

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario S.p.a.**

contro:



N° Gen. Rep. **168/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-05-2018 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione**

Esperto alla stima: **Geom. Angelo Franco Bortolus**

Codice fiscale: BRTNLF61S19Z401H

Partita IVA: 00382750933

Studio in: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo

Telefono: 0434647394

Fax: 0434424654

Email: angelo.bortolus@libero.it

Pec: angelo.franco.bortolus@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Venzone n. 10 - Sesto Al Reghena (Pordenone) - 33079

Descrizione zona: L'edificio è situato nella zona agricola di Sesto al Reghena

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

[redacted] nata in [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]
[redacted] (nuda prop. 1/2)
[redacted] nato in [redacted] C.F. [redacted]
[redacted] (usufr. 1/1)
[redacted]
(nuda prop. 1/2),

-foglio 32, particella 107, subalterno 4, indirizzo Via Venzone n. 10, piano S1-T-1-2, comune Sesto al Reghena, categoria A/3, classe 3, consistenza 10 vani, rendita € 697.22,

-foglio 32, particella 107, subalterno 2, indirizzo Via Venzone n. 10, piano T, comune Sesto al Reghena, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita € 18.80,

-foglio 32, particella 202, comune Sesto al Reghena, qualità vigneto classe 1, superficie mq. 40,00, red.dom. € 0.50, red. Agrario € 0.28

2. Possesso

Bene: Via Venzone n. 10 - Sesto Al Reghena (Pordenone) - 33079

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Venzone n. 10 - Sesto Al Reghena (Pordenone) - 33079

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Venzone n. 10 - Sesto Al Reghena (Pordenone) - 33079

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Popolare Friuladria spa

5. Comproprietari

Bene: Via Venzone n. 10 - Sesto Al Reghena (Pordenone) - 33079

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Venzone n. 10 - Sesto Al Reghena (Pordenone) - 33079

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Venzone n. 10 - Sesto Al Reghena (Pordenone) - 33079

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Venzone n. 10 - Sesto Al Reghena (Pordenone) - 33079

Lotto: 001 - Abitazione

Prezzo da occupato: € 116.000,00

Beni in **Sesto Al Reghena (Pordenone)**
Via Venzone n. 10

Lotto: 001 - Abitazione

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Venzone n. 10

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] nuda proprietà

Cod. Fiscale [redacted] - Stato Civile: [redacted] Data Matrimonio [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] nuda proprietà

Cod. Fiscale [redacted] - Stato Civile: [redacted] Data Matrimonio [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] nata in [redacted]
(nuda prop. 1/2)

[redacted]
(usufr. 1/1)

[redacted]

foglio 32, particella 107, subalterno 4, indirizzo Via Venzone n. 10, piano S1-T-1-2, comune Sesto al Reghena, categoria A/3, classe 3, consistenza 10 vani, rendita € 697.22

Confini: Nord-est con il mappale 19; Nord-ovest con la via Venzone; Sud-est con il mappale 205; Sud-ovest con il mappale 202.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: La regolarità catastale si è ottenuta in forza alla variazione della planimetria catastale effettuata dallo scrivente tecnico, tramite Do.C.Fa. allegato alla presente (All. 9)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nella zona agricola di Sesto al Reghena

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi ottimi.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Attrazioni storiche: l'abbazia di Sesto al Reghena.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare Friuladria spa contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: mutuo fondiario;
A rogito di notaio Pascatti Giovanni in data 18/07/2006 ai nn. 141519/32969;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/07/2006 ai nn. 13583/3733; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 160000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria spa contro [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di Ufficiale giudiziario in data 08/06/2017 ai nn. 1928 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/07/2017 ai nn. 9179/6262.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Per gli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma del [REDACTED]

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Versolato Enrico **proprietario/i ante ventennio al 01/06/1999.**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 01/06/1999 al 18/07/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pordenone, ai nn. 2/913; trascritto a Pordenone, in data 24/05/2000, ai nn. 7257/5230.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pascatti Giovanni, in data 18/07/2006, ai nn. 141518/32968; trascritto a Pordenone, in data 21/07/2006, ai nn. 13582/7870.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 635

Intestazione: Versolato Enrico

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Nuovo fabbricato civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 16/12/1960 al n. di prot. 635
 Abitabilità/agibilità in data 17/12/1961 al n. di prot.

Numero pratica: 842/87
 Intestazione: Versolato Enrico e Pauletto Emma Maria
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
 Per lavori: opere interne e modifica fori di prospetto
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 10/02/1987 al n. di prot. 842/87
 Rilascio in data 14/12/1999 al n. di prot. 98/C02250

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Si sono riscontrate delle piccole difformità relative a opere interne non strutturali, sanabili con una pratica di riduzione a conformità come indicato dall'ufficio tecnico del Comune di Sesto al Reghena, del costo stimato in € 1.000,00.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 23 del 07/06/2017
Zona omogenea:	E4 "agricola-di interesse agricolo paesaggistico con rispetto stradale"
Norme tecniche di attuazione:	Vedi (All. 1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	una tantum
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	4.5 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'abitazione posta su quattro

piani, di cui tre fuori terra e uno scantinato, con uno scoperto pertinenziale adibito a verdegiardino. (foto 1-2-3-4). L'immobile oggetto di stima è accessibile direttamente dalla via pubblica. L'intero lotto immobiliare oggetto di esecuzione (Mapp.107), ha una forma planimetrica regolare.

