume massimo di mc.600 purché: a - il fondo sia alla data del 31.12.77 in possesso e/o in detenzione del richiedente che lo conduce con la famiglia; b - la superficie del fondo sia pari ad almeno 1/3 di quella minima prevista nel successivo comma 40.4 lettera F, nei casi di cui ai punti 1-2-3-4- e 5 e almeno pari a quella minima nei casi di cui ai punti 6 e 7; c - il volume complessivo della casa di abitazione esistente e di quella nuova non superi i limiti di 1.200 mc e la nuova casa venga costruita in aderenza alla preesistente o a una distanza massima di ml.12; d - sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a società o enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente. 40.3.2 Nelle sottozone E3 il nuovo volume di cui al punto precedente, qualora non sia realizzato in aderenza o a una distanza non superiore a ml.12, questo potrà essere realizzato all'interno dei perimetri degli ambiti definiti in planimetria (tav. 13.1) per l'edificazione in zona agricola. In tal caso al proprietario di un'area di almeno 5.000 mq. che metta a disposizione parte di questa per accogliere i nuovi volumi di almeno due soggetti abilitati a costruire nelle sottozone E3, con i parametri di cui al precedente punto 40.3.1, verrà assegnata, all'interno della stessa area di almeno 5.000 mq., una capacità edificatoria concedibile "una tantum" pari a 200 mc. per ogni soggetto proveniente dalla E3 fino ad un massimo di 600 mc. Il permesso di costruire sarà subordinato alla stipula di una convenzione con cui vengano garantiti: - le opere di urbanizzazione primaria, comprensivi degli allacciamenti ai servizi a rete, o qualora non possibile, dell'impegno agli allacciamenti su disposizione del Comune; - standard a parcheggio pari a 5 mq, per abitante teorico. Qualora all'interno dello stesso "ambito di possibile edificazione" si realizzi una pluralità di interventi, questi saranno subordinati a Strumento Attuativo. Si prescrive inoltre che, con riferimento alle zone agricole, in sede di attuazione delle previsioni del P.R.G. va applicato quanto disposto dal Titolo V, art. 43 e seguenti, e dall'art. 48, comma 7 ter (come aggiunto dalla L.R. n. 18/2006), della L.R. n. 11/2004 e dagli atti di indirizzo di cui all'art. 50 lett. d), della legge stessa, approvati con D.G.R. 3178 dell'8.10.2001, nonché dalla normativa regionale vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo agli interventi; va altresì osservata la normativa regionale vigente in materia di distanze minime dagli allevamenti. Le disposizioni e le previsioni contenute nel P.R.G. sono pertanto da considerarsi efficaci per le sole parti che non risultino

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

	in contrasto con la suddetta normativa regionale, anche laddove non puntualmente specificato nel presente parere. 40.4.1 La realizzazione di nuove abitazioni nelle zone E2 ed E3 è soggetta alle seguenti prescrizioni: A) Soggetti: imprenditori agricoli a titolo principale che conducono l'azienda, in forma singola o associata, nonché dai loro familiari fino al primo grado, purché esercitanti l'attività agricola nella medesima azienda. B) Titolo: proprietari diretto-coltivatori oppure affittuari, mezzadri, coloni. C) Forma del F.R.: anche costituito da appezzamenti separati purché iscrivibili sia pure parzialmente in un cerchio di ml.4.000 di diametro. D) Convenzione: obbligatoria. E) R.T.A. obbligatoria F) Sfm e If in rapporto al tipo di coltura. 1) bosco ceduo, canneto e pascolo cespugliato Sfm = 60 ha If = 10 mc/ha 2) Bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto: Sfm = 40 ha If = 15 mc/ha 3) Castagneto da frutto, pioppeto specializzato: Sfm = 30 ha If = 20 mc/ha 4) risaia stabile: Sfm = 10 ha If = 60 mc/ha 5) seminativo, seminativo arborato ed irriguo, prato, prato arborato irriguo arborato, prato a marcita: Sfm = 6 ha If = 100 mc/ha 6) Vigneto, frutteto, gelseto, oliveto: Sfm = 6 ha If = 100 mc/ha 7) Orto, orto irriguo, vivaio, serre, floricoltura intensiva: Sfm = 6 ha If = 100 mc/ha G) Distanze ed altezze: - Ds: nel rispetto del D.Lgs. 30.4.92, n.285, "Nuovo Codice della Strada" e relativo Regolamento di esecuzione e attuazione; - Df: non inferiore a ml.6 oppure in aderenza; nel caso che una od entrambe le pareti prospicienti siano finestrate la distanza minima è elevata a ml.10; - Dc: non inferiore alla metà di Df nei rispettivi casi; - H: non superiori a ml.8,50. H) Per i F.R. con terreni a diversa qualità colturale, la Sfm è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni quando questa consenta in rapporto alla coltura praticata ed ai parametri stabiliti nel precedente punto F) una edificazione non inferiore ad un volume di 600 mc. I) Per ogni F.R. può essere concessa la edificazione di una sola casa di abitazione ed il suo volume non può superare mc.800 comprese eventuali preesistenze a meno che l'ampiezza del F.R. non sia multipla di quella prevista nel precedente punto F). L) Gli edifici destinati ad abitazione quando non siano edificati in aderenza dovranno distare almeno 10 ml. dalle costruzioni al servizio dell'agricoltura e verranno interamente computati ai fini del calcolo dell'indice If, ad eccezione di una quota pari a 50 mq. di superficie utile che può essere destinata a servizi agricoli. La eventuale parte di servizi eccedente detta quota verrà computata come volume destinato ad abitazione. M) La classifica della qualità della coltura ai sensi del precedente punto F) è quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'UTE, da presentare all'atto della richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività e riferito ad una data non anteriore di un anno rispetto a quella di presentazione della domanda stessa. Qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture è presentata la certificazione dell'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura e copia della richiesta di revisione formulata all'UTE almeno un anno prima. N) Le aree ricadenti in zona agricola con qualità di coltura non prevista nel precedente punto F) e quelle dotate di Sf inferiore ad 1 ha sono inedificabili ai fini abitativi. E' fatta deroga per quelle porzioni di zone agricole E2 ed E3 che, previa definizione di zona di degrado, il Comune può assoggettare a Piano di Recupero; O) In ogni caso gli interventi edilizi di ciascuna azienda dovranno costituire

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

	preferibilmente una aggregazione il più possibile concentrata e compatta. 40.4.2 In particolare nelle sottozone E2.3 ed E3.2 i progetti per gli interventi di nuova edificazione, nuova costruzione in ampliamento o in sopralzo e demolizione con ricostruzione dovranno essere integrati con uno specifico elaborato grafico che preveda interventi di ricomposizione del paesaggio agrario secondo gli indirizzi del "Progetto Ambientale" allegato al presente piano. A tal fine il concessionario dovrà obbligarsi con la sottoscrizione di apposito atto d'obbligo all'esecuzione di quanto previsto negli specifici elaborati integrativi. 40.4.3 In tali zone non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari; le insegne i cartelloni indicatori di pubblicità, servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive e esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze sono subordinati alla predisposizione di quanto stabilito al comma 2°, ultimo alinea dell'art. 21 lett. a) delle NTA del PALAV. 40.5 Annessi rustici di tipo aziendale nelle zone E2 ed E3 sono ammessi alle seguenti condizioni: A) Soggetti: solo imprenditori agricoli che conducono l'azienda, in forma singola o associata, nonché dai loro familiari fino al primo grado, purché esercitanti l'attività agricola nella medesima azienda; B) Titolo: proprietari diretto-coltivatori oppure affittuari, mezzadri, coloni, C) Forma del F.R.: anche costituito da appezzamenti separati purché iscrivibili sia pure parzialmente in un cerchio di ml.4.000 di diametro, D) Convenzione: obbligatoria. E) R.T.A.: obbligatoria F) Uf: il rapporto tra la superficie lorda di pavimento comprensiva degli annessi rustici esistenti e la superficie territoriale del F.R. non potrà essere superiore a 0,02 mq/mq A tali limiti è possibile derogare, solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente IRA attestante, in riferimento al fondo per il quale il permesso di costruire o denuncia di inizio attività vengono richiesti, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, la convenienza economica, ed indicante la cubatura massima ammissibile. G) Distanze: - Ds: nel rispetto del D.Lgs. 30.4.92, n.285, "Nuovo Codice della Strada" e relativo Regolamento di esecuzione e attuazione; - Dc: non inferiore all'altezza dell'edificio con un minimo di ml.10. E' ammessa l'edificazione a confine; - Df: non inferiore a ml.10 oppure in aderenza. - I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno distare non meno di ml. 50 dai confini di proprietà nonché dai limiti delle ZTO di tipo A, B, C, F e delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Detta distanza minima dovrà altresì essere di ml. 500 per allevamento di suini, ml. 300 per allevamento di ovini e ml. 200 per allevamento di bovini. H) Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima e la volumetria edificabile sono quelle derivanti dalla somma delle superfici dei singoli terreni. I) Le serre fisse sono equiparate, al fine del rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, a tutti gli effetti, agli altri annessi rustici senza i limiti nel rapporto di copertura di cui alla precedente lettera F), ma nei limiti di copertura del 50% del F.R.; L) In ogni caso gli interventi edilizi di ciascuna azienda dovranno costituire un'aggregazione concentrata e compatta. 40.6 Capanni per il ricovero degli attrezzi per il giardinaggio sono ammessi a condizione che il loro volume non superi i 30 mc. per ogni unità edilizia con scoperto di

