Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **118/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-05-2020 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione, autorimessa e terreni

Esperto alla stima: Dott. Agronomo Luigino Spadotto
Codice fiscale: SPDLGN59T25I136U
Partita IVA: 01043070935
Studio in: Via XXIV Maggio 3/5 - 33072 Casarsa della Delizia
Telefono: 0434.869122
Email: segreteria@studiospadotto.it
Pec: studiospadotto@epap.sicurezzapostale.it
Sito internet: www.studiospadotto.it

Lotto 1 - Comune di Cinto Caomaggiore (VE) – Foglio 9, m.le 703 – Veduta generale dell'abitazione pignorata.

Lotto 1 - Comune di Cinto Caomaggiore (VE) – Foglio 9, m.li 192, 189, 195 – Veduta generale dei terreni pignorati, su una parte dei quali insistono dei fabbricati abusivi.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Persiana n°80 - Cinto Caomaggiore (VE)

Lotto: 001 - Abitazione, autorimessa e terreni

Corpo: A - Abitazione part. 703 sub 1
Categoria: Abitazione in villini [A7]
Dati Catastali: [redacted] e [redacted], foglio 9, particella 703, subalterno 1, indirizzo Via Persiana, 80, piano T-1, Comune Cinto Caomaggiore (VE), categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, superficie 187 mq, rendita € 627,50

Corpo: B - Autorimessa part. 703 sub 2
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Dati Catastali: [redacted] e [redacted], foglio 9, particella 703, subalterno 2, indirizzo Via Persiana, 80, piano T, Comune Cinto Caomaggiore (VE), categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, superficie 21 mq, rendita € 17,56

Corpo: C - Terreni partt. 189-192-195
Categoria: Terreni agricoli
Dati Catastali:
[redacted] e [redacted], Comune Cinto Caomaggiore (VE), foglio 9, particella 189, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 1970 mq, reddito dominicale: € 11,19, reddito agrario: € 7,12;
[redacted] e [redacted], Comune Cinto Caomaggiore (VE), foglio 9, particella 192, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 1150 mq, reddito dominicale: € 6,53, reddito agrario: € 4,16;
[redacted] e [redacted], Comune Cinto Caomaggiore (VE), foglio 9, particella 195, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 190 mq, reddito dominicale: € 0,69, reddito agrario: € 0,34.

2. Possesso

Bene: Via Persiana n°80 - Cinto Caomaggiore (VE)

Lotto: 001 - Abitazione, autorimessa e terreni
Corpo: A - Abitazione part. 703 sub 1
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Corpo: B - Autorimessa part. 703 sub 2
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Corpo: C - Terreni partt. 189-192-195
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Persiana n°80 - Cinto Caomaggiore (VE)

Lotto: 001 - Abitazione, autorimessa e terreni
Corpo: A - Abitazione part. 703 sub 1
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Autorimessa part. 703 sub 2
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
Corpo: C - Terreni partt. 189-192-195
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Persiana n°80 - Cinto Caomaggiore (VE)

Lotto: 001 - Abitazione, autorimessa e terreni
Corpo: A - Abitazione part. 703 sub 1
Corpo: B - Autorimessa part. 703 sub 2
Corpo: C - Terreni partt. 189-192-195

Creditori Iscritti:
(v. note in "Vincoli ed oneri giuridici").

5. Comproprietari

Beni: Via Persiana n°80 - Cinto Caomaggiore (VE)

Lotto: 001 - Abitazione, autorimessa e terreni

Corpo: A - Abitazione part. 703 sub 1
Comproprietari: Nessuno
Corpo: B - Autorimessa part. 703 sub 2
Comproprietari: Nessuno
Corpo: C - Terreni partt. 189-192-195
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Persiana n°80 - Cinto Caomaggiore (VE)

Lotto: 001 - Abitazione, autorimessa e terreni
Corpo: A - Abitazione part. 703 sub 1
Misure Penali: Non risulta
Corpo: B - Autorimessa part. 703 sub 2
Misure Penali: Non risulta
Corpo: C - Terreni partt. 189-192-195
Misure Penali: Non risulta

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Persiana n°80 - Cinto Caomaggiore (VE)

Lotto: 001 - Abitazione, autorimessa e terreni
Corpo: A - Abitazione part. 703 sub 1
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Autorimessa part. 703 sub 2
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: C - Terreni partt. 189-192-195
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Persiana n°80 - Cinto Caomaggiore (VE)

Lotto: 001 - Abitazione, autorimessa e terreni
Prezzo da occupato: € 185.000,00

Beni in **Cinto Caomaggiore (VE)**
Località/Frazione
Via Persiana n°80

Lotto: 001 - Abitazione, autorimessa e terreni

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 part. 703 sub 1.

Abitazione in villini [A7] sita in Via Persiana n°80

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni
Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] e [redacted], foglio 9, particella 703, subalterno 1, indirizzo Via Persiana, 80, piano T-1, Comune Cinto Caomaggiore (VE), categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, superficie 187 mq, rendita € 627,50
Derivante da:
Riferito a p. 703 ente urbano:
- Istrumento (Atto pubblico) del 21/09/1974 - Voltura in atti dal 03/07/1980 Repertorio n. 15449 - Rogante Garlatti - Registrazione: UR - Sede: Pordenone n. 3874 del 27/09/1974 (n. 16780);
- Frazionamento del 21/09/1974 in atti dal 03/07/1980 (n. 16780);
- Impianto meccanografico 19/01/1976;
- Frazionamento in atti dal 07/11/1985 (n. 2284).
Riferito a p. 703 sub 1:
- VARIAZIONE del 19/03/1982 in atti dal 15/09/1998 Registrazione: IDENTIFIC. CATASTALE-CLASSAMENTO (n. 767.1/1982);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/03/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/03/2004 Repertorio n. 46824 Rogante: SPERANDEO MARIA LUISA Sede: AZZANO DECIMO - Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 7962.1/2004).
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Confini particella 703: da nord, procedendo in senso orario, confina con le particelle 192, 267, strada comunale Via Persiana, particella 490 del foglio 9.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
PIANO TERRA:
1. Nel vano "atrio" posto a ovest del fabbricato, i tre gradini esterni di accesso e il muretto di contenimento esistenti in realtà non sono indicati nella planimetria catastale.
2. Il muro che divide il vano "atrio" dal vano "cantina", presente nella planimetria catastale depositata, in realtà è stato abbattuto, per formare un unico vano.
3. Rispetto alla planimetria catastale depositata esistono ulteriori difformità, che consistono nella realizzazione di una parete divisoria in cartongesso, con diversa suddivisione del disimpegno e delle porte di accesso ai vani.
PRIMO PIANO:
4. Il piccolo terrazzo posto a ovest, in realtà risulta essere stato ridotto nella profondità, e quindi è in linea con il muro esterno, contrariamente a quanto riportato nella planimetria catastale.
Regolarizzabili mediante: Variazione nello stato dell'immobile con procedura DOCFA, aggiornamento della planimetria a Catasto Fabbricati alla situazione reale, ricalcolo di consistenza, superficie e rendita catastale.
Descrizione delle opere da sanare: Variazione a Catasto Fabbricati dello stato dell'immobile con procedura DOCFA
Variazione a Catasto Fabbricati dello stato dell'immobile con procedura DOCFA: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**
Note: Il punto 3 delle irregolarità succitate riguarda anche il Corpo B - Autorimessa part. 703 sub 2.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Autorimessa part. 703 sub 2.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sita in Via Persiana n°80