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (All. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (All. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna (All.5), si espone quanto segue:

Il piano rialzato, dell'altezza utile di mt. 2.83 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 93,00 destinati alla residenza, si accede tramite un disimpegno (foto 16), al soggiorno (foto 13-14), alla cucina (foto 15) al bagno (foto 17) e alla camera (foto 18).

Tramite la scala interna (foto 19), si accede al primo piano dell'altezza utile di circa mt.2.83 sviluppa superficie lorda complessiva di mq. 93,00 destinato alla zona notte ove trovano ubicazione il bagno (foto 23), il disimpegno (foto 20) e quattro camere (foto 21-25-26-27).

Sempre tramite la scala interna si accede alla soffitta dell'altezza media utile di circa mt.2.43 sviluppa superficie lorda complessiva di mq. 93,00 (foto 28-29-30)

Il piano scantinato dell'altezza utile di mt. 2.44 sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 82.79 circa destinati ad accessori, trovano ubicazione un disimpegno (foto 7), una cantina (foto 8), una lavanderia (foto 9) e una centrale termica (foto 10).

L'intero scoperto pertinenziale è destinato esclusivamente a giardino piantumato, spazi di manovra, percorso carraio di pertinenza dell'abitazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **357,00**

Condizioni generali dell'immobile:

L'unità abitativa risulta attualmente abitata da uno degli esecutati, presenta condizioni di cattivo stato di conservazione con finiture tipiche per l'epoca di costruzione. Le finiture, impianti e dotazioni sono di bassa serie.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile e comunque tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stato realizzato:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio cotto;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;

- La copertura con struttura portante in latero-cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti in legno e tapparelle in pvc, con doppi vetri in alluminio.
- Portoncino d'ingresso principale in legno e alluminio;
- Davanzali e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile. I bagni sono rivestiti in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle e marmette, tranne che per le camere che sono in legno;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia e dotato di salvavita;
- L'impianto di riscaldamento è funzionante a gas con corpi scaldanti a radiatori (attualmente l'impianto non è utilizzato, gli esecutati usavo una stufa a pellet, ora rimossa);
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di bassa serie.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup reale lorda	1,00	181,00	€ 500,00
Accessori	sup reale lorda	0,50	82,00	€ 500,00
Terrazzo	sup reale lorda	0,33	3,96	€ 500,00

266,96

Accessori:

A1. Garage

Il garage è posto all'interno dell'abitazione e presenta le stesse caratteristiche del piano scantinato.

Sviluppa una superficie complessiva di **11,00** mq circa

Destinazione urbanistica: residenziale

Valore a corpo: € 2.750,00

intestazione catastale:

[redacted] nata in [redacted]
 [redacted] nuda prop. 1/2)
 [redacted] nato in [redacted] C.F.
 [redacted] (usufr. 1/1)
 [redacted] nato in [redacted] C.F.
 [redacted] nuda prop. 1/2)

**foglio 32, particella 107, subalterno 2, indirizzo via Venzone, piano T,
 comune Sesto al Reghena, categoria C/6, classe 1, cons. 14 mq.,
 rendita € 18,80**

A2. Terreno annesso

Il terreno è posto a lato dell'abitazione (foto 5-6) ed è adibito a prato.

Sviluppa una superficie complessiva di **40,00** mq circa

Destinazione urbanistica: agricola (All.2)

Valore a corpo: € 800,00

intestazione catastale:

[redacted] nata in [redacted] C.F.
 [redacted] nuda prop. 1/2)

[redacted] nato in [redacted]
 [redacted] (usufr. 1/1)
 [redacted] in [redacted] z.F. [redacted]
 [redacted] (uda prop. 1/2)

foglio 32, particella 202, comune Sesto al Reghena, qualità vigneto,
 classe 1, cons. 40 mq, red.dom. € 0,50, red. Agr. € 0,28

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un'unica abitazione con la sua pertinenza, per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sesto al Reghena;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)

Osservatorio F.i.m.a.a. del 2016/17;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

min. € 600,00 / max € 800,00 (O.I.A.T.) abitazione di tipo economico in normale stato conservativo.

min. € 700,00 / max € 850,00 (F.i.m.a.a) appartamenti usati in zona periferica.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Garage, con annesso Terreno annesso

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	181,00	€ 500,00	€ 90.500,00
Accessori	82,00	€ 500,00	€ 41.000,00

Terrazzo	3,96	€ 500,00	€ 1.980,00
----------	------	----------	------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 133.480,00
Valore Corpo	€ 133.480,00
Valore Accessori	€ 3.550,00
Valore complessivo intero	€ 137.030,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 137.030,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Garage e Terreno annesso	270,92	€ 137.030,00	€ 137.030,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 20.554,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 116.457,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 116.000,00

Allegati

- ALL. 1** - Documenti catastali, estratto e n.t.a. P.R.G.;
- ALL. 2** - Dichiarazione di insussistenza di contratti di locazione in corso, estratto degli atti di matrimonio, certificato di destinazione urbanistica e certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori in corso;
- ALL. 3** - Pratiche Edilizie;
- ALL. 4** - Fotografie in n. 30 (con planimetria indicante i punti di scatto);
- ALL. 5** - Elaborato planimetrico;
- ALL. 6** - Atto di provenienza;
- ALL. 7** -Attestato di prestazione energetica;
- ALL. 8** -Verbale di accesso;
- ALL. 9** -Variazione catastale;

Si comunica che il [REDACTED] è reperibile al n. telefonico [REDACTED]

Azzano Decimo 23/04/2018

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Franco Bortolus

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.mo Sig. G. E. Dott. Francesco TONON

E.I. n. 168/2017

ALLEGATO 1

-Documentazione catastale, estratto del P.R.G. e delle N.T.A.