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

	pertinenza esclusivo e che siano realizzati in legno. 40.7 Il rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio attività per le costruzioni di case di abitazione e annessi rustici è subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Tale vincolo decade solamente a seguito di variazione urbanistica della zona interessata. 40.8 Gli interventi di nuova edificazione di case di abitazione e di annessi rustici, devono essere volti a costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente. Per le nuove edificazioni e le nuove costruzioni in ampliamento o sopralzo con l'esclusione delle serre si prescrivono le seguenti norme formali: - tetto : è prescritto di norma a due falde, con linea di colmo parallela al lato maggiore; sono ammesse le quattro falde solo nel caso in cui la lunghezza del fabbricato sia almeno il doppio della larghezza; la pendenza della falda dovrà essere contenuta tra il 30 e il 40%; il solo materiale di copertura ammesso è la tegola a canale o coppo a colorazione naturale. Sono vietati poggioli e terrazze a sbalzo; - infissi: gli infissi esterni dovranno essere di norma in legno, verniciato nelle tonalità scure del marrone e del verde, pieghevoli esternamente; - cornice di gronda: la cornice di gronda potrà sporgere dalle murature non oltre cm.40; - gronda: la gronda dovrà avere sezioni semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno avere sezione circolare; sia per la gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica; - materiali esterni: il materiale esterno da usare dovrà essere l'intonaco con colore incorporato; sono vietati rivestimenti con intonaci plastici o marmi o altri materiali; è ammesso l'uso del mattone faccia a vista per l'eventuale evidenziazione di elementi strutturali in muratura. I colori da usare saranno la gamma variabile dal bianco al beige al mattone con risalto del tono più scuro per gli infissi verniciati; - deroghe: sono ammesse deroghe ad alcuni dei sopra precisati parametri in presenza di ampliamenti che avvengano in continuità di fabbricati rurali che già presentino una loro precisa morfologia, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento; sono altresì ammesse deroghe nei materiali da usarsi qualora le tecnologie utilizzate siano intese da applicare i criteri della bioarchitettura e del minor consumo energetico. Art. 41 - Sottozona E4. 41.1 Le categorie di destinazioni d'uso ammesse sono quelle della residenza (A). L'attuazione è diretta tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività. 41.2 Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 7 delle N.T.G.A.. E' consentita la nuova edificazione nei lotti liberi interclusi e l'aumento di superficie lorda di pavimento nel rispetto delle seguenti prescrizioni: a) tipologie ammesse: uni o bifamiliari; b) Uf: indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,35 mq/mq., con un massimo di 270 mq. Di Sp.; c) H: altezza degli organismi edilizi non superiore a ml. 8,50; d) Df: non inferiore a ml. 6; nel caso che uno od entrambe le pareti prospicienti siano finestrate la distanza minima elevata a ml. 10. e) Dc: non inferiore alla metà della Df nei rispettivi casi; f) Ds: non inferiore a ml. 5 e comunque nel rispetto dell'art.9, comma 2, del D.M. 1444/'68, qualora le strade siano soggette a servitù di pubblico passaggio. 41.3 Per gli edifici esistenti alla data di adozione

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

	della presente Variante, nelle sottozone E4 è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione di pari Sp anche in deroga all'Uf di zona. Inoltre per gli edifici di Sp inferiore a 270 mq. è ammessa, in deroga all'Uf di zona, la ricostruzione, fino al raggiungimento di tale superficie lorda di pavimento. 41.4 Nelle aree espressamente individuate nelle tavv.13.1 il rilascio dei permessi di costruire per la nuova edificazione è assoggettato all'acquisizione di specifici studi-analisi idrauliche in aggiunta agli obblighi previsti dalla normativa del D.M. 11.03.1988. 41.5 Per gli edifici esistenti è sempre consentita la demolizione e ricostruzione di pari Sp, comprensiva di eventuali ampliamenti ammessi dal presente articolo, in area limitrofa al perimetro della presente sottozona, al fine di ricollocarli all'esterno dei vincoli di cui alla L.R. 27/93 e successive modifiche ed integrazioni. Tale ricollocazione comporterà l'imposizione di un vincolo di inedificabilità, ai sensi dell'art. 5.2.4 delle N.T.G.A., per il lotto interessato dalla demolizione. 41.6 Per i lotti interclusi, oggetto di specifica individuazione cartografica, allegata al presente articolo si prescrive la piantumazione di siepe multiplana lungo i limiti del lotto confinante con le ZTO di tipo "E" (ad esclusione delle E4) e di tipo "F-Sp". Art. 42 - F Speciale – Bosco di Mestre senza alcun obbligo di assoggettamento ad esproprio. - Sottozone E2 ed E3 soggette a riqualificazione ambientale attraverso agroforestazione. 42.1 Specie da impiegare. 42.1.1 Per una corretta realizzazione delle formazioni boschive destinate alla riforestazione sono ammesse solo le specie indicate nell'elenco di specie fornito dall'Azienda Regionale delle Foreste che si trova nel "Progetto Ambientale", al quale comunque si rimanda. 42.1.2 Per avere una formazione in struttura e composizione il più possibile prossima a quelle naturali gli impianti di forestazione e imboschimento dovranno sempre prevedere la mescolanza di più specie, sia arboree che arbustive. In particolare tra le specie arboree sono da prediligere le seguenti: FARNIA (Quercus robur) FRASSINO OSSIFILLO (Fraxinus angustifolia) CARPINO BIANCO (Carpinus betulus) ACERO CAMPESTRE (Acer campestre) TILIA CORDATA (Tilia cordata) ONTANO NERO (Alnus glutinosa) SALICI (Salix spp.) PIOPPO BIANCO (Populus alba). 42.1.3 Per garantire un buon adattamento ambientale le piante utilizzate devono avere le migliori caratteristiche genetiche e quindi essere materiale prodotto a partire da semi raccolti in popolamenti selezionati, situati nell'area geografica della pianura Veneta. Il materiale di propagazione impiegato per l'imboschimento dovrà essere costituito da soggetti giovani (S1, S2, S1T1, S1T2) ed essere conforme alla normativa vigente in materia (L. 269/73 e L.R. 33/95). L'uso di piante pronto effetto può essere ammessa in una quantità non maggiore al 10% degli altri soggetti. 42.2 Sesti e densità minime. 42.2.1 Dovranno essere messe a dimora non meno di 1000 piante ettaro, di cui amento il 30% deve essere di specie arbustive. Essendo importante che i disegni dell'impianto siano tali da permettere la meccanizzazione delle cure colturali evitando tuttavia un'eccessiva rigidità della formazione, si indica l'uso di impianti secondo filari sinusoidali che nel tempo garantiscono una certa complessità del piano vegetale verticale. 42.2.2 In tali zone sono consentiti anche gli impianti di arboricoltura da legno, per i quali ci possono essere deroghe ai sesti ed alla densità minima sopra indicata, dovrà comunque essere sempre presente un corredo