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni
Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] e [redacted], foglio 9, particella 703, subalterno 2, indirizzo Via

Persiana, 80, piano T, comune Cinto Caomaggiore (VE), categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, superficie 21 mq, rendita € 17,56
Derivante da:
Riferito a p. 703 ente urbano:
- Istrumento (Atto pubblico) del 21/09/1974 - Voltura in atti dal 03/07/1980 Repertorio n. 15449 - Rogante Garlatti - Registrazione: UR - Sede: Pordenone n. 3874 del 27/09/1974 (n. 16780);
- Frazionamento del 21/09/1974 in atti dal 03/07/1980 (n. 16780);
- Impianto meccanografico 19/01/1976;
- Frazionamento in atti dal 07/11/1985 (n. 2284).
Riferito a p. 703 sub 2:
- VARIAZIONE del 19/03/1982 in atti dal 15/09/1998 Registrazione: IDENTIFIC. CATASTALE-CLASSAMENTO (n. 767.1/1982);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/03/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/03/2004 Repertorio n. 46824 Rogante: SPERANDEO MARIA LUISA Sede: AZZANO DECIMO - Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 7962.1/2004).
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Confini particella 703: da nord, procedendo in senso orario, confina con le particelle 192, 267, strada comunale Via Persiana, particella 490 del foglio 9.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Vedi punto 3 delle irregolarità del Corpo A) - Abitazione part. 703 sub 1

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: C - Terreni partt. 189-192-195.

Terreni agricoli siti in Via Persiana n°80

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni
Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted] e [redacted], Comune di Cinto Caomaggiore (VE), foglio 9, particella 189, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 1970 mq, reddito dominicale: € 11,19, reddito agrario: € 7,12
Derivante da:
- FRAZIONAMENTO del 21/09/1974 in atti dal 03/07/1980 (n. 16780);

- Impianto meccanografico del 19/01/1976;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/09/1974 Voltura in atti dal 03/07/1980 Repertorio n. 15449 Rogante: GARLATTI Registrazione: UR Sede: PORDENONE n. 3874 del 27/09/1974 (n. 16780);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/03/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/03/2004 Repertorio n. 46824 Rogante: SPERANDEO MARIA LUISA Sede: AZZANO DECIMO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 7962.1/2004).

Confini: Confini particella 189: da nord, procedendo in senso orario, confina con le particelle 195, 190, 192, 489 del foglio 9.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] e [redacted], Comune di Cinto Caomaggiore (VE), foglio 9, particella 192, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 1150 mq, reddito dominicale: € 6,53, reddito agrario: € 4,16

Derivante da:

- FRAZIONAMENTO del 21/09/1974 in atti dal 03/07/1980 (n. 16780);
- Impianto meccanografico del 19/01/1976;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/09/1974 Voltura in atti dal 03/07/1980 Repertorio n. 15449 Rogante: GARLATTI Registrazione: UR Sede: PORDENONE n. 3874 del 27/09/1974 (n. 16780);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 07/11/1985 (n. 2284);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/03/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/03/2004 Repertorio n. 46824 Rogante: SPERANDEO MARIA LUISA Sede: AZZANO DECIMO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 7962.1/2004).

Confini: Confini particella 192: da nord, procedendo in senso orario, confina con le particelle 189, 193, 703,490 del foglio 9.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] e [redacted], Comune di Cinto Caomaggiore (VE), foglio 9, particella 195, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 190 mq, reddito dominicale: € 0,69, reddito agrario: € 0,34

Derivante da:

- FRAZIONAMENTO del 21/09/1974 in atti dal 03/07/1980 (n. 16780);
- Impianto meccanografico del 19/01/1976;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/09/1974 Voltura in atti dal 03/07/1980 Repertorio n. 15449 Rogante: GARLATTI Registrazione: UR Sede: PORDENONE n. 3874 del 27/09/1974 (n. 16780);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/03/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/03/2004 Repertorio n. 46824 Rogante: SPERANDEO MARIA LUISA Sede: AZZANO DECIMO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 7962.1/2004).

Confini: Confini particella 195: da nord, procedendo in senso orario, confina con le particelle 737,11, 196,189, 491 del foglio 9.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Agricola normale
Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Portogruaro (VE).
Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale di Interesse Locale del Reghena, Lemene e Laghi di Cinto.
Attrazioni storiche: Chiesa Parrocchiale di San Giovanni Battista.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione part. 703 sub 1
Abitazione in villini [A7] sita in Cinto Caomaggiore (VE), Via Persiana n°80
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: A seguito della richiesta presentata mediante PEC all'Agenzia delle Entrate di Venezia, è stata riscontrata la presenza di un contratto di locazione ad uso abitativo (ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 09/12/1998 n. 431), datato 09/05/2017, con il quale [redacted] e [redacted] concedono in locazione a l'unità immobiliare particella 703 sub 1 e giardino particella 195 del foglio 9 di Cinto Caomaggiore (VE), posti in Via Persiana n°80 a Cinto Caomaggiore (VE). Il contratto, stipulato in data 09.05.2017 e registrato a Venezia (VE) il 17.05.2017 al n. 2075 serie 3T anno 2017, prevede una durata di quattro anni dal 10/05/2017 al 10/05/2021, con tacito rinnovo per altri quattro anni salvo disdetta delle parti. Il canone annuo è stato pattuito in € 4.800,00, pari a € 400,00 mensili, con aggiornamento ISTAT del 2% a partire dal secondo anno.
Secondo quanto comunicato dall'Agenzia delle Entrate di Venezia – Ufficio Territoriale di Portogruaro – è la figlia degli esecutati, mentre l'abitazione affittata risulta essere anche l'immobile principale di residenza dei signori [redacted] e [redacted].
Per altri dettagli vedasi Allegato 5-Contratto locazione n 2075 serie 3T del 09-05-2017.
Successivamente, in data 31/10/2019, la sig.ra ha redatto e consegnato agli esecutati la disdetta del contratto di locazione succitato, mediante raccomandata a mano.
Secondo quanto pattuito l'immobile affittato è libero in data 31/01/2020.
V. Allegato 12-Disdetta contratto locazione.