Direzione Provinciale di Fordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. PAOLO DE LUCA

Vis tel. (0 90 euro)



N=11200

Comune: SESTO AL REGHENA
Foglio: 32
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 584,000 X 378,000 metri
1-Feb-2018 17:24:37
Prot. n. 1309563/2018

E=16000

I Particella: 107



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 23/04/2018

Data: 23/04/2018 - Ora: 16:34:38

Segue

Visura n.: T267536 Pag: 1

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di SESTO AL REGHENNA (Codice: 1686) Provincia di PORDENONE [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di SESTO AL REGHENNA(Codice 1686) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	32	107	2			C/6	1	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 18,80	VIA VENZAONE n. 10 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		32	107	4			A/3	3	10 vani	Totale: 261 m ² Totale escluse aree scoperte*: 258 m ²	Euro 697,22	VIA VENZAONE n. 10 piano: S1-T-1-2; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI 8 protocollo n. PNO030420 in atti dal 13/04/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4477.1/2018)	Annotazione

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Totale: vani 10 m² 14 Rendita: Euro 716,02

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usucapito per 1/1 [REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/07/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/07/2006 Repertorio n.: 141518 Rogante: PASCATI GIOVANNI Sede: SAN VITO AL TAGLIAMENTO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 7870.1/2006)



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 23/04/2018

Data: 23/04/2018 - Ora: 16.34.38

Fine

Visura n.: T267536 Pag: 2

2. Immobili siti nel Comune di SESTO AL REGHENA(Codice 1686) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	32	202		-	VIGNETO	1 00 40		Dominicale Euro 0,50	Agrario Euro 0,28	FRAZIONAMENTO del 28/06/2006 protocollo n. PN0084671 in atti dal 28/06/2006 (n. 8-4671.1/2006)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1					(2) Nuda proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con	
2					(8) Usucaputo per 1/1	
3					(2) Nuda proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/07/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/07/2006 Repertorio n.: 141518 Rogante: PASCATI GIOVANNI Sede: SAN VITO AL TAGLIAMENTO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 7870.1/2006)				

Totale Generale: vani 10 m² 14 Rendita: Euro 716,02

Totale Generale: Superficie 40 Redditi: Dominicale Euro 0,50 Agrario Euro 0,28

Unità immobiliari n. 3 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell' Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI

Comune: SESTO AL REGHENA (1686) (PN)

Foglio: 32

Particella: 107

Elenco Unità Immobiliari Individuate												
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo	
1	32	107	1					C				
1	32	124						C				
2	32	107	1					C				
3	32	107	2		C/6	1	14 mq	C	18,80	36.400	VIA VENZONE, 10 Piano T	
4	32	107	3					C				
5	32	107	4		A/3	3	10 vani	A	697,22	1.350.000	VIA VENZONE, 10 Piano S1-T-1-2	
6	32	107	5					A			VIA VENZONE, 10 Piano T	