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

	arbustivo alla specie da legno principali. 42.3 Manutenzione. Nei primi 5 anni successivi all'impianto dovranno essere effettuate le opportune cure colturali, procedendo in particolare allo sfalcio del cotico erboso negli interfilari delle formazioni boscate. 42.4 Altre disposizioni. Gli interessati sono tenuti al rispetto delle norme nazionali e regionali in materia forestale, in particolar modo degli artt. 14 e 15 della L.R. 13 settembre 1978 n.52, nonché degli artt. 892 e seguenti del codice civile e di quanto previsto in materia del nuovo codice della strada. Tali ambiti sono prioritari nell'applicazione delle direttive europee, dei contributi ed incentivi statali, regionali e provinciali relativi ad interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale. 42.5 Interventi ammessi nelle zone F Speciale – Bosco di Mestre senza alcun obbligo di assoggettamento ad esproprio. Per la progettazione di tutte le parti relative al verde boscato, dovrà essere fatto riferimento alle direttive e indirizzi del "Progetto Ambientale" allegato al presente Piano. 42.5.1 Per incentivare la piantumazione delle aree destinate alla forestazione si elencano le attività compatibili per le quali viene definito il lotto minimo d'intervento, la formazione boschiva consentita (arboricoltura da legno o riforestazione), la percentuale obbligatoria di piantumazione, alcuni indici di utilizzazione o la max superficie lorda di pavimento ammessa. I soggetti richiedenti dovranno allegare alla domanda di permesso di costruire il progetto di imboschimento relativo alle aree oggetto dell'intervento firmato da una figura professionale come un dott. forestale o un dott. agronomo. 42.5.2 Locande e osterie su edifici esistenti - lotto minimo 15 ettari, piantumazione obbligatoria del 90% dell'area, sono consentiti solo impianti di forestazione ed imboschimento che devono prevedere la mescolanza di più specie, superficie lorda di pavimento aumentata fino ad un max di 600 mq. 42.5.3 Residenze speciali finalizzate all'assistenza socio-sanitaria di nuova edificazione - lotto minimo 20 ettari, piantumazione obbligatoria del 90% dell'area, sono consentiti solo impianti di forestazione ed imboschimento che devono prevedere la mescolanza di più specie, indice di utilizzazione 0,006, altezza max ml. 10,50. 42.5.4 Strutture ricettive e per la ristorazione di nuova edificazione - lotto minimo 20 ettari, piantumazione obbligatoria del 90% dell'area, sono consentiti solo impianti di forestazione ed imboschimento che devono prevedere la mescolanza di più specie, indice di utilizzazione 0,002 fino ad un max di superficie lorda di pavimento 600 mq., e un'altezza max ml. 7,50. 42.5.5 Attività varie di ricerca botanica, agronomica, o comunque legata alle attività di agroforestazione, anche a carattere didattico informativo - lotto minimo 20 ettari, piantumazione obbligatoria del 90% dell'area, sono consentiti solo impianti di forestazione ed imboschimento che devono prevedere la mescolanza di più specie, indice di utilizzazione 0,002 con un max di superficie lorda di pavimento 600 mq. 42.5.6 Ambiti attrezzati con campi da gioco per lo svolgimento degli sport all'aperto - lotto minimo 20 ettari, piantumazione obbligatoria del 90% dell'area, sono consentiti solo impianti di forestazione ed imboschimento che devono prevedere la mescolanza di più specie, servizi alle attività sportive superficie lorda di pavimento assegnata max 250 mq. Dovranno essere previsti parcheggi pubblici in misura di 5% dell'area destinata alle attività. 42.5.7 Stralciato con delibera C.C. n.16/99. 42.5.8 Attività di stagionatura e segagione del legname - lotto

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

	minimo 30 ettari, piantumazione obbligatoria del 90% dell'area, sono consentiti sia impianti di forestazione ed imboschimento che prevedono la mescolanza di più specie che impianti di arboricoltura da legno con corredo arbustivo adeguato, max sup. coperta per servizi 1000 mq. 42.5.9 Attività di allevamento, riproduzione e selezione selvaggina (assolutamente non intensivo) - lotto minimo 40 ettari, piantumazione obbligatoria del 90% dell'area, sono consentiti solo impianti di forestazione ed imboschimento che prevedono la mescolanza di più specie, max sup. coperta per edifici di servizio e ricoveri 500 mq. 42.5.10 Maneggi con percorsi equestri "di campagna" - lotto minimo 40 ettari, piantumazione 80% dell'area, sono consentiti solo impianti di forestazione ed imboschimento che devono prevedere la mescolanza di più specie, servizi al maneggio indice di utilizzazione 0,005 fino ad un max di superficie lorda di pavimento 2000 mq. Dovranno essere previsti parcheggi pubblici in misura di 2,5% dell'area destinata alle attività. 42.5.11 Per le aziende agricole ricomprese alla data del 1.7.97 per almeno il 90% delle loro superfici in zona F Speciale – Bosco di Mestre senza alcun obbligo di assoggettamento ad esproprio sono ammessi "una tantum" gli interventi previsti nelle zone E2, e alle seguenti ulteriori condizioni: - la convenzione per gli annessi rustici dovrà prevedere anche l'impegno a non adibire gli stessi ad abitazione, anche qualora non fossero più funzionali alla conduzione del fondo; - la convenzione per la realizzazione di nuove abitazioni dovrà prevedere adeguate garanzie fidejussorie per la piantumazione a bosco di almeno il 20% della superficie dell'area pertinenziale dell'edificio preferibilmente lungo il perimetro della stessa, secondo il progetto che sarà allegato al permesso di costruire per la casa di abitazione. 42.5.11.1 Per le altre aziende ricomprese, alla data del 01.07.1997, nella zona "F speciale-bosco di Mestre senza alcun obbligo di assoggettamento ad esproprio", ma per una porzione inferiore al 90% della loro superficie, l'edificabilità sarà riferita alla classificazione della porzione dell'azienda esterna alla zona F speciale-bosco di Mestre e cioè: - se la porzione aziendale esterna è classificata E2 l'edificabilità, per l'intera Sfm di riferimento, sarà quella prevista dal precedente art. 40 senza le condizioni poste dal precedente art. 42.5.11; - se la porzione aziendale esterna è classificata E3 l'edificabilità, per l'intera Sfm di riferimento, sarà quella prevista dal precedente art. 40. In tali casi gli interventi, così definiti, dovranno essere realizzati al di fuori della porzione aziendale classificata F speciale-bosco di Mestre. 42.5.12 Per la progettazione di tutte le parti relative al verde boscato, dovrà essere fatto riferimento alle direttive e indirizzi del "Progetto Ambientale" allegato al presente Piano. 42.6 Altri elementi. 42.6.1 Recinzioni - Per tutte le attività ammesse, precedentemente elencate, le recinzioni perimetrali devono essere realizzate esclusivamente con siepi multiplane, biplane o monoplane basse. Eventuali reti ed inferriate metalliche non superiori a ml. 1,50 vanno poste al filo interno mentre le siepi sempre a quello esterno. Tali siepi dovranno essere caratterizzate da sesto e densità tali da mitigare totalmente la recinzione dall'esterno già al momento della sua realizzazione. La realizzazione di recinzioni non dovrà impedire la permeabilità della zona né precludere la continuità di percorsi interpoderali anche minori esistenti. 42.6.2 Parcheggi per gli interventi ammessi nella zona F Speciale – Bosco di Mestre senza alcun obbligo di

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

	assoggettamento ad esproprio, con esclusione di quelli di cui ai precedenti art. 42.5 – 42.5.10 e 42.5.11 dovrà essere prevista una dotazione minima pari a 0,1 mq/mc.. Tutti i parcheggi andranno perimetrati e schermati con siepi multiplane. 42.6.3. Tali parcheggi dovranno essere realizzati con spazi di sosta erbosi o in battuto di terra mentre le corsie carrabili potranno essere realizzate anche con masselli alveolari in c.l.s.; dovranno inoltre essere alberati con densità di un albero ogni 40 mq. di superficie e delimitati con siepi multiplane. 42.7 Sarà inoltre da considerare come zona F Speciale – Bosco di Mestre senza alcun obbligo di assoggettamento ad esproprio una fascia di 50 ml. nelle aree con destinazione di Z.T.O. E poste lungo i fiumi Dese e Marzenego. 42.8 Per gli interventi sugli edifici esistenti si applica il disposto del successivo art. 44 delle N.T.S.A. Art. 43 - Serre mobili. 43.1 Le serre mobili, intese come coperture destinate alla protezione stagionale ovvero alla forzatura delle colture, sono ammesse unicamente nei terreni coltivati o che si intende coltivare ad orto e orto irriguo e vivaio non sono soggette a permesso di costruire o denuncia di inizio attività. Per esse si applicano le seguenti prescrizioni: a) siano realizzate esclusivamente con supporti lignei, in metallo o pali prefabbricati in c.a. con adeguati ancoraggi a terra e teli in materiale plastico traslucido; b) si fa assoluto divieto al termine del loro utilizzo di abbandono sul terreno o di combustione in qualsiasi forma dei teli di materiale plastico unitamente ai film plastici usati per la pacciamatura. Tali materiali devono essere conferiti al servizio pubblico di raccolta dei rifiuti speciali; c) non è ammessa alcuna loro utilizzazione, anche parziale, difforme da quanto previsto nel presente comma; d) devono distare almeno m. 1,5 da strade statali, comunali e provinciali; e) serre mobili possono essere installate senza obbligo di permesso di costruire e di comunicazione salvo la necessità di ottenere l'autorizzazione degli organi competenti preposti alla tutela ambientale, qualora previsto. Art. 44 - Interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole. 44.1 Per gli edifici esistenti alla data dell'1.7.97 nelle zone agricole e nella zona "F speciale-bosco di Mestre senza alcun obbligo di assoggettamento ad esproprio", fermo restando quanto stabilito nel presente Capo V° sono ammessi gli interventi di cui ai punti 7.1, 7.2.1, 7.2.2, 7.2.3, 7.2.4 delle N.T.G.A. con le prescrizioni di cui ai successivi commi del presente articolo. 44.2 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia senza aumenti di volume, sono sempre ammessi ai sensi dell'art. 4 della L.R. n.24/85; è ammesso il cambio d'uso a fini residenziali e sociali di cui alle lett. A1 e F dell'art.8 delle N.T.G.A., dei manufatti esistenti, con destinazione d'uso non compatibile con le norme delle zone agricole definite "attività produttive isolate" i cui ambiti sono individuati nelle tav. 13.1 ai sensi dei precedenti articoli 37.3 e 37.4. In tal caso gli interventi dovranno prevedere l'adeguamento tipologico e morfologico dei manufatti, eventualmente da attuarsi anche attraverso demolizione e ricostruzione della stessa quantità di Sp, al fine di rendere la riedificazione compatibile con il contesto in cui risulta inserito l'insediamento, nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e degli standard, attraverso la preventiva approvazione di Piano di Recupero, il cui ambito venga individuato