Identificativo corpo: B - Autorimessa part. 703 sub 2
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cinto Caomaggiore (VE), Via Persiana n°80
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C - Terreni partt. 189-192-195
residenziale sito in Cinto Caomaggiore (VE), Via Persiana n°80
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: A seguito della richiesta presentata mediante PEC all'Agenzia delle Entrate di Venezia, è stata riscontrata la presenza di un contratto di locazione ad uso abitativo (ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 09/12/1998 n. 431), datato 09/05/2017, con il quale [redacted] e [redacted] concedono in locazione a l'unità immobiliare particella 703 sub 1 e giardino particella 195 del foglio 9 di Cinto Caomaggiore (VE), posti in Via Persiana n°80 a Cinto Caomaggiore (VE). Il contratto, stipulato in data 09.05.2017 e registrato a Venezia (VE) il 17.05.2017 al n. 2075 serie 3T anno 2017, prevede una durata di quattro anni dal 10/05/2017 al 10/05/2021, con tacito rinnovo per altri quattro anni salvo disdetta delle parti. Il canone annuo è stato pattuito in € 4.800,00, pari a € 400,00 mensili, con aggiornamento ISTAT del

2% a partire dal secondo anno.
Secondo quanto comunicato dall'Agenzia delle Entrate di Venezia – Ufficio Territoriale di Portogruaro – mentre l'abitazione affittata risulta essere anche l'immobile principale di residenza dei signori [redacted] e [redacted].
Per altri dettagli vedasi Allegato 5-Contratto locazione n 2075 serie 3T del 09-05-2017.
Successivamente, in data 31/10/2019, la ha redatto e consegnato agli esecutati la disdetta del contratto di locazione succitato, mediante raccomandata a mano.
Secondo quanto pattuito l'immobile affittato è libero in data 31/01/2020.
V. Allegato 12-Disdetta contratto locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni con sede a Vicenza (VI), C.F. 00204010243, contro [redacted], derivante da Mutuo fondiario, a rogito di Notaio Candiani Francesco in data 21/01/2008 ai nn. 115847/28585, iscritto a Venezia (VE) in data 25/01/2008 ai nn. 3166/671; importo ipoteca: € 700.000; importo capitale: € 350.000.
Note: Si precisa che originariamente il mutuo fondiario succitato è stato concesso dalla Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni, con sede a Vicenza (VI).
Successivamente, come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare dell'avv. Francesca Cristina Salvadori del 23/04/2019 già agli atti, il credito di cui al presente procedimento è stato ceduto in data 06/01/2017 a AMBRA SPV s.r.l., che ha poi contestualmente conferito mandato alla stessa Banca Popolare di Vicenza di gestire i crediti ceduti e i relativi contenziosi a mezzo di atti del Notaio Sandra De Franchis del 26/01/2017 rep. 7377 – racc. 3354 nonché rep. 7380 racc. 3357, registrati a Roma 4 il 30/01/2017. Nello stesso atto risulta che, in seguito, SGA è subentrata nella gestione del mandato di cui sopra e pertanto in data 03/05/2018, con atto Notaio Sandra De Franchis in Roma rep. 9516 – racc. 4469, registrato a Roma 4 il 07/05/2018 al numero 14212/1T, AMBRA ha conferito procura speciale a SGA per la gestione dei crediti e relativi contenziosi in oggetto.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di AMBRA SPV s.r.l. con sede a Roma (RM) via Piemonte n°38 (C.F. e P.IVA 13984791007), contro [redacted], derivante da Atto esecutivo o cautelare, a rogito di Uff. Giudiziario presso UNEP - Tribunale di Pordenone (PN) in data 02/05/2019 al n. 1172, trascritto a Venezia (VE) in data 17/05/2019 ai nn. 16562/11594.
Note: Si precisa che il pignoramento succitato è stato promosso da AMBRA SPV s.r.l., cessionaria dei crediti di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni, con sede a Vicenza (VI).
Precedentemente, come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare dell'avv. Francesca Cristina Salvadori del 23/04/2019 già agli atti, AMBRA SPV s.r.l. aveva conferito mandato alla stessa Banca Popolare di Vicenza di gestire i crediti ceduti e i relativi contenziosi a mezzo di atti del Notaio Sandra De Franchis del 26/01/2017 rep. 7377 – racc. 3354 nonché rep. 7380 racc. 3357, registrati a Roma 4 il 30/01/2017. In seguito SGA è subentrata nella gestione del mandato di cui sopra e pertanto in data 03/05/2018, con atto Notaio Sandra De Franchis in Roma rep. 9516 – racc. 4469, registrato a Roma 4 il 07/05/2018 al numero 14212/1T, AMBRA ha conferito procura speciale a SGA per la gestione dei crediti e relativi contenziosi in oggetto.

Dati precedenti relativi ai corpi:
A - Abitazione part. 703 sub 1
B - Autorimessa part. 703 sub 2
C - Terreni partt. 189-192-195

Nota: in base alle ispezioni ipotecarie integrative effettuate in data 18/02/2020, non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sulla quota pignorata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - Abitazione part. 703 sub 1
sita in Cinto Caomaggiore (VE), Via Persiana n°80
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non è stato possibile predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile oggetto di E.I., in quanto al momento del sopralluogo, nel locale centrale termica non era presente alcuna caldaia, manca tutta la necessaria documentazione e il rapporto di controllo dell'efficienza energetica dell'impianto come previsto dal D.Lgs.192/05 e dal DPR 74/2013.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Autorimessa part. 703 sub 2
sita in Cinto Caomaggiore (VE), Via Persiana n°80
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C - Terreni partt. 189-192-195
Terreni agricoli siti in Cinto Caomaggiore (VE), Via Persiana n°80
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
dal 22/03/2004 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Sperandeo Maria Luisa - Azzano Decimo (PN), in data 22/03/2004, ai nn. 46824/17775, registrato a Pordenone, in data 25/03/2004, al n. 2126/1T, trascritto a Venezia, in data 30/03/2004, ai nn. 12508/7962.
Note: V. All. 4-Atto compravendita rep 46824 del 22-03-2004

Dati precedenti relativi ai corpi:
A - Abitazione part. 703 sub 1
B - Autorimessa part. 703 sub 2
C - Terreni partt. 189-192-195.

Titolare/Proprietario: **proprietario ante ventennio** al **22/03/2004**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Alberico Garlatti - già di San Vito al Tagliamento (PN), in data 21/09/1974, ai nn. 15449/6481, registrato a Pordenone, in data 27/09/1974, ai nn. 3874 vol.I, trascritto a Venezia (VE), in data 09/10/1974, ai nn. 14715/12400.

