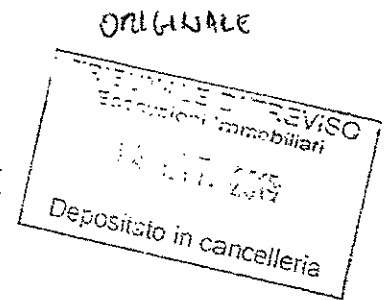


**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**Esecuzione Immobiliare**  
**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI**

contro

**R.G. ESEC. IMM.RI 312/2009**

**Giudice: dott. A. M. FABBRO**

**RAPPORTO DI STIMA**

**L'ESPERTO ESTIMATORE: Geom. COMIN EGIDIO GIANFRANCESCO**

Esecuzione Immobiliare R.G. 312/2009  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI contro

STUDIO TECNICO  
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO  
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12  
Tel/Fax +39 0438 960051  
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K  
Part. IVA 00671110260  
e-mail: egidiocomin@libero.it

#### A. PREMESSA

Con provvedimento in data 07/11/2013 il Giudice Esecutore della procedura in epigrafe ha nominato il sottoscritto **COMIN EGIDIO GIANFRANCESCO** geometra libero professionista con studio in Miane (TV) via G. Marconi 12, iscritto al n. 1648 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso, quale esperto estimatore dei beni immobili di proprietà dell'esecutato [REDACTED] nato [REDACTED] (TV) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Il compendio immobiliare è composto da un fabbricato ad uso residenziale, una tettoia piana in legno coperta ad uso posto auto, e la relativa area scoperta siti in Comune di Miane, via Carmine n°141.

Esperate le indagini catastali – urbanistiche del caso ed, ottenute motivate proroghe per il completamento della C.T.U., compiuto il sopralluogo ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

#### B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

I beni risultano così identificati al Catasto Fabbricati (vedere ALL. "A"):

##### Comune di MIANE Sezione C Foglio 3

Mapp. 341 sub 1	area urbana di mq.1417			
Mapp. 341 sub 2	cat. C/6	cl. U	superficie mq. 22	R.C. € 62,49
Mapp. 341 sub 3	cat. A/2	cl. 1	vani 6,5	R.C. € 503,55

STUDIO TECNICO  
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO  
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12  
Tel/Fax +39 0438 960051  
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K  
Part. IVA 00671110260  
e-mail: egidiocomin@libero.it

Si precisa che i beni come catastalmente soprascritti non corrispondono allo stato dei luoghi come verrà ampiamente descritto nel proseguo della perizia

### C. PROPRIETA' E PROVENIENZA

Attualmente il bene esecutato risulta intestato per l'intero alla ditta:

- S. [redacted] nato a [redacted] (TV) il [redacted]

C.F.: [redacted], proprietario per 1/2

- [redacted] nata a [redacted] (TV) [redacted]

C.F.: [redacted] proprietaria per 1/2.

I beni identificati dai mappali n.341 sub 1, 2 e 3 Foglio 3 Sez. C del Comune di Miane, sono pervenuti alla ditta attualmente proprietaria mediante atto notarile di compravendita stipulato dal dott. notaio Pellizzari Pietro, notaio in Valdobbiadene, in data 10/04/1987, repertorio n.30433.

### D. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare all'atto del sopraluogo risultava accessibile.

Attualmente l'unità risulta occupata dall'esecutato ed ammobiliata.

### E. SERVITU' E VINCOLI

L'accesso al lotto esecutato avviene direttamente dalla strada comunale di via Carmine.

STUDIO TECNICO  
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO  
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12  
Tel/Fax +39 0438 960051  
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K  
Part. IVA 00671110260  
e-mail: egidiocomin@libero.it