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

	secondo le procedure dell'art. 10.3 delle NTGE e definito “zona di degrado” ai sensi dell’art. 27 della L. 457/78. E’ altresì ammessa la demolizione e ricostruzione in loco di pari volume, per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità; qualora l’edificio da demolire ricada nelle varie fasce di rispetto individuate dal piano la sua ricostruzione potrà avvenire in altro luogo del fondo al di fuori di tali fasce di rispetto. E’ altresì sempre ammesso l’aumento della Sp esistente senza aumento di volume. L’approvazione del piano di recupero sarà subordinata al parere idraulico da reperire presso il competente consorzio di bonifica. Si prescrive inoltre che, con riferimento alle zone agricole, in sede di attuazione delle previsioni del P.R.G. va applicato quanto disposto dal Titolo V, art. 43 e seguenti, e dall’art. 48, comma 7 ter (come aggiunto dalla L.R. n. 18/2006), della L.R. n. 11/2004 e dagli atti di indirizzo di cui all’art. 50 lett. d), della legge stessa, approvati con D.G.R. 3178 dell’8.10.2001, nonché dalla normativa regionale vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo agli interventi; va altresì osservata la normativa regionale vigente in materia di distanze minime dagli allevamenti. Le disposizioni e le previsioni contenute nel P.R.G. sono pertanto da considerarsi efficaci per le sole parti che non risultino in contrasto con la suddetta normativa regionale, anche laddove non puntualmente specificato nel presente parere. 44.3 Per gli interventi su edifici ad uso agrituristico si prescrive: a) Soggetti: imprenditori agricoli affittuari, i mezzadri, i coloni conduttori di aziende agricole o silvo-pastorali, che intendano praticare l’agriturismo singolarmente o in forma associata e i loro famigliari ai sensi della vigente legislazione. b) Titolo: proprietà o altro diritto reale o anche personale compatibile con l’intervento da realizzare. c) Forma del fondo: unica figura geometrica. d) Convenzione: obbligatoria. e) Volume massimo: le abitazioni possono essere ampliate fino a 1.200 mc. compreso l’esistente. I volumi eccedenti i mc.800 sono soggetti a vincolo ventennale d’uso per attività agrituristica. L’ampliamento deve essere realizzato utilizzando prioritariamente l’eventuale parte rustica contigua all’edificio. La eventuale necessità di conservare la destinazione d’uso della parte rustica deve essere adeguatamente comprovata dall’IRA. f) Distanze ed altezze: - Ds: nel rispetto del D.Lgs. 30.4.92 n.285 e successive modifiche ed integrazioni, ove non sia possibile in linea con l’esistente, senza avanzamento sul fronte strada. - Df: non inferiore a ml. 6, oppure in aderenza; nel caso che una od entrambe le pareti prospicienti siano finestrate la distanza minima è elevata a ml. 10; - Dc: non inferiore alla metà di Df nei rispettivi casi; - H: non superiore all’esistente ove non sia possibile rispettare il massimo di ml. 8,50. g) Parcheggi pubblici: non inferiori al 5% della superficie del lotto. 44.4 Per edifici esistenti ed adibiti alla data dell’1.7.97 ad esercizio pubblico (locande, osterie e simili) sono ammessi interventi di ampliamento dei locali ad uso pubblico e la costruzione, sistemazione, ampliamento di impianti a carattere ricreativo. Per le eventuali costruzioni si applicano le seguenti norme: a) Soggetti: titolari di pubblico esercizio. b) Titolo: proprietà o affitto. c) Forma del fondo: unica figura geometrica. d) Convenzione: facoltativa. e) R.T.A.: non obbligatoria f) Volume: ampliamento non superiore al 20% del volume ad uso pubblico esistente con un massimo di mc.1.200 compreso l’esistente. g) Distanze ed altezze: come al precedente comma 29.3 lett. f). h) Parcheggi pubblici o ad uso pubblico:

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

	non inferiori al 10% della superficie del lotto e comunque nel rispetto dell'art.5 punto 2. del D.M. 2.4.1968, n. 1444. i) E' ammessa la copertura stagionale degli impianti a carattere ricreativo. 44.5 Per edifici non vincolati ad un tipo di intervento codificato, a prevalente utilizzazione residenziale (intendendo tali quelli in cui detta destinazione supera il 90% del volume dell'intero immobile) sono sempre ammessi interventi di restauro e ristrutturazione. Sono ammesse le destinazioni d'uso relative alle categorie A1 ed E6 di cui all'art.8.2 delle N.T.G.A. Nel caso in cui tali edifici siano stabilmente abitati da almeno 7 anni dalla data di richiesta del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, sono altresì consentiti interventi di ampliamento fino ad una Sp massima, comprensiva dell'esistente, di mq.270 nel rispetto delle seguenti prescrizioni : a) Soggetti: chiunque. b) Titolo: proprietà o altro diritto reale o anche personale compatibile con l'intervento da realizzare. c) Forma del fondo: unica figura geometrica. d) Convenzione: non obbligatoria. e) R.T.A.: non obbligatoria f) Volume: l'ampliamento del volume residenziale andrà realizzato utilizzando prioritariamente l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, per la quale è comunque consentita l'utilizzazione dell'intera volumetria a fini residenziali; qualora sia comprovata dall'IRA la necessità di conservare l'uso del rustico ai fini della conduzione del fondo, l'ampliamento potrà essere interamente realizzato tramite la costruzione di nuovi volumi. Resta comunque esclusa la possibilità di ampliamento di edifici con volume esistente superiore a mc.800. Nel volume complessivo devono essere previsti gli spazi per i servizi: quali centrale termica, garage, magazzino e simili, anche se edificati distaccati dall'abitazione. g) Distanze ed altezze: - Ds: nel rispetto del D.Lgs. 30.4.92, n.285, "Nuovo Codice della Strada" e relativo Regolamento di esecuzione e attuazione; ove non sia possibile in linea con l'esistente senza avanzamento sul fronte strada; - Df: non inferiore a ml. 6 oppure in adiacenza; nel caso che una od entrambe le pareti prospicienti siano finestrate la distanza minima è elevata a ml. 10; - Dc: non inferiore alla metà di Df nei rispettivi casi; - h: non superiore all'esistente ove non sia possibile rispettare il massimo di ml. 8,50. In caso di sopraelevazione non si potranno superare i limiti del perimetro dell'edificio esistente qualora non si possano rispettare le distanze di cui sopra. h) La possibilità di ampliamento è riferita alla singola unità tipologica. L'ampliamento è concesso per ciascuna singola unità residenziale anche se componente unitaria di edifici a schiera o simili sempre che trattasi di edifici non vincolati ad un tipo di intervento codificato. i) Nel caso in cui gli edifici di cui al presente comma vengano utilizzati da soggetti in possesso dei requisiti di cui al precedente punto in 39.4.1., sono inoltre consentiti gli interventi edilizi in applicazione di quanto prescritto dal precedente art. 44.3 comma. 44.6 Per gli annessi rustici esistenti e privi di valore storico-testimoniale, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione ed ampliamento nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente comma 40.5 Nel caso di stalle site a distanza da case e da centri abitati di P.R.G. inferiori a quanto previsto dalle presenti norme, l'eventuale ampliamento non dovrà comportare una riduzione di detta distanza non conforme. 44.7 Per gli insediamenti produttivi agroindustriali esistenti e non specificatamente individuati sono ammessi unicamente interventi di manutenzione, restauro, risanamento