Dati precedenti relativi ai corpi:
A - Abitazione part. 703 sub 1
B - Autorimessa part. 703 sub 2
C - Terreni partt. 189-192-195.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sita in **Via Persiana n°80**
Numero pratica: 72/74
Intestazione: Comune di Cinto Caomaggiore (VE)
Tipo pratica: Licenza di costruzione
Per lavori: Costruzione di un fabbricato in Via Persiana da adibirsi a uso abitazione civile
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 06/07/1974
NOTE: V. All. 15-Licenza costruzione fabbricato n.72-74 del 06-07-1974.
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part. 703 sub 1 e B - Autorimessa part. 703 sub 2

Abitazione in villini [A7] sita in **Via Persiana n°80**
Numero pratica: Permesso di abitabilità n°29
Intestazione: Comune di Cinto Caomaggiore (VE)
Tipo pratica: Permesso di abitabilità
Per lavori: costruzione fabbricato ad uso civile abitazione in Via Persiana
Oggetto: Autorizzazione di abitabilità
Rilascio in data 31/12/1975
NOTE: V. All. 16-Permesso di abitabilità n.29 del 31-12-1975.
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part. 703 sub 1 e B - Autorimessa part. 703 sub 2

Abitazione in villini [A7] sita in **Via Persiana n°80**
Numero pratica: Prot. 1926
Intestazione: Comune di Cinto Caomaggiore (VE)
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Costruzione di una recinzione su terreno p. 703 fg 9
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 26/05/1987 al n. di prot. 1926
NOTE: V. All. 17-Aut edilizia recinzione-Prot 1926-26-05-1987.
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part. 703 sub 1 e B - Autorimessa part. 703 sub 2

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Si precisa che nel corso del sopralluogo del 14/12/2019 sulla particella 703 è stata rilevata la presenza di una tettoia abusiva di circa 30 mq, realizzata in appoggio sul lato nord del fabbricato principale, costituita da pilastri in legno su base di cemento armato, struttura e copertura del tetto in legno e materiale impermeabile, tamponata sul lato a est da pannelli di materiale plastico. In questo caso il manufatto dovrà essere demolito, in quanto, oltre all'inaffidabile stato di costruzione e sicurezza, non ne converrebbe la troppo onerosa regolarizzazione. Si stima in € 2.500,00 il costo di demolizione e smaltimento in discarica autorizzata della tettoia abusiva insistente sulla particella 703.

Regolarizzabili mediante: demolizione della tettoia

Descrizione delle opere da sanare: demolizione della tettoia e sgombero dei materiali.
Costo stimato di demolizione della tettoia e sgombero dei materiali: € 2.500,00
Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Dell'abitazione esecutata, agli atti del Comune di Cinto Caomaggiore (VE) sono depositate le tavole di progetto del 22/06/1974 del geometra . Dal confronto delle tavole di progetto succitate con la situazione reale risultano le seguenti difformità edilizie:
PIANO TERRA:
1. Nella centrale termica in realtà non esiste il condotto canna fumaria, posto esternamente nell'angolo a nord-ovest del vano, riportato nella tavola di progetto.
2. Nel vano "atrio" posto a ovest del fabbricato, in realtà il muro ovest con la porta secondaria in esso posta, è stato realizzato in linea con la finestra, privo della rientranza prevista in progetto; inoltre i tre gradini esterni di accesso e il muretto di contenimento esistenti non sono indicati nella planimetria di progetto.
3. Il muro che divide il vano "atrio" dal vano "cantina", presente nella planimetria di progetto depositata, in realtà è stato abbattuto, per formare un unico vano.
4. Nel vano "cantina", posto a sud-ovest del fabbricato, le finestre (una grande e una piccola) presenti in progetto sul prospetto ovest dell'edificio, in realtà non sono state realizzate.
5. Nel disimpegno che conduce al vano "atrio" di cui al punto 2, in difformità al progetto, in realtà sono stati realizzati un ulteriore muro, che di fatto ha ridotto la larghezza del corridoio che conduce al vano "atrio" e due scalini, riportati in planimetria catastale ma non in progetto.
6. Nel disimpegno che conduce al vano "atrio", nel progetto sono indicati due scalini che in realtà non esistono.
7. Nel progetto depositato, nella restante parte del piano a nord-est e a sud-est, è indicato un unico vano, mentre in realtà sono stati realizzati una ulteriore stanza (ex garage p. 703 sub 2), un bagno e un vano cantina a sud.
8. Rispetto alla planimetria di progetto esistono ulteriori difformità, che consistono nella realizzazione di una parete divisoria in cartongesso, con diversa suddivisione del disimpegno e delle porte di accesso ai vani.
PRIMO PIANO:
9. Nel vano uso cucina, le due finestre indicate a nord e a ovest nella planimetria di progetto in realtà non sono state realizzate, mentre risulta un'unica finestra in diversa posizione a ovest.
10. Il piccolo terrazzo posto a ovest, in realtà risulta essere stato ridotto nella profondità, e quindi è in linea con il muro esterno, contrariamente a quanto riportato nel progetto depositato agli atti del Comune di Cinto Caomaggiore. Inoltre, la larghezza reale della pensilina è inferiore a quella indicata nella planimetria di progetto.
11. Nel vano suo soggiorno, sulla parete ovest non risulta essere stata realizzata una finestra presente nel progetto.
12. Nella camera posta a nord-est, la finestra presente a nord in progetto, in realtà non esiste ed è invece stata realizzata sulla parete a est.
13. Nella camera posta a sud-est, la finestra indicata nella parete a sud in planimetria di progetto, in realtà risulta in posizione diversa.
14. Esternamente, in posizione sud dell'edificio, la scalinata di accesso principale al piano primo, in realtà risulta essere stata realizzata parallela al fabbricato, anziché in posizione frontale, come riportato nella tavola di progetto depositata in Comune di Cinto Caomaggiore.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Diversamente da quanto indicato nelle tavole di progetto allegate alla autorizzazione edilizia del 26/05/1987 prot. 1926, per lavori di costruzione di una recinzione su terreno p. 703 fg 9, non risultano presenti il cancello per accesso con automezzi e il cancelletto pedonale. Inoltre non è presente la colonna ovest del primo cancello e la recinzione sul lato ovest della particella 703.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Presentazione in Comune di pratica edilizia di sanatoria costituente SCIA in variante al progetto originario, in base all'epoca di realizzazione delle opere.
Spese tecniche di progettazione e di pratica: € 3.500,00
Oneri Totali: **€ 3.500,00**
Note: I punti 7 e 8 delle irregolarità succitate riguardano anche il Corpo B - Autorimessa part. 703 sub 2.
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part. 703 sub 1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Vedi punti 7 e 8 delle irregolarità Corpo A - Abitazione part. 703 sub 1
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa part. 703 sub 2

Terreni agricoli partt. 189-192-195
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Si precisa che nel corso del sopralluogo del 14/12/2019 è stata rilevata la presenza dei seguenti manufatti e strutture abusivi, ricadenti sulla particella 192, che dovranno essere demoliti, in quanto, oltre all'inaffidabile stato di costruzione e sicurezza, non ne converrebbe la troppo onerosa regolarizzazione.
In particolare:
• Deposito attrezzature di circa 2.5 mt di altezza, 20 mq di superficie, fabbricato in pannelli di cemento con copertura del tetto in fibrocemento, e tettoia laterale in legno, di circa 10 mq, poggiante su due pilastri in legno e cemento.
• Struttura fatiscente, di circa mt 3 di altezza, realizzata in legno e copertura di teloni, in precario stato di conservazione e stabilità, adibita a deposito di materiali vari.
Si stima in € 4.500,00 il costo complessivo di demolizione e smaltimento in discarica autorizzata dei succitati manufatti abusivi insistenti sulla particella 192.