## F. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

- 1 Verbale di pignoramento immobili del 24.06.2009 Rep. 1220/2009 Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. trascritto a Treviso il 02.07.2009 n.ri 25373/15622. Pignorati i m.n.341 sub.1, sub.2 e sub.3 per la proprietà di 1/2 a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede a Orsago (TV) C.F. 03669140265 a carico di [REDACTED]
- 2 Verbale di pignoramento immobili del 14.07.2009 Rep. 1064/2009 Ufficiale Giudiziario di Conegliano. trascritto a Treviso il 02.07.2009 n.ri 26699/16309. Pignorati i m.n.341 sub.1, sub.2 e sub.3 per la proprietà di 1/2 a favore di BANCA DI CREDITO COOP. DELLE PREALPI S.C. con sede a Tarzo (TV) C.F. 00254520265 a carico di [REDACTED]
- 3 Ipoteca legale per complessivi €.7.175.08= iscritta a Treviso il 13 agosto 2007 ai NN.40680/11275, a favore di "EQUITALIA NOMOA S.p.A.", con sede in Torino, codice fiscale 05165540013, a carico dei m.n.341 sub.1, sub.2 e sub.3 per la proprietà di 1/2 a carico di [REDACTED]
- 4 Ipoteca giudiziale per complessivi €.25.000.00= iscritta a Treviso il 13 ottobre 2008 ai NN.39227/8699, a favore di "BANCA DI CREDITO COOP. DELLE PREALPI S.C.", con sede in Tarzo, codice fiscale 00254520265, dipendente da decreto ingiuntivo emesso dall'Autorità Giudiziaria del Tribunale di Treviso sezione di Conegliano in data 09 ottobre 2008 Rep. n.5598. gravante i m.n.341 sub.1, sub.2 e sub.3 per la proprietà di 1/2 a carico di [REDACTED]
- 5 Ipoteca giudiziale per complessivi €.35.000.00= iscritta a Treviso il 10 novembre 2008 ai NN.43094/9516, a favore di "BANCA DI TREVISO S.P.A.", con sede in Treviso, codice fiscale 03402050268, dipendente da decreto

Esecuzione Immobiliare R.G. 312/2009  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI contr [REDACTED]

STUDIO TECNICO  
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO  
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12  
Tel/Fax +39 0438 960051  
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K  
Part. IVA 00671110260  
e-mail: egidiocomin@libero.it

- ingiuntivo emesso dall'Autorità Giudiziaria del Tribunale di Treviso in data 04 novembre 2008 Rep. n.16481/2008, gravante i m.n.341 sub.1, sub.2 e sub.3 per la proprietà di 1/2 a carico di [REDACTED]
- 6 Ipoteca giudiziale per complessivi €.80.000,00= iscritta a Treviso il 02 dicembre 2008 ai NN.46342/10193, a favore di "BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.", con sede in Orsago, codice fiscale 03669140265, dipendente da decreto ingiuntivo emesso dall'Autorità Giudiziaria del Tribunale di Treviso in data 01 dicembre 2008 Rep. n.6853/2008, gravante i m.n.341 sub.1, sub.2 e sub.3 per la proprietà di 1/2 a carico di [REDACTED]
- 7 Ipoteca giudiziale per complessivi €.21.000,00= iscritta a Treviso il 15 dicembre 2008 ai NN.47894/10496, a favore di "BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.", con sede in Orsago, codice fiscale 03669140265, dipendente da decreto ingiuntivo emesso dall'Autorità Giudiziaria del Tribunale di Conegliano in data 10 dicembre 2008 Rep. n.7123/2008, gravante i m.n.341 sub.1, sub.2 e sub.3 per la proprietà di 1/2 a carico di [REDACTED]

#### **G. VERIFICA URBANISTICA**

Dalla visione del P.I. vigente e dalla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione, nonché dalla lettura del Certificato di destinazione urbanistica si evince che l'intero compendio immobiliare risulta classificato in ZONA AGRICOLA PRODUTTIVA, l'intero lotto rientra in "area di connessione naturalistica", parte del lotto rientra

Esecuzione Immobiliare R.G. 312/2009  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI contro [REDACTED]

STUDIO TECNICO  
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO  
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12  
Tel/Fax +39 0438 960051  
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K  
Part. IVA 00671110260  
e-mail: egidiocomin@libero.it

inoltre in "fascia di rispetto stradale", ulteriore parte del lotto rientra infine nella "buffer zone".

Il compendio immobiliare è inoltre sottoposto a vincolo paesaggistico – immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi del *D.Lgs 42/2000 smi, art 136*. (vedere ALL. "D").

Dal punto di vista della regolarità urbanistica il fabbricato si compone dalle seguenti licenze/concessioni/autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione Edilizia n°116/74 del 03/07/1974 relativa a costruzione nuovo fabbricato residenziale.
- Permesso di Agibilità n°116/74 emesso in data 09/01/1981 relativo a costruzione nuovo fabbricato residenziale.
- Concessione Edilizia in sanatoria (condono) n°5565/86 del 31/12/1986 relativa all'ampliamento del fabbricato residenziale.