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

	conservativo e ristrutturazione 44.8 Per edifici ad utilizzazione mista è prevista la possibilità di ampliamento nel rispetto delle norme di cui ai precedenti commi. 44.9 Per gli edifici esistenti e non individuati come attività produttive isolate in zona impropria, regolarmente autorizzati anche mediante sanatoria ai sensi della L. 47/85, o per i quali non esisteva l'obbligo della licenza edilizia, con destinazione d'uso non compatibile con la destinazione di zona, è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento e la ristrutturazione edilizia nei limiti della volumetria esistente. In ogni caso dette attività vengono considerate ad esaurimento. E' pertanto vietato sostituire ogni cessata utilizzazione con altre che non risulti compatibile con le norme delle zone agricole, ritenendosi in modo esplicito tale divieto di natura urbanistica prevalente su ogni altra eventuale autorizzazione amministrativa per detti edifici é ammesso il cambio d'uso a fini residenziali e sociali di cui alle lett.A1 e F dell'art.8 delle N.T.G.A.. 44.10 Gli ampliamenti di cui al presente articolo devono intendersi concessi una-tantum. 44.11 Per i soli edifici non vincolati con tipo di intervento codificato e con destinazione d'uso compatibile con la destinazione di zona è ammessa la demolizione e la ricostruzione di pari volume qualora ciò risulti indispensabile per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità. La demolizione e la ricostruzione di pari volume sono altresì consentite, previa approvazione della Relazione Tecnico – Agronomica, del Programma di sviluppo aziendale, per le abitazioni che non risultino più funzionali al F.R. a causa di frazionamenti dello stesso conseguenti ad operazioni di espropri per pubblica utilità. In tal caso valgono le prescrizioni sulle distanze ed altezze di cui al precedente art.39. 44.12 Nei casi di edifici esistenti sui quali sia possibile effettuare interventi in applicazione di più di uno dei precedenti commi è data la facoltà al concessionario di optare per la normativa più favorevole. In ogni caso comunque gli effetti delle varie norme non sono sommabili. 44.13 Gli ampliamenti previsti dal presente articolo devono essere realizzati utilizzando prioritariamente l'eventuale parte di annesso rustico contigua all'edificio. La necessità di conservare la destinazione d'uso dell'annesso rustico deve essere comprovata mediante conforme certificazione dell'Ispettorato provinciale per l'agricoltura. 44.14 Per i manufatti edilizi di valore storico-testimoniale, precisamente indicati nelle tavv.13.1 e vincolati con tipo di intervento codificato, restano comunque esclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione e di ampliamento, per questi si applicano le specifiche prescrizioni previste dai successivi articoli 63, 64, 65,66. 44.15 Qualora il fondo rustico venga alienato separatamente dai fabbricati rurali di servizio (abitazioni ed annessi), si ha automaticamente cambio di destinazione d'uso del fabbricato qualora l'azienda perda le caratteristiche di "azienda agricola vitale", così come definita dagli artt.2 e 3 della L.R. 24/85. In questi casi il proprietario dei fabbricati sarà tenuto al pagamento degli oneri di urbanizzazione anche in assenza di trasformazioni fisiche . 44.16 All'interno di tali zone gli interventi edilizi volti all'utilizzo residenziale delle volumetrie esistenti con destinazione diversa, saranno consentiti computando una Sp pari al volume diviso una altezza convenzionale di ml.3. Art. 44 bis - norme transitorie per le sottozone E2 ed E3, in applicazione del comma 7 ter dell'art. 48 della L.R. n. 11/2004 così come integrata dalla L.R. n. 18/2006. Fermi restando gli interventi consentiti

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

	ai sensi del comma 5 dell'articolo 44 della L.R. n. 11/2004, nelle more dell'approvazione del primo PAT e PI: a) nelle sottozone classificate E1, E2, E3 dal vigente piano regolatore generale comunale sono consentiti, nel rispetto delle previsioni e prescrizioni dello stesso: 1) gli interventi previsti dal vigente strumento urbanistico comunale finalizzati alla tutela del patrimonio storico, ambientale e rurale ai sensi degli articoli 10 e 12 della legge regionale 5 marzo 1985, n. 24; 2) per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo individuate e disciplinate dallo strumento urbanistico vigente, gli interventi in esso previsti; 3) gli interventi edilizi, compresa la nuova edificazione, in funzione dell'attività agricola destinati a strutture agricolo-produttive con le modalità di cui agli articoli 44 e 45 della L.R. n. 11/2004, così come integrati dalla L.R. n. 18/2006; b) nelle sottozone classificate E2 e E3 dal vigente piano regolatore generale comunale sono, altresì, consentiti gli interventi di cui alla lettera d), comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni nonché, fermo restando quanto previsto ai commi 2 e 3 dell'articolo 44, la realizzazione di nuovi edifici residenziali da destinare ad abitazione principale nel limite di 600 mc.; c) nelle sottozone classificate E4 - centri rurali - dal vigente piano regolatore generale comunale sono consentiti tutti gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale vigente; d) per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente piano regolatore generale ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare. Art. 45 - Registro fondiario di inedificabilità. 45.1 Ai sensi dell'art.8 della L.R. 24/85 sono istituiti i registri fondiari in cui vengono individuate le particelle catastali che non generano potenzialità edilizie per la realizzazione di case di abitazione e di annessi rustici. 45.2 Le particelle catastali che non generano volumi edilizi per abitazioni in quanto vincolate ai sensi del presente articolo possono generarli per gli annessi e viceversa. In altri termini le potenzialità edilizie per case e annessi vanno tenute distinte e disgiunte. 45.3 Vengono così istituiti due registri fondiaria distinti per le abitazioni e per gli annessi rustici. 45.4 I registri fondiari sono costituiti di due documenti: - la mappa delle particelle non edificabili; - il registro delle particelle inedificabili. 45.5 All'atto della richiesta di permesso di costruire dovranno essere allegati al progetto edilizio: a - una misurazione di tutti i volumi delle abitazioni e delle superfici di annessi rustici dell'azienda; b - un computo delle superfici rese inedificabili dal nuovo manufatto; c - un computo delle superfici rese inedificabili da tutti i manufatti afferenti all'azienda agricola già esistenti; d - l'elencazione delle particelle vincolate dalle abitazioni esistenti e/o di progetto e di quelle vincolate dagli annessi rustici esistenti e/o di progetto e della relativa superficie e qualità di coltura ed epoca di entrata in possesso dell'azienda; e - l'individuazione sulla carta catastale

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

	delle particelle di cui al punto precedente, distinguendo quelle vincolate da abitazioni, quelle vincolate per annessi rustici e quelle vincolate per entrambi i tipi di manufatti; f - per le particelle entrate in possesso del richiedente dopo il 1985 si dovrà produrre una documentazione certa dell'assenza di un vincolo di inedificabilità gravante sulle stesse prima dell'atto di compravendita; qualora ciò non sia possibile esse saranno considerate inedificabili; g - in seguito alla realizzazione da parte dell'Amministrazione comunale del registro fondiario per i fabbricati esistenti, le indicazioni di cui ai punti precedenti dovranno essere fornite solo per i fabbricati di progetto e potranno essere omesse le indicazioni di cui al punto f. 45.6 Le superfici vincolate ai sensi del presente articolo pur non maturando nuove cubature edilizie possono essere edificate. Qualora si intenda realizzare un manufatto su una particella vincolata si dovrà però sottoporre a vincolo una nuova superficie pari, per estensione e qualità di coltura, a quella occupata dalla nuova casa o dal nuovo annesso. Art. 56 -Aree per verde attrezzato (parco, gioco) (V). 56.1Sono destinati all'uso diretto da parte del pubblico ed al gioco dei bambini. 56.2E' prescritta la sistemazione esclusivamente a verde alberato, prati e specchi d'acqua, con percorsi interni esclusivamente pedonali, con la sola eccezione di: 3Variante n.28 al Piano degli Interventi ai sensidell'art.18della L.R.11/2004 per la realizzazione dell'ampliamento del "Villaggio Solidale Don Vecchi" in località Arzeroni a Mestre, Fondazione CarpinetumdiSolidarietàCristiana ONLUS - parcheggi a raso, prescritti nella misura minima di 0.025 mq/mq., sistemati secondo le modalità di cui al successivo art. 57; - manufatti di servizio attinenti alla funzionalità del parco, per i quali valgono i seguenti indici: - H max = 4 m. - Ut = 0,004 mq/mq Art. 58 - Parcheggi multipiano (PM). 58.1 Il fabbricato dovrà sorgere ad una distanza non inferiore a ml. 12 dal ciglio stradale di viabilità di scorrimento esistenti o previste dal P.R.G. vigente; il fabbricato potrà sorgere sul ciglio stradale di viabilità esistenti che non siano di scorrimento a condizione che sia formato un marciapiede lungo l'intero fronte stradale di ml. 5. Le distanze minime tra fabbricati si computano ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968, n. 1444. La superficie minima dell'area d'intervento per la loro realizzazione è di mq. 2.500. Il rapporto di copertura è fissato nei 3/5 della superficie fondiaria. L'altezza massima non potrà essere superiore a quella dell'edificio confinante più alto che abbia prevalente destinazione residenziale; l'altezza massima non potrà comunque superare i ml. 21. 58.2 Nell'area di sedime del fabbricato al piano terra saranno consentite strutture minime per il rifornimento e la manutenzione degli autoveicoli; tali strutture non potranno superare il 20% del totale della superficie utile di calpestio. Nell'area del fabbricato corrispondente all'ultimo piano utile potranno essere ricavate strutture per il ristoro (come ad es. bar, ristorante, ecc.); tali strutture non potranno superare il 33% della superficie di calpestio dell'ultimo piano utile; in tal caso la rimanente superficie dovrà essere attrezzata a terrazza o giardino pensile. 58.3 Le aree scoperte di pertinenza dei fabbricati dovranno essere sistemate a verde per una quota non inferiore al 50% della loro superficie. 58.4 L'immobile è soggetto all'ottemperanza di tutte le norme di sicurezza previste dalla speciale normativa sulla prevenzione degli incendi. 58.5