Regolarizzabili mediante: Demolizione dei manufatti e strutture abusivi
Descrizione delle opere da sanare: demolizione dei manufatti e strutture abusivi e sgombero dei materiali
Demolizione dei manufatti e strutture abusivi e sgombero dei materiali: € 4.500,00
Oneri Totali: **€ 4.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia per la particella 192
Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia per le particelle 189-195
Dati precedenti relativi ai corpi: C - Terreni partt. 189-192-195

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione in villini [A7]
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part. 703 sub 1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa part. 703 sub 2

Terreni agricoli

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	V. allegato n°14 - C.D.U.
Zona omogenea:	Zona agricola "sottozona E2" integrata dalla L.R. n.11/2004 e s.m.i.
Norme tecniche di attuazione:	CAPO QUARTO - ZONA AGRICOLA ART. 26 - ZONA OMOGENEA "E" La zona omogenea E comprende i terreni di cui alla lettera E) del D.M. 02/04/1968, n.1444, a prevalente destinazione agricola, la cui tutela ed edificabilità è disciplinata dalla L.R. 05/03/1985, n.24. La disciplina dell'uso agricolo del territorio mira a perseguire: - la salvaguardia della destinazione agricola del suolo; - la permanenza in loco degli addetti all'agricoltura; - il recupero del patrimonio edilizio rurale. La L.R. n.24 del 05/03/1985, all'art.2, a cui si rimanda per una corretta interpretazione della normativa nella zona agricola, dà le seguenti definizioni: a) zone agricole; b) fondo rustico; c) azienda agricola vitale; d) case di abitazione; e) annessi rustici; f) insediamenti di tipo agro - industriale; g) allevamenti zootecnici ed impianti di acqua-coltura; h) aggregato abitativo. Nel Comune di Cinto Caomaggiore la zona agricola viene suddivisa nelle sottozone E1 e E2. Ai sensi della L.R. 18.04.1997, n. 9, è consentita in tutte le sottozone E l'attività agrituristica alle condizioni e nei limiti espressi dalla sopracitata legge. ART. 28 - SOTTOZONA "E2" La sottozona E2 comprende le aree di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva, anche in relazione alla estensione, composizione e localizzazione dei terreni. Di seguito vengono precisati gli interventi consentiti ed i criteri per l'edificazione in questa sottozona: A- È concessa l'edificazione di case di abitazione alle condizioni dettate dalla L.R. n. 24 del 5/3/1985 e s.m.i., nonché nel rispetto della L.R. 35/02 e successive modifiche e integrazioni. B- Per le costruzioni esistenti abitate e/o utiliz-

	zate vale quanto stabilito al precedente ART.27, punto a). C- Per la residenza stabilmente abitata da almeno 7 anni vale quanto stabilito al precedente ART.27, punto b). D- Per gli usi agrituristici vale quanto stabilito al precedente ART.27, punto c). E- Per la costruzione di annessi rustici vale quanto stabilito al precedente ART.27, punto d). F- È ammessa la costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnico - industriale, intesi nel senso che si tratta di allevamenti intensivi organizzati in forma industriale, secondo i parametri del successivo art. 29. Al servizio dell'allevamento intensivo è consentita la costruzione di una casa per il conduttore o per il custode nei limiti della L.R. 24/85. G- È ammessa la realizzazione di serre fisse senza o con strutture murarie fuori terra ed impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata. Ogni serra con struttura leggera e teli, temporanea e smontabile volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata senza l'obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza limiti di superficie, fermo restando l'obbligo, nelle zone vincolate, di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29/06/1939, n.1497 e alla Legge 08/08/1985, n.431. H- È ammessa la costruzione di fabbricati per insediamenti produttivi di tipo agroindustriale, con eventuale casa di abitazione per il conduttore o custode nei limiti di mc.600; nel caso di abitazione del conduttore vale quanto specificato al punto F. I- Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità' del territorio agricolo. L- Non è ammessa l'edificazione della seconda casa. ART. 29 - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI IN ZONA AGRICOLA 1-Per la edificazione ed ampliamenti ad uso residenziale si hanno possibilità edificatorie previste ai punti a) e b) dell'art.27 e al punto A dell'art.28. Dc >= ml.10,00 per le nuove costruzioni e ml.5,00 per gli ampliamenti di fabbricati esistenti

	Df >= ml.10,00 per edifici della stessa proprietà riducibili a ml.6,00 per ampliamenti di fabbricati esistenti Df >= ml.20,00 per edifici di nuova costruzione di proprietà diverse Df >= ml.10,00 per ampliamenti di edifici di proprietà diverse H max = ml.9,00 Ds >= ml.60,00 per autostrade e superstrade Ds >= ml.30,00 per strade primarie Ds >= ml.20,00 per strade principali comunali o intercomunali. È ammessa, previa costituzione di vincolo legale con il confinante interessato, la costruzione a confine o in aderenza con altre abitazioni o rustici non inquinanti 2-Per nuova edificazione o ampliamenti di annessi rustici si ha: Q <= 2%, salvo quanto precisato al punto d) dell'art.27. H max = ml.9,00 Df >= ml.10,00 o in aderenza previa costituzione di vincolo legale con il confinante interessato Df >= ml.20,00 per porcili e stalle da edifici residenziali ad uso familiare Df >=ml.6,00 per piccoli allevamenti a uso familiare da edifici residenziali Df >= ml.25 per concimaie da edifici residenziali Ds >= ml.60,00 per autostrade e superstrade Ds >= ml.30,00 per strade primarie Ds >= ml.20,00 per strade comunali principali e secondarie e intercomunali Ds >= ml.50,00 per strade di qualsiasi tipo nel caso di porcili, stalle e concimaie Dc >= ml.10,00 per rustici e piccoli allevamenti per uso familiare Dc >= ml.30,00 per porcili e stalle Dc >= ml.30,00 per concimaia. Distanza con perimetro di “area a tutela paesaggistica” >= ml.200,00 È ammessa, previa costituzione di vincolo legale con il confinante interessato, la costruzione a confine o in aderenza, con abitazioni o con altri rustici purché non inquinanti (stalle, concimaie, allevamenti, ecc.). 3- Nuova edificazione ed ampliamento di allevamenti zootecnici intensivi, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata sono ammessi nei limiti del rapporto di copertura massimo dello 0,5% del fondo. Le concimaie ed i depositi di deiezioni animali

sono ammessi esclusivamente a servizio degli allevamenti esistenti in ambito comunale e purché ubicati all'interno dell'area di pertinenza dell'allevamento stesso.
La Regione Veneto con Dgr 22 dicembre 1989, n. 7949 ha stabilito che vanno considerati intensivi tutti gli allevamenti con carico di bestiame superiore all'equivalente in peso di 150 UCGB (unità capo grosso bovino) o con carico di bestiame superiore a 40 q/ha di peso vivo allevabile e di escludere quelli bovini che, pur superando i 40 q/ha, sono inferiori a 75 UCGB e quelli suini inferiori a 200 UCGS (unità capo grosso suino).
4 - DISTANZE MINIME RECIPROCHE TRA INSEDIAMENTI ZOOTECNICI E RESIDENZE CIVILI CONCENTRATE (Nuclei ISTAT - Valori espressi in metri)