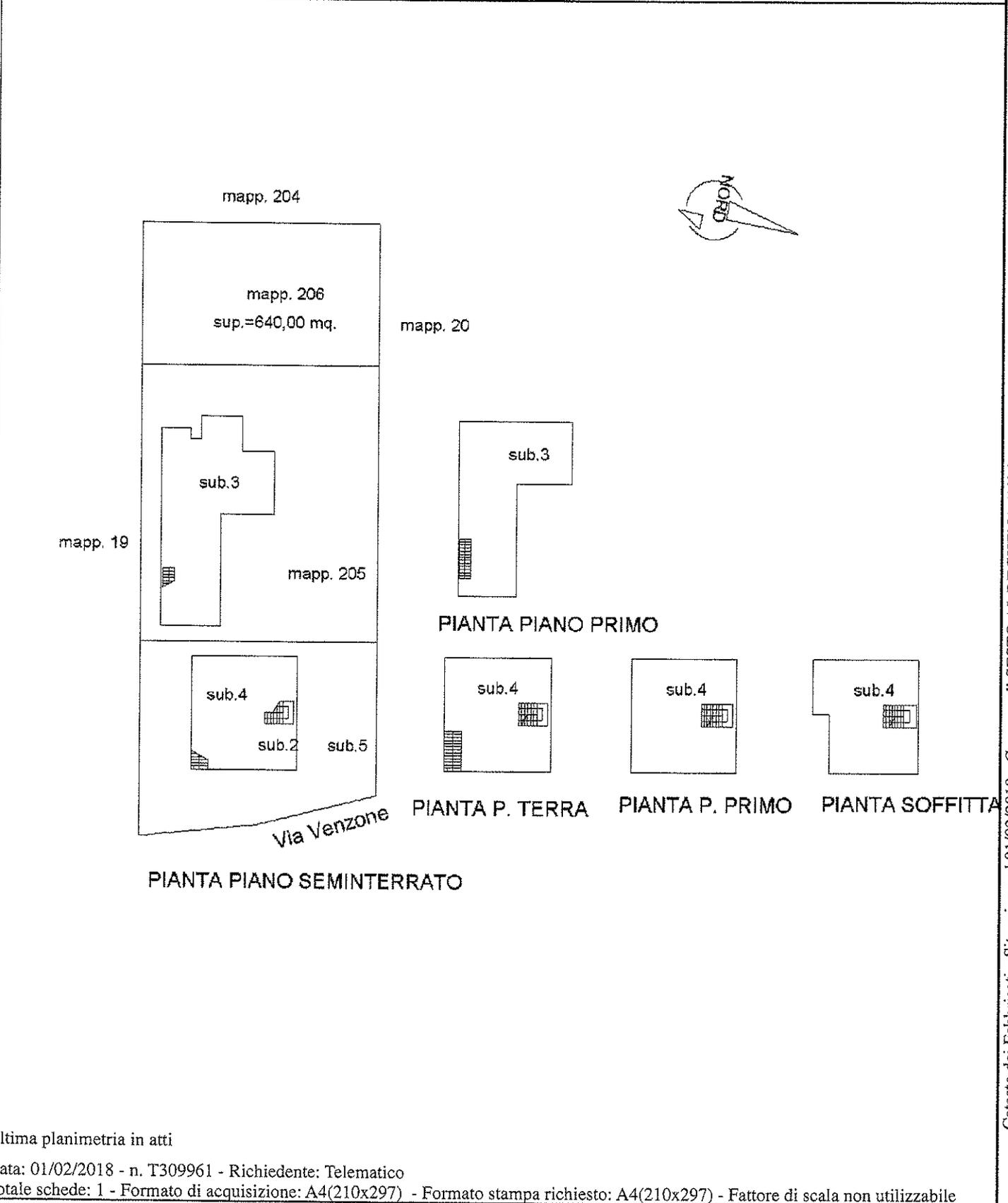
Unità immobiliari n. 6 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Coassin Reni	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Pordenone	N. 1018

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di Sesto Al Reghena		Protocollo n. PN0086598 del 03/07/2006	
Sezione:	Foglio: 32	Particella: 107	Tipo Mappale n. 84671 del 28/06/2006
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/02/2018 - Comune di SESTO AL REGHENA (1686) - < Foglio: 32 - Particella: 107 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pordenone

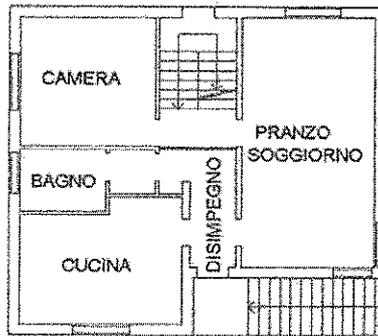
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sesto Al Reghena	
Via Venezia _____ civ. 10	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Bortolus Angelo
Foglio: 32	Iscritto all'albo:
Particella: 107	Geometri
Subalterno: 4	Prov. Pordenone
	N. 840

scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO SCANTINATO
h= 2.44



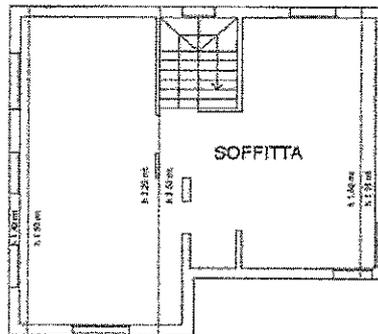
PIANTA PIANO RIALZATO
h= 2.83



PIANTA PIANO PRIMO
h= 2.83



PIANTA PIANO SECONDO



Bortolus Angelo
 840
 COLLEGIO GEOMETRI
 E GEOMETRI LAUREATI
 PORDENONE



MODULARIO
F. fig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. BN (CEU)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

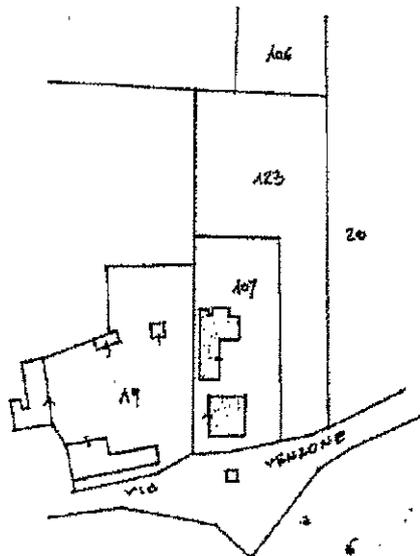
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di SESTO AL REGHENA via VENZONE civ. 10

Ditta : VERSOLATO ENRICO nato a Cordovado il 20/12/11 proprietario dell'intero.