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

	Per i parcheggi multipiani da realizzarsi ai sensi della Legge n. 122/'89, valgono le specifiche prescrizioni del relativo programma triennale e successive modifiche ed integrazioni. 58.6 Il privato proprietario delle aree che intende realizzare il previsto parcheggio multipiano dovrà stipulare un'apposita convenzione con la quale - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione e di recupero del capitale da investire nonché del prezzo di mercato del terreno - si impegna a realizzare e ad ultimare la costruzione dei parcheggi con l'obbligo di darli in locazione in abbonamento o di venderli - ad un canone e ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze, riservando i posti macchina a rotazione a una quota non superiore al 30% del totale. 58.7 Il progetto dovrà porre particolare cura all'inserimento dello stesso nell'ambito urbano in cui si colloca garantendo anche l'eventuale continuità di percorsi pedonali (marciapiedi, portici, ecc.); al fine di riqualificare urbanisticamente le aree potranno inoltre essere parzialmente sostituiti i parcheggi con le destinazioni d'uso relative alla categoria della "Residenza" (A) e alle sottospecie E1, E2 e F di cui all'art.8 delle N.T.G.A., a condizione che l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) non superi complessivamente 1,30 mq./mq. e la parte a parcheggio non sia inferiore al 30% del totale, ferme restando le condizioni convenzionali di cui al precedente comma. Eventuali parcheggi ad uso pubblico per il soddisfacimento dello standard, come previsto nelle Z.T.O. B, potranno essere realizzati entro terra e non verranno computati nella Sp concedibile Art. 78 - Adeguamento al P.A.L.A.V.. 78.1 Il presente Piano, in attuazione dell'art.36, secondo comma, punto b della L.R. 61/85, costituisce adeguamento a
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Riferimento a possibilità L. 11/2004 + P.R.G.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: PER MAGGIORI INFORMAZIONI SU VINCOLI E POSSIBILITA'' EDIFICATORIE SI RIMANDA ALL''ALLEGATO CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL COMUNE DI VENEZIA

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

Descrizione: agricolo di cui al punto TERRENI AGRICOLI CON EDIFICI DIROCCATI

Come già detto l'intero compendio immobiliare è posto a circa 400/500 mt dal centro urbano del borgo urbano denominato "Tessera" e può definirsi come un consistente fondo agricolo con all'interno una corte composta da alcuni edifici dedicati ed attualmente in disuso.
Il fondo, acquistato originariamente con il Rogito del Notaio Ernesto Marciano in data 21/02/2005 con rep. 31975, si presenta come un unico corpo con limiti regolari e con al forma di un quadrato mancante dell'angolo nord-ovest, l'intera superficie è di Ha. 10.30.00 e confina complessivamente:
- lungo il lato nord con le particelle n. 894-554-555-810-336-473-474-464-230-231-506-930
- lungo il lato est con altro foglio di mappa (168_Z)
- Lungo il lato sud con le particelle n. 300-382-380-865-70
- lungo il lato ovest con la particella n. 759

Gli attuali confini sono delimitati in parte da recinzioni di elevata altezza (lungo la strada di accesso e nel tratto nord rientrato) ed in parte da fossati-scoline (lungo tutti gli altri lati).
L'accesso è assicurato dall'attuale via pubblica denominata via Vecchio Hangar, strada asfaltata posta a ridosso del lato ovest della proprietà, la quale secondo le risultanze della mappa catastale sembra essere collocata interamente in proprietà lungo appunto i lati ovest dei mappali 848-849-847-843-841 e 842, creando quindi una servitù.
Da notizie reperite sembra che esista anche un'ulteriore servitù di passaggio (non trascritta nei pubblici registri), probabilmente solo pedonale o agricola, lungo tutto il lato est del fondo in quanto facente parte del percorso interno di collegamento fra il Forte Bazzera e l'impianto idrovoro di Tessera.
Il fondo risulta attualmente avere una sistemazione a due grandi piane che si sviluppano nella direzione ovest-est con un unico fosso che le divide il quale scorre nella medesima direzione.
La giacitura dei terreni è pressoché piana e la tessitura sembra essere di medio impasto conformemente alla zona di ubicazione.
Non esistono particolari impianti tecnologici e da notizie avute dalla ditta esecutata, tali terreni sono coltivati dagli assegnatari del contratto di affitto agrario con coltivazioni estensive tradizionali in rotazione.
Per quanto riguarda la corte agricola essa risulta essere composta da tre edifici (A-B-C così citati nelle tavole dell'ultimo progetto autorizzato) il primo, quello principale denominato edificio A, probabilmente l'ex casa colonica comprensiva anche di stalla e depositi agricoli e di altre due strutture secondarie denominate B e C ad uso esclusivo di annessi rustici.
Edificio A, la casa colonica si presenta come una costruzione di ragguardevoli dimensioni realizzata in epoca imprecisata ma sicuramente molto datata e in stato di abbandono da tantissimo tempo.
Alla vista esterna le murature perimetrali evidenziano numerose problematiche statiche, che probabilmente hanno portato anche ai parziali crolli del tetto, quindi viste le condizioni il sottoscritto per l'evidente pericolosità non è riuscito a visitare e rilevare l'interno dell'edificio pertanto per la definizione della sua consistenza ci si baserà sulle tavole grafiche allegate all'ultimo progetto autorizzato.
Unica particolarità rilevata è quella che risulta ancora presente la tettoia semidistrutta sul lato est del fabbricato la quale secondo l'ultima concessione avrebbe dovuto essere demolita.
Anche i due manufatti denominati B e C ad uso annessi rustici praticamente presentano similari condizioni e cioè versano in uno stato di abbandono da lungo tempo e sono anch'essi inavvicinabili per possibilità di crolli, e precisamente l'edificio denominato B (fienile e pollaio) risulta un ammasso di materiale quasi completamente crollato mente quello denominato C (deposito attrezzi) presenta ancora le pareti laterali ma la sua struttura di copertura risulta parzialmente crollata e pericolosa per possibili nuovi distacchi.
Anche per questi non è stato possibile procedere alla verifica del loro dimensionamento in quanto la pericolosità dell'operazione era molto alta.
Si segnala anche la presenza di un ulteriore manufatto, probabilmente ad uso di vecchia concimaia e