CLASSE DIMENSIONALE

PUNTEGGIO	1	2	3
0 - 30	100	200	300
31 - 60	150	250	400
61 - 100	200	300	500

Le sopracitate distanze devono essere rispettate anche nel caso di ampliamenti dei fabbricati volti ad incrementare il numero dei capi allevati.
In occasione di nuovi insediamenti civili e qualora si sia già in presenza di un allevamento zootecnico è d'obbligo il rispetto delle distanze fissate dalla D.G.R.V. n°7949 del 22/12/1989.
Nel concetto di fabbricato per allevamento zootecnico, sussista o meno il nesso funzionale con il fondo, rientrano gli ospedali, le cliniche, le pensioni per piccoli, medi, grandi animali.
Per quel che concerne la distanza degli allevamenti zootecnici intensivi dalle sorgenti il limite di costruibilità si ha oltre i 200 metri dal punto di captazione della sorgente stessa.
Vanno inoltre rispettate le seguenti norme:
1 - Rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 15%;
2 - Altezza massima = ml. 5.00 per bovini;
3 - Altezza massima = ml. 4.50 per suini, polli, tacchini e conigli. Saranno concesse maggiori altezze per motivate esigenze tecnologiche.
4 - Altezza massima abitazione custode o conduttore = ml. 7.50;
5 - Distanza minima tra i corpi di fabbrica costituenti l'allevamento = ml.10,00;

	6 - Distanza minima tra abitazione custode o conduttore e i fabbricati dell'allevamento = ml. 25.00. A corredo della documentazione tecnico - progettuale prevista al 6 punto del presente articolo deve essere prodotto: 1- un elaborato tecnico - agronomico sulla gestione delle deiezioni animali sia nel centro zootecnico, sia nella eventuale loro distribuzione agronomica. In questo caso si dovrà, in particolare, indicare i fondi destinati a ricevere le deiezioni animali e dimostrare l'eventuale contratto di consorzio, stipulato ai sensi dell'art. 2602 e segg. del Codice Civile, con il titolare dell'azienda agricola ricevente; 2 - un elaborato agronomico - urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta in relazione alla consistenza e alle caratteristiche delle aree di pertinenza degli interventi, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 metri e la direzione dei venti dominanti; 3 - una dichiarazione relativa al peso vivo, al tipo e al numero di animali da collocare negli allevamenti richiesti firmata dalla proprietà e da un tecnico agrario iscritto all'Albo, che certifichi contestualmente la congruità e validità tecnica della soluzione progettuale oggetto della richiesta di concessione. Gli allevamenti intensivi sono soggetti agli oneri previsti per l'agricoltura dalla tabella A2 allegata alla L.R. 24.11.1978, n. 62. Gli impianti di agricoltura specializzata, sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità. Detti impianti possono essere dotati di uno spazio vendita e/o magazzino per complessivi mq. 100; in tal caso dovrà essere ricavato uno spazio a parcheggio all'esterno pari almeno al doppio della superficie destinata a tale attività. Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e ai fabbricati di loro pertinenza. 4-Per nuova edificazione ed ampliamento di fabbricati per insediamenti produttivi di tipo agro - industriale, si ha: Lotto minimo mq. 5.000 Q <= 50% H max = ml.9,00 Df >= ml.10,00 Dc >= ml.10,00 Ds: vedi edificazione ad uso residenziale di cui al punto 1 del presente articolo.

	Per insediamento produttivo di tipo agro - industriale si intende il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o/a servizio dell'agricoltura come definito all'art. 2 punto f della L.R. 5.3.1985, n. 24. 5-Realizzazione di serre fisse: Le serre fisse senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai commi 1-2-3-4-5-6- dell'art.6 della legge 24/85, fermo restando l'obbligo di acquisire il provvedimento autorizzativo nelle zone vincolate ai sensi della legge 28.06.1947, n° 1497 e 08.08.1985, n° 431. Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nei limiti del rapporto di copertura pari al 50% del fondo di proprietà o di disponibilità sopra espresso, possono essere dotate di uno spazio di vendita e/o magazzino per complessivi mq. 80; in tal caso dovrà essere ricavato uno spazio a parcheggio all'esterno pari almeno al doppio della superficie destinata a tali attività. 6-Strumenti attuativi: Gli interventi edilizi di cui agli artt.27, punti a), b), c), d), e 28, punti A, G, vengono concessi su presentazione di progetto esecutivo. Per gli interventi edilizi, di cui all'art.28 punti F ed H vengono concessi su presentazione di progetto esecutivo delle singole opere, previa approvazione di un Piano Attuativo Agricolo. Per la costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici industriali il Piano Attuativo dovrà essere corredato di: - Planimetrie in scala adeguata da cui risulti la localizzazione e le dimensioni dei vari fabbricati, nonché la destinazione d'uso dei vari locali e dei relativi impianti previsti per l'attività' zootecnica (compresi l'eventuale concimaia ed alloggio del custode). - Una relazione che illustri l'attività' ed in particolare il numero di capi grossi e minuti. - Una relazione che illustri i sistemi di depurazione contro l'inquinamento sia del terreno che atmosferico (compresi rumori ed odori molesti). - La presentazione per l'approvazione alla ULSS della documentazione relativa ai sistemi di depurazione e smaltimento.

	Per la costruzione di fabbricati per insediamenti produttivi di tipo agro - industriale il Piano Attuativo dovrà essere corredato di: - Planimetrie in scala adeguata da cui risulti la localizzazione e le dimensioni dei vari fabbricati, compresi quelli di servizio e relativi impianti. - Una relazione che illustri il processo di produzione, di lavorazione, di conservazione e di commercializzazione dei prodotti agricoli e relative macchine oppure il numero massimo di macchine da assistere o da sottoporre a manutenzione. Per quanto riguarda i sistemi di depurazione - smaltimento e l'approvazione da parte della ULSS si fa riferimento a quanto detto sopra. Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di annessi rustici, allevamenti zootecnici - industriali, insediamenti agro – industriali, impianti per l'acquacoltura e l'agricoltura specializzata e serre, è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona. Si precisa che le concessioni ad edificare, relative a rustici, impianti per acquacoltura, l'agricoltura specializzata e allevamenti zootecnici possono essere rilasciate a imprenditori agricoli a titolo principale e non, singoli ed associati e ad imprenditori non agricoli nel caso di insediamenti produttivi di tipo agro - industriale. Il richiedente la concessione dovrà presentare la documentazione ai fini dell'esenzione o della riduzione nel pagamento del contributo dovuto per la concessione ad edificare (art.88 Tab.A2.2 della L.R. n.61/1985). Per maggiori dettagli vedasi allegato n°14 - C.D.U.