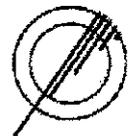


PIANO SEMINTERRATO h.225



ESTRATTO DI MAPPA
FOGLIO 32 MAPP.107
RAPP. 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Ultima planimetria in atti
Dichiarazione di N.C.
Dichiarazione di variazione
Data presentazione: 30/05/1990 - Data: 01/02/2018 - n. T308711 - Richiedente: BRTNLF61S19Z401H
Totale sheet: 32 - Foglio di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa: A4 (210x297)
F. 107 - Particella di acquisizione: 107 - Piano: 10
n. 107 sub. 2

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
PELOSO RENATO
GEOMETRI
PORDENONE
data 29/05/90 Firma



RISERVATO ALL'UFFICIO

2384

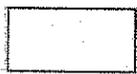
Libero 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/02/2018 - Comune di SESTO AL REGHENA (1686) - Foglio: 32 - Particella: 107 - Subalterno: 2 >
VI. VENEZIA - 10 piano: 1.

ESTRATTO DEL PRG – COMUNE DI SESTO AL REGHENA



ZONE AGRICOLE

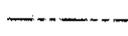
ZONE OMOGENEA E : agricole



sottozona E4
ambiti di interesse agricolo - paesaggistico

VINCOLI - RISPETTI - SERVITU'

 Rispetto dei corsi d'acqua

 Rispetto ferroviario

 Rispetto stradale

Art. 34 - ZONA OMOGENEA "E"

1. La zona omogenea "E" riguarda la parte del territorio comunale destinata all'agricoltura ed alle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.
2. In tali zone sono ammessi interventi riguardanti:
 - A) edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo professionale ai sensi del Dlgs 29.03.2004 n°99 modificato dal Dlgs 27.05.2005 n°101;
 - B) attrezzature a servizio diretto delle singole aziende e funzionali alla conduzione del fondo, quali: depositi per attrezzi, fertilizzanti; ricovero per macchine agricole, silos, serre; locali per la trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, cantine; stalle e allevamenti purché non esulino dalle normali capacità dell'azienda e comunque non riferibili al successivo punto "D";
 - C) edifici adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli o destinati all'attività di assistenza e manutenzione delle macchine agricole;
 - D) edifici per allevamenti zootecnici a carattere industriale, da realizzarsi da parte di imprenditori agricoli a titolo professionale ai sensi del Dlgs 99/04 e s.m.i.
Sono da considerarsi allevamenti zootecnici a carattere industriale quelli che implicano la realizzazione di strutture edilizie destinate ad accogliere capi animali eccedenti le sottoelencate quantità minime, rapportate alla dimensione dell'azienda (per ha):

- bovini, equini	40 q.li peso vivo/ha/anno
- suini	25 q.li peso vivo/ha/anno
- avicoli/cunicoli	30 q.li peso vivo/ha/anno
- alveari	25 famiglie per ha/anno
- lumache	30 q.li peso vivo/ha/anno
- pesci e crostacei	30 q.li peso vivo/ha/anno
3. Il P.R.G. distingue le seguenti sottozone:

- sottozona E0	ambiti dei complessi rurali di interesse documentale
- sottozona E4	ambiti di interesse agricolo-paesaggistico
- sottozona E4.a	ambiti di preminente interesse paesaggistico
- sottozona E6	ambiti di interesse agricolo
4. Nelle zone "E0", "E4", "E6" sono ammessi gli interventi di cui ai precedenti punti A), B) e valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) per gli interventi di cui al punto A):

- if max	0,03 mc/mq.
- if max	0,05 mc/mq. per aziende a colture specializzate e previo parere favorevole dell'Ispettorato dell'Agricoltura;
- h max	9,0 ml.
- ds min	secondo le prescrizioni del successivo art. 43; per le altre strade comunali min. 20,00 ml.;
- dc min	5,00 m.

- non è prevista distanza, nei riguardi di altri fabbricati e pareti finestrate e non, insistenti sul medesimo lotto di proprietà,
- per la distanza dal confine si applicano le disposizioni del Codice Civile,
- nei riguardi di immobili preesistenti su lotti limitrofi dovranno essere garantiti i distacchi minimi previsti dal Codice Civile,
- la loro destinazione d'uso non potrà essere modificata.

Ai fini dell'edificazione è ammesso il trasporto volumetrico tra più aree costituenti l'azienda non contermini, ma funzionali alla stessa: nel computo essere conteggiate tutte le aree ricadenti in zona agricola e per il trasporto si applica l'indice fondiario della relativa sottozona.

E' consentita la realizzazione di una unità immobiliare aggiuntiva con destinazione d'uso residenziale anche in deroga al requisito della connessione funzionale con la conduzione del fondo ed alle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo professionale, purché destinata a parente di primo grado del proprietario dell'unità residenziale esistente e nel rispetto delle modalità fissate dal comma 1 dell'art.36 della L.R. n°19/2009.

b) per gli interventi di cui al punto B):

- Q max 10%
40% per le serre
- h max 9,0 ml.
5 ml per le serre
- ds min secondo le prescrizioni di cui all'art. 44 delle presenti norme e per le altre strade comunali min. 20 ml.;
- dc min 5,00.
20,00 m tra allevamenti ed edifici residenziali.

La realizzazione di tunnel (strutture con tubolari leggeri direttamente infisse al suolo e copertura con teli di pvc o altro materiale similare, a protezione delle colture) effettuate direttamente sul terreno, non é soggetta a limiti di volume e l'estensione da concedere dipende dal programma produttivo aziendale presentato da tecnico abilitato.