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

attualmente in disuso, posto a nord della corte rurale realizzato da muri perimetrali per tre lati in blocchi di cemento per una altezza di circa ml. 2,00, il tutto privo di copertura.
Per tale struttura non si è ritrovata alcuna autorizzazione alla originaria costruzione e quindi dovrà essere demolita.
Sotto il profilo urbanistico i terreni in oggetto presentano una classificazione di carattere agricolo, suddivisa però in tre ambiti.
Il primo ambito per una superficie stimata di circa mq. 7800 è posto nell'angolo sud-ovest del fondo, risulta ricadere in area E4.1 "zona nuclei rurali" le cui caratteristiche e limiti urbanistici sono esattamente riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dagli uffici comunali e per la stessa esisterebbero delle modeste potenzialità edificatorie di carattere anche residenziale, naturalmente rispettando tutti i parametri e vincoli di piano.
Gli altri due ambiti che per la loro valorizzazione si possono raggruppare sono la zona E2.3 "zona agricola estensiva" dove ricade la quasi totalità dell'ulteriore fondo e la zona "Verde Attrezzato di progetto" per una piccola porzione.
La zona E2.3 presenta norme e condizioni differenti per l'eventuale edificazione, molto più restrittive e vincolate esclusivamente ad edifici di natura ed utilizzo agricolo ed inoltre soggette ad approvazione preventiva, da parte di ulteriori Enti di controllo come AVEPA, di piani di sviluppo agricolo.
Quindi ai fini della valorizzazione finale dell'area il sottoscritto perito terrà conto di tali differenze, attribuendo valori diversificati per i singoli ambiti.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **Bellio Lorena- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: BLLLRN54M62F269A - Residenza: MOGLIANO VENETO (TV) VIA MAROCCHESA N. 47 - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio: 20-05-1972 - Ulteriori informazioni sul debitore: Sposata con Scaramuzza Alessandro per matrimonio nel Comune di Mogliano Veneto (Tv) in data 20/05/1972, con la seguente annotazione riportata nell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio "Con atto in data 13/07/1989 a rogito del Notaio Chiaruttini Paolo del distretto notarile di Venezia gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **103.472,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza considerata per i terreni sarà la superficie lorda riportata nelle visure catastali (cessione a CORPO), mentre i fabbricati visto lo stato in cui si trovano il sottoscritto ha scelto di considerare solamente le consistenze lorde risultanti dai grafici progettuali degli edifici identificati con le lettere A e C,. Il fabbricato B verrà omesso in quanto ritrovato completamente demolito.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
TERRENO RICADENTE IN ZONA E2.3 +	superf. esterna lorda	0	95.200,00	1,00	95.200,00	€ 7,00

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

ZONA VERDE ATTREZZATO						
TERRENO RICADENTE IN ZONA E4.1	sup lorda di pavimento	0	7.800,00	1,00	7.800,00	€ 25,00
SUP. LORDA FABBRICATO -A-	sup lorda di pavimento	0	400,00	1,00	400,00	€ 120,00
SUP. LORDA FABBRICATO -C-	sup lorda di pavimento	0	72,00	1,00	72,00	€ 50,00
			103.472,00		**103.472,00**	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: - SERRAGGIOTTO STELLA nata a Piazzola Sul Brenta (Pd) il 14/01/1931 c.f. SRRSLL31A54G587H Proprietaria 1/2 - CHIAROTTO GIANFRANCA nata a Piazzola Sul Brenta (Pd) il 09/06/1942 c.f. CHRGFR42H49G587X Proprietaria 1/2 dal 30/05/1980 al 21/02/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Vianini, in data 30/05/1980, ai nn. 23340; registrato a MESTRE-VENEZIA, in data 09/06/1980, ai nn. 4135; trascritto a VENEZIA, in data 10/06/1980, ai nn. 11205/9057.

Titolare/Proprietario: BELLIO LORENA nata a Mogliano Veneto (Tv) il 22/08/1954 c.f. BLLLRN54M62F269A Proprietaria 1/1 dal 21/02/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ernesto Marciano, in data 21/02/2005, ai nn. 31975/10700; registrato a MESTRE-VENEZIA, in data 22/02/2005, ai nn. 1519/1T; trascritto a VENEZIA, in data 24/02/2005, ai nn. 7194/4161.
Note: La Sig.ra Bellio Lorena all'epoca era coniugata in regime di SEPARAZIONE DEI BENI come dichiarato nel Rogito stesso.

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

Identificativo corpo: TERRENI AGRICOLI CON EDIFICI DIROCCATI
agricolo sito in Venezia (VE), Via Vecchio Hangar snc **Occupato** da BARBAN Barbara contratto affitto fondo rustico legge 203/82
Note: CONTRATTO DI AFFITTO FONDO RUSTICO E TITOLI stipulato in data 22/03/2019 per una durata di anni 15 con canone annuo di Euro 1.500,00 (millecinquecento/00) valore comprensivo anche per l'affitto dei titoli di all'aiuto e sostegno al reddito per l'attività agricola (Titoli PAC). Titolo registrato telematicamente all'Ufficio Venezia 2 in data 22/03/2019 al n. 002549 serie 3-T e codice identificativo n. T6G19T002549000DD così come riportato dalla documentazione fornita direttamente dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate. Si precisa che il Perito, in riferimento alla condizione locativa degli immobili, ai fini della loro valorizzazione applicherà al valore dei beni una appropriata percentuale di deprezzamento dovuta proprio al vincolo contrattuale esistente. Per quanto riguarda invece i cosiddetti "Titoli PAC" il Perito non né terrà conto in quanto essedo di fatto titoli in capo alla persona che li detiene e non più agganciati direttamente ai terreni del fondo agricolo, ed inoltre non essendo inseriti all'interno dell'atto di pignoramento, ritiene che gli stessi siano estranei alla procedura.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 ***Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:***

Nessuna.

6.1.2 ***Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:***

Nessuna.

6.1.3 ***Atti di asservimento urbanistico:***

Nessuna.

6.1.4 ***Altre limitazioni d'uso:***

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 ***Iscrizioni:***

- Ipoteca volontaria attiva a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA contro Bellio Lorena; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 2304000,00; Importo capitale: € 1280000,00 ; A rogito di Notaio Ernesto Marciano in data 21/02/2005 ai nn. 31976/10701; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/02/2005 ai nn. 7195/1705 ; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto. Si precisa che risultano trascritti nella stessa nota gli originari identificativi catastali che successivamente hanno dato origine a tutti le attuali particelle del compendio immobiliare. Per tale Nota è stato depositato anche un Annotamento in surroga datato 11/10/2010 con R.G. 33557 e R.P. 5770 per la modifica del soggetto a Favore identificato in VENETO BANCA S.P.A. CON SEDE IN MONTEBELLUNA (TV) C.F. 04167010265

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

- Ipoteca volontaria attiva a favore di VENETO BANCA S.P.A. contro Bellio Lorena; Derivante da: MUTUO; Importo ipoteca: € 2304000,00; Importo capitale: € 1280000,00 ; A rogito di Notaio Ernesto Marciano in data 21/02/2005 ai nn. 31976/10701; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 06/02/2025 ai nn. 3682/680 ; Note: Si precisa che la presente Nota risulta essere una Ipoteca in Rinnovazione della precedente 7195/1705 del 24/02/2005 con i medesimi titoli e colpisce tutti i beni del presente Lotto.

6.2.2 ***Pignoramenti:***

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro BellioLorena; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APP. DI VENEZIA in data 09/10/2024 ai nn. 6288 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 07/11/2024 ai nn. 38315/28412; La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto e le insite derivazioni..

6.2.3 ***Altre trascrizioni:***

Nessuna.

6.2.4 ***Altre limitazioni d'uso:***

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON RISULTA COSTITUITO NESSUN CONDOMINIO.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON RISULTA COSTITUITO NESSUN CONDOMINIO
Millesimi di proprietà: NON RISULTA COSTITUITO NESSUN CONDOMINIO
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON RISULTA COSTITUITO NESSUN CONDOMINIO
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Da verifiche e informazioni assunte sembra che non esista nulla in merito alla Certificazione Energetica della porzione di edificio con destinazione residenziale identificato catastalmente con foglio 168 mappale 62 sub. - e per lo stesso visto lo stato in cui si trova la Legge non ne prevede la redazione.
Avvertenze ulteriori: /

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1Criterio di stima:

Per i Terreni = Valore di mercato a metro quadrato di superficie commerciale (superficie catastale suddivisa per ambito urbanistico).
Per i Fabbricati = Valore di mercato a metro quadrato di superficie commerciale (lorda - comprensiva di murature).
Per la determinazione del valore dei terreni e dei fabbricati si è stabilito di far riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati nel mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili di analoga categoria o similari per ubicazione, estensione, dotazione di impianti tecnologici, classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente, eventuali opere di urbanizzazione presenti nell'area, la richiesta sul mercato di immobili simili e gli altri fattori determinanti ai fini della stima e applicando, se necessario, dei dovuti coefficienti correttivi.
Per ottenere i valori unitari di riferimento ponderati sono state valutate le tabelle emesse dall'AdE sui valori Agricoli medi dei terreni ed inoltre sono state recentemente interpellate sia alcune agenzie immobiliari, che alcuni professionisti del settore, entrambi scelti tra quelli di maggiore serietà, affidabilità ed esperienza, operanti da tempo in ambito comunale.