Note sulla conformità: Nessuna.
Dati precedenti relativi ai corpi: C - Terreni partt. 189-192-195

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A - Abitazione part. 703 sub 1**

Il lotto 1 è composto da una abitazione identificata dalla particella n. 703 sub 1 (cat. A/7), un garage particella 703 sub 2 (cat. C/6), con area di pertinenza, e limitrofi terreni agricoli particelle n. 189, 192, 195. Il tutto è posto in zona periferica del Comune di Cinto Caomaggiore (VE) e forma un unico compendio pignorato, situato al civico n.80 della strada comunale asfaltata Via Persiana. L'accesso agli immobili succitati è agevole, è posto sul limite ovest del lato fronte strada della proprietà ed è in parte asfaltato. Esso non è delimitato da cancello e permette di entrare, anche con automezzi, nell'area scoperta di pertinenza della particella 703 e nei terreni agricoli posti sul retro dell'abitazione. Verso il fronte strada è presente anche una piccola area adibita a giardino, con prato e alcune essenze arboree e arbustive ornamentali, in discrete

condizioni vegetative.
L'area scoperta esterna di pertinenza della particella 703 è delimitata da paletti in cemento armato e rete metallica di circa 1,20 mt di altezza, quest'ultima mancante sul lato ovest della proprietà. Sul lato est, all'interno della recinzione è presente una siepe.
Le particelle 703 sub 1 (piano terra e piano primo) e 703 sub 2 (garage) fanno parte di un unico fabbricato, costruito nel 1974, che si presenta in discrete condizioni strutturali e di manutenzione. I pochi documenti edilizi presenti agli atti del Comune di Cinto Caomaggiore sono la Licenza costruzione fabbricato n.72/74 del 06-07-1974 (allegato n°15), il Permesso di abitabilità n.29 del 31-12-1975 (allegato n°16) e l'Autorizzazione edilizia recinzione-Prot 1926-26-05-1987 (allegato n°17). Non risultano documenti depositati attestanti le caratteristiche costruttive dell'immobile.
Per accedere al fabbricato, l'entrata principale è posta a lato sud dell'abitazione salendo alcuni gradini di una scala esterna in cemento; inoltre esistono altri due accessi secondari, posti a ovest (accesso ai vani del piano terra) e a nord dell'abitazione, quest'ultimo introduce, oltre che ai vani al piano terra, anche alla scala interna che porta al piano primo. Infine, a nord si trova ulteriore accesso al solo locale centrale termica, nel quale però non è presente alcuna caldaia.
Il piano terra del fabbricato principale è composto da due atri, due disimpegni, un vano scale, un bagno completo di vasca, lavandino, WC e bidet, con pareti piastrellate, una stanza adibita a deposito, un ampio locale ad uso cantina, e un garage (particella 703 sub 2), la cui destinazione è stata variata, tamponando il portone di accesso dall'esterno con pannelli e trasformandolo di fatto in una ulteriore stanza ad uso deposito. Nel piano terra sono state rilevate diverse irregolarità edilizie e catastali meglio descritte nelle apposite sezioni del lotto 1. Dall'esterno, con entrata separata posta a nord, si accede al locale ad uso centrale termica, privo di caldaia, destinato a deposito di materiali e attrezzature.
Al primo piano dello stesso fabbricato si trovano ingresso, soggiorno con piccolo terrazzo a ovest, cucina, bagno completo di vasca, lavandino, WC e bidet, con pareti piastrellate, una piccola camera singola, due camere matrimoniali, un terrazzo posto a nord. Al momento del sopralluogo del 14/12/2019 l'impianto di riscaldamento non era funzionante; nel solo locale soggiorno era presente e funzionante una stufa a pellet.
L'esecutato non ha prodotto alcun documento utile in merito e pertanto non è stato possibile redigere l'A.P.E.
Al primo piano è stata rilevata una irregolarità edilizia, descritta nella specifica sezione della presente relazione.
L'abitazione risulta completamente arredata ed è abitata dall'esecutato e dai suoi familiari.
I pavimenti sono prevalentemente in piastrelle di cotto o ceramica, gli infissi in legno, tapparelle avvolgibili in PVC, porte interne in legno tamburato, porta della centrale termica in ferro e vetro, inferiate alle finestre del piano terra, ringhiere dei balconi in metallo verniciato.
L'abitazione è dotata di impianto elettrico ed idrico, di cui però non si trovano i certificati di conformità.
Nella zona a nord ovest, la pavimentazione esterna posta sul retro dell'abitazione è costituita da battuto di cemento e, al momento del sopralluogo, si presentava in sufficienti condizioni.
Nella zona retrostante l'abitazione, sono presenti alcune strutture e manufatti non risultanti agli atti edilizi comunali e non indicati nell'estratto di mappa; in particolare, sulla parete nord dell'edificio si appoggia una tettoria adibita a deposito di materiali vari, di circa 30 m^2 di superficie. Tale manufatto presenta struttura portante realizzata in legno, copertura del tetto in legno e materiale plastico, tamponamento del lato est in pannelli di materiale plastico.
Per quanto riguarda le irregolarità catastali ed edilizie riscontrate, si rimanda alle apposite sezioni del Lotto 1 nella presente relazione.
La rimanente parte del compendio pignorato, posta a nord dei fabbricati, è costituita dai terreni identificati dalle particelle 192, 189, 195 dello stesso foglio. Trattasi di terreni agricoli, di complessivi m^2 3310 catastali, formanti un unico appezzamento di forma rettangolare. L'unico accesso a queste particelle attualmente avviene, provenendo dalla strada comunale Via Persiana, attraversando l'area di pertinenza sul lato ovest dell'edificio particella 703 sub 1. Al momento del sopralluogo il fondo non era coltivato e risultava investito a prato, in minima parte a orto e frutteto sulla particella 192, con presenza di alcune essenze arbustive spontanee in particolare sulle particelle 195 e sulla porzione terminale della 189.
Sul lato est della particella 192 sono presenti alcuni alberi di alto fusto, posti al limite del confine con altrui proprietà, mentre in posizione ovest si trovano alcuni filari di piante arboree da frutto.

Sulla particella 192 insistono alcuni manufatti abusivi prevalentemente realizzati con strutture in legno, tamponamenti e coperture in lamiere metalliche, materiale plastico o teli in PVC. Uno di questi fabbricati è edificato con pannelli prefabbricati in c.a.p. con copertura in fibrocemento. Tali strutture sono adibite a deposito materiali vari e attrezzature, e sono prive delle necessarie autorizzazioni edificatorie. Il tutto è in condizioni di disordine e degrado.
Si ritiene che le succitate opere abusive debbano essere necessariamente demolite e rimosse, come già descritto nelle irregolarità edilizie e catastali della presente relazione, in quanto la loro regolarizzazione sarebbe oltremodo onerosa.
Secondo la classificazione dei suoli della provincia di Venezia, predisposta dall'ARPAV-Agenzia Regionale per la Prevenzione e Protezione Ambientale del Veneto, i terreni particelle 189, 192, 195 del foglio 9 di Cinto Caomaggiore ricadono in:
• distretto "T - Pianura alluvionale del fiume Tagliamento a sedimenti estremamente calcarei",
• sovraunità "T1 - Bassa pianura antica (pleniglaciale) con suoli decarbonati e con accumulo di carbonati negli orizzonti profondi",
• unità di paesaggio "T1.2 - Pianura alluvionale indifferenziata, costituita prevalentemente da limi e argille",
• Unità cartografica BIS1/BLL1,
• complesso di suoli Cinto Caomaggiore argillosi, limosi.
Questa unità rappresenta la maggior parte della pianura antica del Tagliamento nel tratto compreso tra San Stino di Livenza e Cinto Caomaggiore. Si tratta di aree caratterizzate da deposizioni prevalentemente limose e argillose.
I suoli di questo tipo sono in genere adatti ad essere coltivati a seminativo (mais, soia, frumento) e in parte a vigneto.
Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (v. allegato n°14), i terreni pignorati ricadono in Zona agricola "sottozona E2" integrata dalla L.R. n.11/2004 e s.m.i.