In sede di rilievo sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistico/catastali riguardanti il compendio immobiliare:

- 1) Il garage rappresentato nelle planimetrie catastali non esiste più, al suo posto è stato ricavato un locale taverna e ne sono stati modificati gli accessi.
- 2) L'abitazione esistente ha subito alcune variazioni alle pareti interne, ad alcuni fori esterni ed alla destinazione dei locali; sempre l'abitazione è stata ampliata sia nei locali interrati che in quelli al piano terra e sono stati ricavati al piano interrato una lavanderia ed un ripostiglio ed al piano terra una camera ed un zona cottura della taverna con corridoio di collegamento.
- 3) La legnaia staccata dal fabbricato ed identificata nelle planimetrie catastali a nord/ovest dell'abitazione risulta demolita.
- 4) È stata costruita a nord del fabbricato e staccata dallo stesso una nuova tettoia piana in legno coperta utilizzata per il ricovero delle auto.

STUDIO TECNICO  
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO  
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12  
Tel/Fax +39 0438 960051  
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K  
Part. IVA 00671110260  
e-mail: egidiocomin@libero.it

Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. Legge 380/2001 sue modifiche ed integrazioni, si dichiara che per quanto sopraesposto compendio immobiliare non è in regola con la normativa vigente.

#### **H. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)**

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs.192/05 del 19.08.2005 e successive modificazioni, dichiaro che l'immobile è sprovvisto di qualsiasi certificazione energetica; attestato che dovrà essere prodotto in fase di trasferimento del bene.

#### **I. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA**

Il bene oggetto di perizia comprende un'abitazione singola sviluppata al piano terra con vani accessori al piano interrato ed una tettoia piana coperta utilizzata come posto auto, nonché relativa area scoperta di circa mq.1365. (vedere ALL. "E").

L'immobile si trova inserito in una zona agricola collinare, isolato da altri fabbricati, comodamente collegato al contesto urbano da strada Comunale asfaltata ma scomoda a tutti i servizi principali (scuole, uffici pubblici, negozi, ecc...).

#### **L. DESCRIZIONE DEL BENE**

I beni come anzidetto sono ubicati in Comune di Miane, via Carmine n.141, e sono composti da un'abitazione ed una tettoia piana coperta utilizzata come posto auto, nonché relativa area scoperta di mq.1365.

L'anno di edificazione originario del fabbricato è riconducibile al 1974 con primo ampliamento eseguito in assenza di autorizzazione edilizia all'inizio degli anni '80

STUDIO TECNICO  
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO  
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12  
Tel/Fax +39 0438 960051  
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K  
Part. IVA 00671110260  
e-mail: egidiocomin@libero.it

e sanato nel 1986 e secondo ampliamento abusivo e mai sanato seguito a cavallo fra gli anni '80 e '90. A cavallo fra gli anni '80 e '90, sempre abusivamente, è stata anche demolita la legnaia ed eseguita la tettoia piana coperta utilizzata come posto auto.

La struttura portante del fabbricato cemento armato del tipo a telaio e murature di tamponamento in laterizio.

Esternamente il fabbricato risulta completamente intonacato a civile. (vedere ALL. "F" Foto 1, 2, 3, 4, 5,6, 7 e 8).

#### **Abitazione:**

piano terra e piano interrato: al piano interrato l'unità immobiliare è composta da un ingresso, una lavanderia, una centrale termica, un bagno (aventi altezza 2,10ml.) e un ampio ripostiglio (avente altezza 1,95ml.), il bagno è completo degli elementi d'arredo, la porta d'ingresso è in legno, i serramenti sono in legno con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato. (vedere ALL. "F" Foto 25, 26, 27, 28, 29 e 30);

Al piano terra l'abitazione è così composta: un portico d'ingresso, cucina, zona pranzo, area soggiorno con ritonda, corridoio, tre camere di cui una con bagno privato e terrazzino, un altro bagno, e taverna con zona cottura. La taverna ha doppio accesso anche dall'esterno. Le finiture dell'abitazione sono medio alte, e lo stato di conservazione è molto buono.



STUDIO TECNICO  
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO  
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12  
Tel/Fax +39 0438 960051  
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K  
Part. IVA 00671110260  
e-mail: egidiocomin@libero.it

Il portico d'ingresso risulta essere piastrellato, dallo stesso si accede al locale cucina-pranzo-soggiorno completamente comunicanti fra loro e piastrelate in cotto, il soggiorno è arricchito da una ritonda con pavimentazione in marmo, le pareti sono intonacate a civile con alcuni tratti in mattone pieno, (vedere ALL. "F" Foto 9, 10, 11, 12, 13 e 14); dalla zona giorno si accede alla zona notte attraverso un corridoio che da accesso ad un bagno con piastrelle in ceramica, tutte le tre camere risultano avere pavimentazione in cotto, una di esse ha accesso ad un bagno privato con piastrelle in ceramica e ad un piccolo terrazzino, sempre dal corridoio interno si può accedere alla taverna, ricavata dove originalmente c'era il garage, essa ha ulteriori due accessi dall'esterno ed è caratterizzata da un cucinino ed un grande camino in stile, la pavimentazione è in cotto (vedere ALL. "F" Foto 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24).