8.2.2Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Alcuni Professionisti del Settore, nonché per esperienza personale del C.T.U.,il tutto tenendo conto delle stato in cui versano gli immobili..

8.3.3Valutazione corpi:

TERRENI AGRICOLI CON EDIFICI DIROCCATI. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 730.400,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
TERRENO RICADENTE IN ZONA E2.3 + ZONA VERDE ATTREZZATO	95.200,00	€ 7,00	€ 666.400,00
TERRENO RICADENTE IN ZONA E4.1	7.800,00	€ 25,00	€ 195.000,00
SUP. LORDA FABBRICATO -A-	400,00	€ 120,00	€ 48.000,00
SUP. LORDA FABBRICATO -C-	72,00	€ 50,00	€ 3.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 913.000,00
detrazione del 0.00%	€ 0,00
Deprezzamento economico a causa del vincolo contrattuale	€ -182.600,00
Valore Finale	**€ 730.400,00**
Valore corpo	€ 730.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 730.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 730.400,00
Valore di stima	€ 0,00

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
TERRENI AGRICOLI CON EDIFICI DIROCCATI	agricolo	103.472,00	€ 730.400,00	€ 730.400,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 36.520,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
ARROTONDAMENTO	€ 190,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

TERRENI AGRICOLI CON EDIFICI DIROCCATI

Tipologia	*Costo*
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 364,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **688.000,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: TERRENI AGRICOLI CON EDIFICI DIROCCATI
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: /
Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

All. 1 - Certificazioni Anagrafiche e di Stato Civile
All. 2 - Documentazione Catastale (Estratto Mappa, Visure e Schede Planimetriche)
All. 3 - Titoli di Proprietà
All. 4 - Documentazioni Locazione
All. 5 - Certificato di Destinazione Urbanistica
All. 6 - Documentazione Regolarità Edilizia (Atti Amm. e stralcio grafici)
All. 7 - Documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: IMPOSTA DI REGISTRO

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - TERRENI AGRICOLI CON EDIFICI DIROCCATI
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo TERRENI AGRICOLI CON EDIFICI DIROCCATI:** 1/1 di Bellio Lorena - Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo TERRENI AGRICOLI CON EDIFICI DIROCCATI:** Identificato al catasto Fabbricati : BELLIO LORENA nata a Mogliano Veneto (Tv) il 22/08/1954 c.f. BLLLRN54M62F269A proprietaria 1/1, foglio 168, particella 62, indirizzo VIA VECCHIO HANGAR , piano T-1, comune VENEZIA, categoria A/3, classe 4, consistenza 11, superficie 183, rendita € 1074,28 Identificato al catasto Terreni : BELLIO LORENA nata a Mogliano Veneto (Tv) il 22/08/1954 c.f. BLLLRN54M62F269A proprietaria 1/1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 841, qualità SEMINATIVO-VIGNETO, classe 03-02, superficie catastale Ha. 0.06.71, reddito dominicale: € 4,74, reddito agrario: € 2,97 Identificato al catasto Terreni : BELLIO LORENA nata a Mogliano Veneto (Tv) il 22/08/1954 c.f. BLLLRN54M62F269A proprietaria 1/1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 842, qualità SEMINATIVO-VIGNETO, classe 04-02, superficie catastale Ha. 0.17.99, reddito dominicale: € 9,30, reddito agrario: € 7,44 Identificato al catasto Terreni : NON PRESENTE IN QUANTO PARTITA SPECIALE N. 1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 843, qualità ENTE URBANO, superficie catastale Ha. 0.10.26 Identificato al catasto Terreni : NON PRESENTE IN QUANTO PARTITA SPECIALE N. 1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 844,

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

qualità ENTE URBANO, superficie catastale Ha. 0.01.81
Identificato al catasto Terreni : NON PRESENTE IN QUANTO PARTITA SPECIALE N. 1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 845, qualità ENTE URBANO, superficie catastale Ha. 0.05.13
Identificato al catasto Terreni : NON PRESENTE IN QUANTO PARTITA SPECIALE N. 1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 846, qualità ENTE URBANO, superficie catastale Ha. 0.01.30
Identificato al catasto Terreni : NON PRESENTE IN QUANTO PARTITA SPECIALE N. 1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 847, qualità ENTE URBANO, superficie catastale Ha. 0.03.44
Identificato al catasto Terreni : BELLIO LORENA nata a Mogliano Veneto (Tv) il 22/08/1954 c.f. BLLLRN54M62F269A proprietaria 1/1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 848, qualità SEMINATIVO-VIGNETO, classe 04-02, superficie catastale Ha. 0.07.83, reddito dominicale: € 4,66, reddito agrario: € 3,23
Identificato al catasto Terreni : BELLIO LORENA nata a Mogliano Veneto (Tv) il 22/08/1954 c.f. BLLLRN54M62F269A proprietaria 1/1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 849, qualità VIGNETO, classe 02, superficie catastale Ha. 0.07.76, reddito dominicale: € 5,93, reddito agrario: € 3,21
Identificato al catasto Terreni : NON PRESENTE IN QUANTO PARTITA SPECIALE N. 1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 850, qualità ENTE URBANO, superficie catastale Ha. 0.04.34
Identificato al catasto Terreni : BELLIO LORENA nata a Mogliano Veneto (Tv) il 22/08/1954 c.f. BLLLRN54M62F269A proprietaria 1/1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 851, qualità SEMINATIVO-VIGNETO, classe 04-02, superficie catastale Ha. 0.04.73, reddito dominicale: € 2,88, reddito agrario: € 1,96
Identificato al catasto Terreni : BELLIO LORENA nata a Mogliano Veneto (Tv) il 22/08/1954 c.f. BLLLRN54M62F269A proprietaria 1/1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 852, qualità SEMINATIVO, classe 04, superficie catastale Ha. 0.00.99, reddito dominicale: € 0,45, reddito agrario: € 0,41
Identificato al catasto Terreni : BELLIO LORENA nata a Mogliano Veneto (Tv) il 22/08/1954 c.f. BLLLRN54M62F269A proprietaria 1/1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 853, qualità SEMINATIVO, classe 04, superficie catastale Ha. 0.02.36, reddito dominicale: € 1,07, reddito agrario: € 0,98
Identificato al catasto Terreni : BELLIO LORENA nata a Mogliano Veneto (Tv) il 22/08/1954 c.f. BLLLRN54M62F269A proprietaria 1/1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 854, qualità SEMINATIVO, classe 04, superficie catastale Ha. 0.03.19, reddito dominicale: € 1,45, reddito agrario: € 1,32
Identificato al catasto Terreni : BELLIO LORENA nata a Mogliano Veneto (Tv) il 22/08/1954 c.f. BLLLRN54M62F269A proprietaria 1/1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 855, qualità SEMINATIVO, classe 04, superficie catastale Ha. 0.02.89, reddito dominicale: € 1,31, reddito agrario: € 1,19
Identificato al catasto Terreni : BELLIO LORENA nata a Mogliano Veneto (Tv) il 22/08/1954 c.f. BLLLRN54M62F269A proprietaria 1/1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 856, qualità SEMINATIVO, classe 04, superficie catastale Ha. 0.02.92, reddito dominicale: € 1,33, reddito agrario:

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063

	€ 1,21 Identificato al catasto Terreni : BELLIO LORENA nata a Mogliano Veneto (Tv) il 22/08/1954 c.f. BLLLRN54M62F269A proprietaria 1/1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 857, qualità SEMINATIVO, classe 04, superficie catastale Ha. 0.08.19, reddito dominicale: € 3,72, reddito agrario: € 3,38 Identificato al catasto Terreni : BELLIO LORENA nata a Mogliano Veneto (Tv) il 22/08/1954 c.f. BLLLRN54M62F269A proprietaria 1/1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 858, qualità SEMINATIVO, classe 04, superficie catastale Ha. 0.04.19, reddito dominicale: € 1,90, reddito agrario: € 1,73 Identificato al catasto Terreni : BELLIO LORENA nata a Mogliano Veneto (Tv) il 22/08/1954 c.f. BLLLRN54M62F269A proprietaria 1/1 , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 859, qualità SEMINATIVO, classe 04, superficie catastale Ha. 9.33.97, reddito dominicale: € 427,47, reddito agrario: € 385,88
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **688.000,00€**
Precisazioni C.T.U.	La vendita verrà eseguita a corpo e non a misura con tutti gli annessi e connessi, usi e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni.

Data generazione:
07-08-2025 18:08

L'Esperto alla stima
Geom. Adolfo Crepaldi

Firmato Da: CREPALDI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f172a582d37c851947c34d56976063