5. Nelle sottozone "E0", "E4", "E4.a", "E6" sono inoltre consentiti :

1) per l'edilizia esistente, a destinazione residenziale, per quella che non presenta i requisiti di ruralità e per l'ex edilizia rurale:

- a) interventi di cui alle lett. a), b) c) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 6.6.2001 n°380,
- b) interventi di ampliamento per la residenza, una volta sola e nella misura di 150 mc/unità abitativa esistente alla data di adozione della variante n°15 (25/05/2001) o comunque nella misura necessaria per garantire una superficie minima utile interna di 110 mq. per alloggio;
- c) ristrutturazione ed ampliamento, nel limite max una tantum di mc 250, degli edifici residenziali esistenti, alla data di approvazione della Variante n°15 (25/05/2001) realizzati prioritariamente mediante il riuso di volumi non residenziali, anche se in corpo staccato, altresì finalizzati alla formazione di una unità residenziale aggiuntiva.
Per tali interventi è consentita la riconfigurazione volumetrica nel limite del 25% del volume preesistente. L'altezza massima dell'ampliamento non potrà eccedere quella del fabbricato esistente.
- d) nuova edificazione di depositi, magazzini, autorimesse in ampliamento o in corpo staccato dall'edificio esistente, alla data di approvazione della Variante n°15 (25/05/2001) con una volumetria max di mc. 100 e nel rispetto dei seguenti parametri :

- rapporto di copertura massimo: 25%
- altezza massima : ml. 4,50

Da tale disposizione sono esclusi gli edifici ricadenti in zona E0.

Gli interventi di cui alle lettere b), c) non sono cumulabili.

Si applicano le vigenti disposizioni di Codice Civile, per quanto attiene alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà.

2) per l'esercizio di attività agricole da parte di soggetti non imprenditori a titolo professionale:

- a) nuova edificazione di annessi rustici, allevamenti, ricoveri di mezzi ed attrezzature per l'attività agricola nella misura max di mc. 150, inclusi gli edifici, le

attrezzature e gli impianti relativi ad attività di ricovero, addestramento e cura di animali, con finalità amatoriali, sportive o terapeutiche (cani, cavalli, ecc.).

Dovrà essere garantito un rapporto di copertura massimo del 25%.

L'altezza massima non potrà superare i m. 4,50.

b) nuova edificazione di tettoia ad uso ricovero attrezzi e materiali nella misura max di 50 mq. con altezza massima di 4,0 m.

c) serre, nel limite max di 200 mq coperti ed h max pari a ml. 3,50.

Per gli interventi di cui ai punti 1d, 2a) e 2b) dovrà essere garantito un rapporto di copertura massimo del 25%.

La dimensione aziendale, per poter fruire delle suddette disposizioni, dovrà risultare superiore a :

- mq 5000 per aziende indirizzate verso colture estensive o legnose,
- mq 3000 per aziende indirizzate verso colture pregiate/specializzate (orticole, frutticole, florovivaistiche)

Gli indici riferiti agli edifici di cui alle lettere a) e b) sono cumulabili.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b) sono consentiti anche nell'ambito degli edifici ricadenti in zona E0, compatibilmente con il rispetto delle caratteristiche tipo/morfologiche del complesso edilizio.

Essi sono ammessi solamente nell'ambito di attività agricole, anche marginali, esistenti o di previsione.

Il progetto sarà, pertanto, supportato da idonea relazione illustrativa delle finalità aziendali e da atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi nei Registri Immobiliari, riguardo al divieto di modifica della destinazione d'uso.

Tali interventi sono consentiti unicamente :

- nella fascia di zona E0 ed E4 circostante le zone residenziali, per una profondità massima di m. 50;
- nelle zone E6, con privilegio per gli interventi in prossimità di aree infrastrutturate e / o edificate.

6. Nelle aree ricadenti in agricola delimitate con perimetro tratteggiato di colore verde nella cartografia di zonizzazione, si applicano le disposizioni particolari riguardo ad indici e parametri, destinazione e modalità di intervento contenute nelle apposite Schede Normative.
7. Il numero massimo di alloggi realizzabili attraverso il recupero degli edifici di cui all'elaborato P4 - Schede degli edifici agricoli – Variante n°28 al PRGC – è così definito :
 - 2 alloggi x schede n° 2, 3, 6, 9, 11, 13, 14, 16, 19;
 - 3 alloggi x schede n° 1, 4, 5, 8, 12, 17, 20;
 - 4 alloggi x schede n° 7, 10, 15, 18.