Tutti i serramenti sono in legno con vetrocamera, anche gli oscuri sono in legno, le porte interne sono in legno tamburato. In tutta l'abitazione è presente impianto elettrico ed idraulico funzionante, l'impianto di riscaldamento è presente con termosifoni a parete.

Come anzidetto le finiture dall'abitazione sono medio alte, tutte le stanze (cucina, soggiorno, camere, bagni, taverna, ecc...) sono completamente arredate con elementi in stile.

L'abitazione risulta catastalmente identificata al m.n.341 sub.3, ma come già precedentemente illustrato il fabbricato così come accatastato ed autorizzato nelle

STUDIO TECNICO  
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO  
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12  
Tel/Fax +39 0438 960051  
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K  
Part. IVA 00671110260  
e-mail: egidiocomin@libero.it

Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Miane risulta essere difforme da quanto rilevato in loco. Le difformità verranno ora dettagliatamente descritte:

- Allo stato dei luoghi i locali dell'abitazione comprendono il garage che risulta accatastato col m.n.31 sub.2, tale garage quindi non esiste più ed al suo posto è stata ricavata una taverna.
- Il fabbricato così come accatastato ed autorizzato dal Comune di Miane risulta essere stato ampliato ai piano interrato e piano primo, l'ampliamento al piano interrato comprende l'ingresso allo stesso, il bagno e la lavanderia; l'ampliamento al piano terra comprende la zona cottura della taverna, una camera e porzione dell'attuale corridoio. Anche il fabbricato esistente risulta aver subito diverse modifiche rispetto l'accatastamento e l'autorizzazione Comunale, tali modifiche riguardano demolizioni, spostamenti di pareti interne e lievi modifiche prospettiche riguardanti la modifica di alcuni fori.
- L'accatastamento e le autorizzazioni Comunali comprendevano un locale legnaia sito a nord/ovest dell'abitazione e staccato dallo stesso, all'atto del sopralluogo tale locale è risultato inesistente.

**Tettoia piana in coperta ad uso posto auto:**

piano terra: tettoia di forma rettangolare avente dimensioni ml.5,90 x 5,45. La struttura è composta da 4 pilastri di sostegno rivestiti di pietra naturale, la copertura invece ha struttura portante in legno con sovrastante copertura in plexiglass. Due dei quattro lati sono delimitati da muretto in pietra naturale, un terzo lato ha muretto

STUDIO TECNICO  
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO  
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12  
Tel/Fax +39 0438 960051  
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K  
Part. IVA 00671110260  
e-mail: egidiocomin@libero.it

intonacato a civile, l'ultimo lato è aperto per l'accesso e recesso delle autovetture. La sua superficie utile è di circa mq.25, il pavimento è in battuto di cemento di colore rosso, non risulta essere presente alcun tipo di impianto. (vedere ALL. "F" Foto 31 e 32).

Tale tettoia risulta essere priva di accatastamento e di Autorizzazione Comunale e quindi completamente abusiva.

**Area scoperta:**

L'area scoperta è per la maggior parte è destinata ad orto e giardino, parte di essa è pavimentata in pietra naturale per l'accesso ed il recesso carraio e pedonale ed infine altra porzione (attorniante il fabbricato) è pavimentata in piastrelle con ricavo anche di un piccolo terrazzino.

L'area scoperta è catastalmente identificata al m.n.341 sub.1 area scoperta di mq.1417, ma la stessa è stata parzialmente occupata e ridotta a mq.1365 dall'ampliamento dell'abitazione e dalla costruzione della tettoia piana coperta.

L'intera area risulta recintata da muretto in cemento con sovrastante pali e rete metallica, l'accesso alla stessa è delimitato da cancelli pedonale e carraio in ferro. (vedere ALL. "F" Foto 3, 4, 5, 6, 7 e 8).