V. All. 1-Estratto mappa Cinto Caomaggiore (VE)-fg 9-pp 703-189-192-195
V. All. 6-Visura storica - Cinto Caomaggiore (VE)-fg 9 p 703 sub 1
V. All. 7-Visura storica - Cinto Caomaggiore (VE)-fg 9 p 703 sub 2
V. All. 8-Visura storica - Cinto Caomaggiore (VE)-fg 9 p 189
V. All. 9-Visura storica - Cinto Caomaggiore (VE)-fg 9 p 192
V. All. 10-Visura storica - Cinto Caomaggiore (VE)-fg 9 p 195
V. All. 14-CDU
V. All. 18-Localizzazione GIS Lotto 1
V. All. 19-Verbale sopralluogo 14-12-2019
V. All. 20-Fotografie esterni
V. All. 21-Fotografie interni p 703 sub 1 - Piano primo
V. All. 22-Fotografie interni p 703 sub 1-sub 2 - Piano terra

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni
Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **286,00**
E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1974
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 80;
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per la particella 703 esiste area scoperta di pertinenza.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione - Piano primo	sup reale lorda	1,00	148,00	€ 900,00
Terrazzini - Piano primo	sup reale lorda	0,25	2,00	€ 900,00
Abitazione - Piano terra	sup reale lorda	0,50	65,00	€ 900,00
			215,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B - Autorimessa part. 703 sub 2**

V. Descrizione complessiva Lotto 1 nel Corpo A)

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni
Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18,00**
E' posto al piano: T
L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 80;
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Deposito ex garage	sup reale lorda	0,40	7,20	€ 900,00
			7,20	

Descrizione: **Terreni agricoli** di cui al punto **C - Terreni partt. 189-192-195**

V. Descrizione complessiva Lotto 1 nel Corpo A)

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni
Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.310,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo	sup reale lorda	1,00	1.970,00	€ 5,00
Terreno agricolo	sup reale lorda	1,00	1.150,00	€ 6,00
Terreno agricolo	sup reale lorda	1,00	190,00	€ 3,00
			3.310,00	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Elenco fonti:
Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Venezia; Banca dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate; Rogiti e preliminari di compravendita; Ufficio Tecnico del Comune di Cinto Caomaggiore (VE); Borsini immobiliari.

8.2 Valutazione corpi:

A - Abitazione part. 703 sub 1. Abitazione in villini [A7]
Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota esecutata	Valore quota esecutata
Abitazione PIANO PRIMO	superficie lorda	148	1	148	€ 900,00	€ 133.200,00	100%	€ 133.200,00
Terrazzini P1	superficie lorda	8,00	0,25	2	€ 900,00	€ 1.800,00	100%	€ 1.800,00
Abitazione PIANO TERRA	superficie lorda	130	0,5	65	€ 900,00	€ 58.500,00	100%	€ 58.500,00
Area scoperta	sup esterna lorda					€ 19.350,00	100%	€ 19.350,00
Totale		286		215		€ 212.850,00		€ 212.850,00

B - Autorimessa part. 703 sub 2. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore Complessivo	Quota esecutata	Valore quota esecutata
Deposito ex garage	superficie lorda	18	0,4	7,2	€ 900,00	€ 6.480,00	100%	€ 6.480,00
Totale		18		7,2		€ 6.480,00		€ 6.480,00

C - Terreni partt. 189-192-195. Zona agricola
Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Comune	Foglio	Particella	Superficie catastale m^2	Uso suolo reale	Valore m^2	Valore complessivo	Quota esecutata %	Valore quota esecutata
Cinto Caomaggiore (VE)	9	189	1970	Seminativo arborato	€ 5,00	€ 9.850,00	100%	€ 9.850,00
Cinto Caomaggiore (VE)	9	192	1150	Seminativo arborato	€ 6,00	€ 6.900,00	100%	€ 6.900,00
Cinto Caomaggiore (VE)	9	195	190	Incolto	€ 3,00	€ 570,00	100%	€ 570,00
		Totale	3310		Totale	€ 17.320,00		€ 17.320,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda m^2*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - Abitazione part. 703 sub 1	Abitazione in villini [A7]	286	€ 212.850,00	€ 212.850,00
B - Autorimessa part. 703 sub 2	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18	€ 6.480,00	€ 6.480,00
C - Terreni partt. 189-192-195	Terreni agricoli	3.310	€ 17.320,00	€ 17.320,00
			Totale	€ 236.650,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.): € 35.497,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 11.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **189.652,50**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **185.000,00**

Allegati

E.I. 118-2019-All. 1-Estratto mappa Cinto Caomaggiore (VE)-fg 9-pp 703-189-192-195
E.I. 118-2019-All. 2-Planimetria part. 703 sub 1
E.I. 118-2019-All. 3-Planimetria part. 703 sub 2
E.I. 118-2019-All. 4-Atto compravendita rep 46824 del 22-03-2004
E.I. 118-2019-All. 5-Contratto locazione n 2075 serie 3T del 09-05-2017
E.I. 118-2019-All. 6-Visura storica - Cinto Caomaggiore (VE)-fg 9 p 703 sub 1
E.I. 118-2019-All. 7-Visura storica - Cinto Caomaggiore (VE)-fg 9 p 703 sub 2
E.I. 118-2019-All. 8-Visura storica - Cinto Caomaggiore (VE)-fg 9 p 189

E.I. 118-2019-All. 9-Visura storica - Cinto Caomaggiore (VE)-fg 9 p 192
E.I. 118-2019-All. 10-Visura storica - Cinto Caomaggiore (VE)-fg 9 p 195
E.I. 118-2019-All. 11-Estratto matrimonio
E.I. 118-2019-All. 12-Disdetta contratto locazione del 31-10-2019
E.I. 118-2019-All. 13-Cert ines provv sanz 27-11-19
E.I. 118-2019-All. 14-CDU
E.I. 118-2019-All. 15-Licenza costruzione fabbricato n.72-74 del 06-07-1974
E.I. 118-2019-All. 16-Permesso di abitabilità n.29 del 31-12-1975
E.I. 118-2019-All. 17-Aut edilizia recinzione-Prot 1926-26-05-1987
E.I. 118-2019-All. 18-Localizzazione GIS Lotto 1
E.I. 118-2019-All. 19-Verbale sopralluogo 14-12-2019
E.I. 118-2019-All. 20-Fotografie esterni
E.I. 118-2019-All. 21-Fotografie interni p 703 sub 1 - Piano primo
E.I. 118-2019-All. 22-Fotografie interni p 703 sub 1-sub 2 - Piano terra

Data generazione: 12-03-2020

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. Luigino Spadotto