Art. 35 - SOTTOZONA "E4"- AGRICOLA DI INTERESSE AGRICOLO-PAESAGGISTICO

1. E' costituita dalle parti del territorio comunale che per la loro ubicazione, la natura del suolo, la presenza di elementi naturali importanti e irripetibili, la funzione ecologica che svolgono, sono sottoposti a tutela al fine di salvaguardarla da trasformazioni che possano alterare il delicato equilibrio esistente.
Sono escluse le alterazioni del suolo ad eccezione di quelle necessarie per la lavorazione nell'ambito di una normale attività agricola. In tali zone non é consentita l'apertura o l'esercizio di cave nè modifiche al sistema idrico.
In queste zone non sono ammessi gli interventi di cui ai punti C e D dell'articolo 34.
2. In tutta la sottozona "E4" sono vietate le alterazioni dei corpi idrici superficiali e sotterranei, gli interventi edilizi e infrastrutturali quando non siano espressamente previsti dalle presenti norme.
E' vietato il tombinamento dei fossi, con la sola eccezione dei tratti fronteggianti edifici residenziali esistenti e loro pertinenze recintate.
In generale é vietato l'abbandono e deposito dei rifiuti di qualsiasi genere, la collocazione di case mobili, l'esercizio del campeggio, l'estirpazione dei filari di confine.
Sono consentite recinzioni di altezza non superiore a m. 1,5, costituite da siepi, steccati o rete metallica sorretta da paletti in legno; solo ed esclusivamente nell'ambito della pertinenza del fabbricato di abitazione sono altresì assentibili recinzioni, aventi la medesima altezza, con basamento in cls e rete/ringhiera sovrastante in armonia con il contesto ambientale del luogo.
Ove per l'accorpamento di appezzamenti coltivati, apparisse necessaria l'estirpazione di filari per la miglior conduzione del fondo, il proprietario o il conduttore eseguirà l'intervento previa autorizzazione dell'Ispettorato Agrario e messa a dimora di piantagioni della stessa natura e consistenza in altro sito idoneo a riconfigurare la tipologia del campo chiuso.
In generale, per le zone E4 :
 - è fatto divieto di estirpazione dei nuclei arborei igrofilo presenti come lembi – relitto lungo il sedime del paleoalveo del fiume Reghena,
 - è prescritta la conservazione e la corretta gestione dei nuclei arborei, siepi e filari nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico – ambientali della zona.Sono soggetti a vincolo di conservazione i prati stabili individuati nell'inventario regionale.
3. In particolare:
nelle zone umide e corsi d'acqua é consentito:
 - la pulizia e manutenzione dell'alveo e delle sponde dei corsi di sorgiva;
 - la deviazione temporanea mediante barriere naturali dell'acqua per eseguire interventi straordinari di pulizia e manutenzione;
 - il prelievo periodico delle acque per analisi;
 - l'esecuzione di interventi sulla vegetazione per il mantenimento della biocenosi secondo le tecniche colturali storicamente presenti;
 - l'impianto di specie arboree;
 - il prelievo delle acque superficiali a scopo irriguo, previa autorizzazione degli organi competenti;
 - in generale é vietato eseguire rettifiche al percorso dei corsi di sorgiva, abbassamenti dell'alveo mediante scavi e movimenti di terra che modifichino la situazione della falda idrica.
4. In corrispondenza dei nuclei di vegetazione arborea, filari, siepi e singole piante monumentali é consentito:
 - la gestione del patrimonio arboreo secondo i criteri selvicolturali indicati dalle Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale Regionale. In particolare sono consentiti tutti gli interventi colturali;
 - l'esecuzione di ripuliture e diradamenti bassi ove il soprassuolo abbia raggiunto l'età

di cinque anni o comunque ove la selezione naturale avrà differenziato un piano dominante e uno dominato;

- Per quanto riguarda l'abbattimento delle piante di medie o grosse dimensioni, (querce), dato l'esiguo numero dei soggetti presenti e la loro importanza, il taglio di ogni individuo adulto o di diametro maggiore di cm. 25, dovrà essere notificato e autorizzato dall'Amministrazione Comunale previo parere dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste e Parchi di Pordenone;
- l'utilizzo della risorsa arborea dei filari con criteri selvicolturali secondo forme di tipo estensivo secondo consuetudine;
- Le piante adulte che hanno già subito interventi di capitozzatura, possono ancora essere capitozzate;
- la capitozzatura di gelsi, salici e pioppi, ove attuata con consuetudine. E' vietato l'abbruciamento delle ramaglie nei pressi delle ceppaie;
- l'impianto di specie arboree indigene disposte a filare con funzione di barriera frangivento lungo i confini di proprietà o disposte a macchia, con l'impiego di tecniche selvicolturali appropriate per favorire il loro attecchimento e sviluppo;
- le superfici boscate già percorse da incendio non cambiano destinazione d'uso e per esse si dovrà procedere al ripristino del bosco.

5. Nelle zone coltivate anche a pioppeto e' consentito:

- il mantenimento e valorizzazione delle colture agrarie a fini agricolo- produttivi con tecniche agronomiche appropriate nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali della zona;
- le sperimentazioni agrarie a favore delle colture biodinamiche;
- la rotazione periodica delle colture intensive, impiegando alternativamente colture depauperanti (di rinnovo, autunno – vernine, ecc.) e colture miglioratrici (leguminose, graminacee, ecc.);
- l'impianto di specie arboree indigene, inclusi i pioppi, mediante l'impiego di tecniche selvicolturali appropriate per favorire il loro attecchimento e sviluppo;
- il controllo dei parassiti e delle infestanti.