**N. METODO DI STIMA:**

Atteso il particolare scopo della stima, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità, allo scopo, si è reso necessario

STUDIO TECNICO  
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO  
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12  
Tel/Fax +39 0438 960051  
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K  
Part. IVA 00671110260  
e-mail: egidiocomin@libero.it

esperire indagini preliminari e di ciò si è tenuto opportunamente conto nella relazione :

- a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:
- il tipo di costruzione;
  - il grado delle rifiniture;
  - lo stato di conservazione caratterizzato soprattutto da infiltrazioni d'acqua;
  - le caratteristiche architettoniche e funzionali;
  - il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
  - la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici;
  - la destinazione d'uso;
  - la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
  - la consistenza complessiva;
- b) - delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:
- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento viario;
  - l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
  - l'urbanizzazione della zona;
- c) - delle condizioni attuali del mercato:
- andamento dei prezzi in generale;

nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

Nell'individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

STUDIO TECNICO  
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO  
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12  
Tel/Fax +39 0438 960051  
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K  
Part. IVA 00671110260  
e-mail: egidiocomin@libero.it

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta utilizzando la stima per comparazione.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie abitativa.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

In merito alla stima sintetica comparativa si è impostata la seguente espressione :

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : p_x$$

da cui :

$$\text{val.x} = \frac{\sum \text{val p x}}{\sum p}$$

dove :

$\sum \text{val}$  = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$  = somma delle superfici abitative degli stessi fabbricati simili.

$\text{val.x}$  = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

$p_x$  = superficie dei oggetti di stima.

#### **O. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA:**

Prima di procedere alla determinazione del valore di stima l'esperto estimatore ritiene opportuno descrivere e valutare gli interventi o le demolizioni necessarie da eseguire, per sanare le difformità descritte al punto **"G. VERIFICA URBANISTICA"**.

Nello specifico alcuni delle difformità precedentemente esposte non risultano sanabili per cui se ne rendono necessarie della demolizione che potranno essere eseguite a condizione che non si diminuisca il grado di sicurezza delle strutture pre-esistenti e cioè verificando la presenza di giunti strutturali nelle strutture in

STUDIO TECNICO  
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO  
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12  
Tel/Fax +39 0438 960051  
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K  
Part. IVA 00671110260  
e-mail: egidiocomin@libero.it

elevazione e la stabilità del terreno a seguito delle demolizioni dei muri e fondazioni interrate.

- L'ampliamento del volume e della superficie coperta dell'abitazione non risulta sanabile e quindi è soggetto a demolizione. il costo della demolizione comprensiva dello smaltimento in discarica dei rifiuti nonché del ripristino della copertura e della finitura delle pareti di appoggio alla demolizione è stimato in circa €.23.000,00;
- La tettoia piana coperta non risulta sanabile e quindi è soggetta anch'essa a demolizione. il costo della demolizione comprensivo dello smaltimento in discarica dei rifiuti è stimato in circa €.2.000,00;
- Il cambio di destinazione d'uso del garage in taverna. le modifiche alle pareti interne del fabbricato regolarmente autorizzato. le lievi modifiche prospettiche e la denuncia di demolizione della legnaia staccata dal fabbricato sono opere sanabili. previo pagamento di una sanzione amministrativa di €.516,00 nonché presentazione di progetto in sanatoria ed accertamento compatibilità paesaggistica per le modifiche sopradescritte. variazione catastale e richiesta finale di agibilità; tale progetto potrà inoltre comprendere la demolizione delle opere abusive. per una spesa complessiva di circa €.5.000,00 (compresi oneri e accessori, tributi comunali e catastali e sanzione).

Il costo quindi complessivo per sanare o demolire le difformità sopradescritte risulta essere pari a complessivi €.30.000,00 (€.23.000,00 + €.2.000,00 + €.5.000,00)

Lo scrivente, in base alle considerazioni sovraesposte, al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo

STUDIO TECNICO  
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO  
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12  
Tel/Fax +39 0438 960051  
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K  
Part. IVA 00671110260  
e-mail: egidiocomin@libero.it

stesso ha dei beni in parola, alla visure delle mappe catastali ed al P.I. Comunale, ha  
attribuito i seguenti valori unitari ( $\Sigma \text{val.} / \Sigma p$ ):

**- ABITAZIONE, PIANO TERRA:**

Superficie lorda abitazione piano terra (esclusa la parte soggetta a demolizione)  
mq 180 x € 1.000,00/mq.= € 180.000,00=

**- ABITAZIONE, PIANO INTERRATO:**

Superficie lorda abitazione piano interrato (esclusa la parte soggetta a demolizione)  
mq 42 x € 450,00/mq.= € 18.900,00=