6. Fasce di rispetto:

- lungo il perimetro delle attuali superfici boscate e delle fasce e siepi arboree esistenti, e' necessaria la costituzione di fasce di rispetto circumboschive, consistenti in prati stabili e sfalciabili o comunque a coltura agraria che non prevedeva alcuna lavorazione del suolo, della larghezza di almeno m 1,5 dalla pianta arborea principale.
- Esse hanno lo scopo di impedire la rottura degli apparati radicali per effetto delle lavorazioni del terreno;
- lungo il perimetro delle attuali zone umide devono essere previste fasce di rispetto, consistenti in prati stabili sfalciabili o comunque a coltura agraria che non prevedeva alcuna lavorazione del suolo, della larghezza di almeno m 5 dal margine esterno del perimetro dell'area umida, ai sensi del D.M. n°27417 del 22.12.2011.
- La medesima fascia di almeno m. 5 e' prevista lungo tutta l'asta dei corsi di sorgiva e rogge, di cui al successivo art. 42, anche ove manchi la vegetazione arborea.

E' prescritta una fascia di rispetto di impianto di specie arboree ad alto fusto e di indeficiabilità assoluta di m 5 lungo entrambi i lati del sedime del paleoalveo del Reghena.

Art. 41 - VINCOLI - RISPETTI - SERVITU'

1. Fascia di rispetto stradale

Riguarda le fasce laterali di rispetto delle infrastrutture viarie, da osservare all'esterno dei centri edificati con riferimento al D.M. 1404/68; al D.P.R. n. 495 del 16/12/92 ed alla successiva modifica con D.P.R. n°147 del 26/04/93 e s.m.i. e al Piano regionale della viabilità.

Esse sono destinate ad accogliere gli eventuali interventi di ristrutturazione, ampliamento o nuova realizzazione della rete viaria, ivi incluse le aree laterali per il traffico pedonale e veicolare, per la sosta e per il parcheggio.

La classificazione delle strade, da osservarsi in carenza di apposito elenco predisposto dagli Enti di competenza, è definita al succ. art. 43.

Nelle tavole grafiche di P.R.G.C. le fasce di rispetto sono indicate con apposita simbologia, fatta eccezione per le strade locali di tipo "F", per le quali si applica comunque la distanza di ml. 20.

Nelle fasce di rispetto stradale é consentito installare impianti di distribuzione dei carburanti con relativi serbatoi, impianti lavaggio, pensiline prefabbricate.

Per gli edifici esistenti sono consentiti :

- interventi soggetti a D.I.A.

2. Fascia di rispetto ferroviario

Riguarda le fasce previste lungo la linea ferrata, che, avranno una profondità laterale di m 30 dalla rotaia più esterna.

Per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 11/07/80 n. 753 art. 60 e s.m.i.

Per gli interventi di nuova realizzazione nelle aree edificabili previste dallo strumento urbanistico, dovrà essere richiesto parere e/o benessere all'Azienda proprietaria.

3. Fascia di Rispetto dei corsi d'acqua

Per i corsi d'acqua di cui all'elenco del successivo art. 42 si applicano fasce di rispetto (vincolo paesaggistico) ai sensi del D. Lgs 42/2004 e s.m.i. per una fascia di 150 m da ciascuna sponda.

Per i laghi la fascia di rispetto é pari a m 300.

4. Fascia di Rispetto cimiteriale

Riguarda le aree su cui si applicano le limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. della L. 1265/34 e della L. 938/67.

5. Fascia di Rispetto delle infrastrutture tecnologiche

Riguarda le aree laterali di infrastrutture energetiche o impianti tecnologici (metanodotto, elettrodotto, centrali di trasformazione), per i quali si applicano le prescrizioni dettate dalle specifiche leggi disciplinanti la materia.

6. Area di rispetto paesaggistico

Il PRGC individua con apposita campitura le aree circostanti le principali emergenze architettoniche ed ambientali presenti sul territorio comunale, all'interno delle quali si applicano le seguenti disposizioni :

a) l'ambito a nord dell'abazia di Sesto.

Sono consentiti gli interventi finalizzati :

- al mantenimento dell'attuale utilizzo dell'area ed al miglioramento della qualità dell'ambiente e del paesaggio agrario,
- alla realizzazione di una fascia di almeno m. 5 lungo entrambi i lati del corso del fiume Reghena per la ricostruzione della vegetazione ripariale.

Sono esclusi :

- le alterazioni del suolo ad eccezione di quelle necessarie alla lavorazione nell'ambito dell'attività agricola,

- il taglio di siepi e filari,
- la riduzione di superfici a prato,
- l'apertura o l'esercizio di cave,
- le modifiche al sistema idrico
- nuovi interventi edilizi.

b) l'ambito delle fonti del Venchiaredo,

E' prescritta la progressiva ricostituzione del paesaggio storico attraverso la riconversione delle colture e la ricollocazione delle essenze arboree.

c) l'ambito della Villa Freschi Piccolomini a Ramuscello.

E' prescritta la valorizzazione della monumentalità del complesso edilizio attraverso la tutela degli spazi agrari aperti, la riqualificazione delle prospettive e la salvaguardia dei viali alberati.

Non sono consentite infrastrutture tecnologiche aeree.

La viabilità carrabile sarà orientata verso il margine degli ambiti e trattata con materiali di usura superficiale non impermeabili.

Sarà privilegiato il ripristino o la nuova realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili.

7. Prati stabili

Per le aree individuate dal PRGC, ricadenti in zona E4,a, in conformità al DPRG 14.09.2007 n° 2166 "Inventario dei prati stabili", vige il divieto di alterazione delle condizioni attuali di utilizzo, ai sensi della L.R. n°9/2005 .