**- AREA SCOPERTA:**

Superficie area scoperta abitazione  
mq 1.417 x € 22,00/mq.= € 31.174,00=

**- TETTOIA PIANA IN LEGNO COPERTA:**

La tettoia piana coperta come precedentemente illustrato risulta essere soggetta a  
demolizione e quindi priva di valore € 0,00=

**TOTALE :** € 230.074,00=

Ai quali sono da sottrarre le spese per le demolizioni e sanatorie  
sopradescritte corrispondenti ad € 30.000,00=

**TOTALE VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE:**

€ 200.074,00= (230.074,00 – 30.000,00)

**ARROTONDATI AD € 200.000,00=** Diconsi EURODUECENTOMILA/00

STUDIO TECNICO  
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO  
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12  
Tel/Fax +39 0438 960051  
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K  
Part. IVA 00671110260  
e-mail: egidiocomin@libero.it

La quota di proprietà del compendio immobiliare da parte del soggetto  
esecutato è pari ad 1/2, quindi il valore della sua quota di proprietà  
risulta essere pari ad €.100.000,00= (200.000,00 x 1/2),

diconsi EUROCENTOMILA/00

Gli immobili esegutati composti come anzidetto da un'abitazione, una tettoia piana coperta e l'area scoperta pertinenziale sono strettamente collegati fra loro e risultano quindi indivisibili in due o più lotti di vendita.

Ritenendo con ciò di aver dato risposta al quesito posto dal G.E., l'esperto Estimatore ha assolto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e o delucidazioni.

Miane lì, 10 OTT. 2014

L'ESPERTO ESTIMATORE  
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO



**ALLEGATI:**

- ALL. "A" - Visure catastali;
- ALL. "B" - Estratto Mappa Catastale ufficiale;
- ALL. "C" - Planimetrie catastali;
- ALL. "D" - Estratto P.R.G.;
- ALL. "E" - Ortofoto;
- ALL. "F" - Documentazione fotografica;
- ALL. "G" - Planimetrie esplicative.

Esecuzione Immobiliare R.G. 312/2009  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI contro



TRIBUNALE DI TREVISO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



**ESECUZIONE IMMOBILIARE 312/2009**

A carico di



**ALLEGATI**

Miane li 10 OTT. 2014

L'ESPERTO ESTIMATORE  
COMIN Geom. EGIDIO GIANFRANCESCO



TRIBUNALE DI TREVISO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE 312/2009**

A carico di



**ALLEGATO "A"**

**- Visure Catastali -**

L'ESPERTO ESTIMATORE

COMIN Geom. EGIDIO GIANFRANCESCO

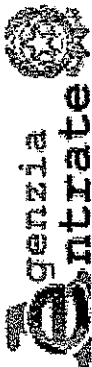


Dati della richiesta	SANDEL VENCESLAO
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TREVISO [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

**1. Unità Immobiliari site nel Comune di MIANE(Codice FI90) - Catasto del Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbann	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Metro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	C	3	341	1			area urbann		1417 m <sup>2</sup>		VIA CARMINE; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2013 n. 117001 .1/2013 in atti dal 17/12/2013 (protocollo n. TV0284709)	
2	C	3	341	2			C/6	U	22 m <sup>2</sup>	Euro 62,49 L. 121.009	VIA CARMINE piano: T; CLASSAMENTO AUTOMATICO del 21/02/1987 n. 8246/1987 in atti dal 24/11/1992	
3	C	3	341	3			A/2	I	6,5 vani	Euro 503,55	VIA CARMINE piano: T-SI; VARIAZIONE del 16/09/2013 n. 74230 .1/2013 in atti dal 16/09/2013 (protocollo n. TV0195353) G .A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE	

**Totale: vani 6,5 m<sup>2</sup> 1439 Rendita: Euro 566,04**



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/09/2014 - Ora: 15.38.31

Fine

Visura n.: T196463 Pag: 2

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 16/09/2014

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2

DATI DERIVANTI DA  
 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/04/1987 Voltura n. 4764 .1/1987 in atti dal 11/08/1994 Repertorio n. : 30433 Rogante: [REDACTED] Sede: VALDOBBIADENE  
 Registrazione: Sede: MONTEBELLUNA n: 1437 del 24/04/1987 COMPRAVENDITA

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

TRIBUNALE DI TREVISO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE 312/2009**

A carico di



**ALLEGATO "B"**

**- Estratto Mappa Catastale Ufficiale -**

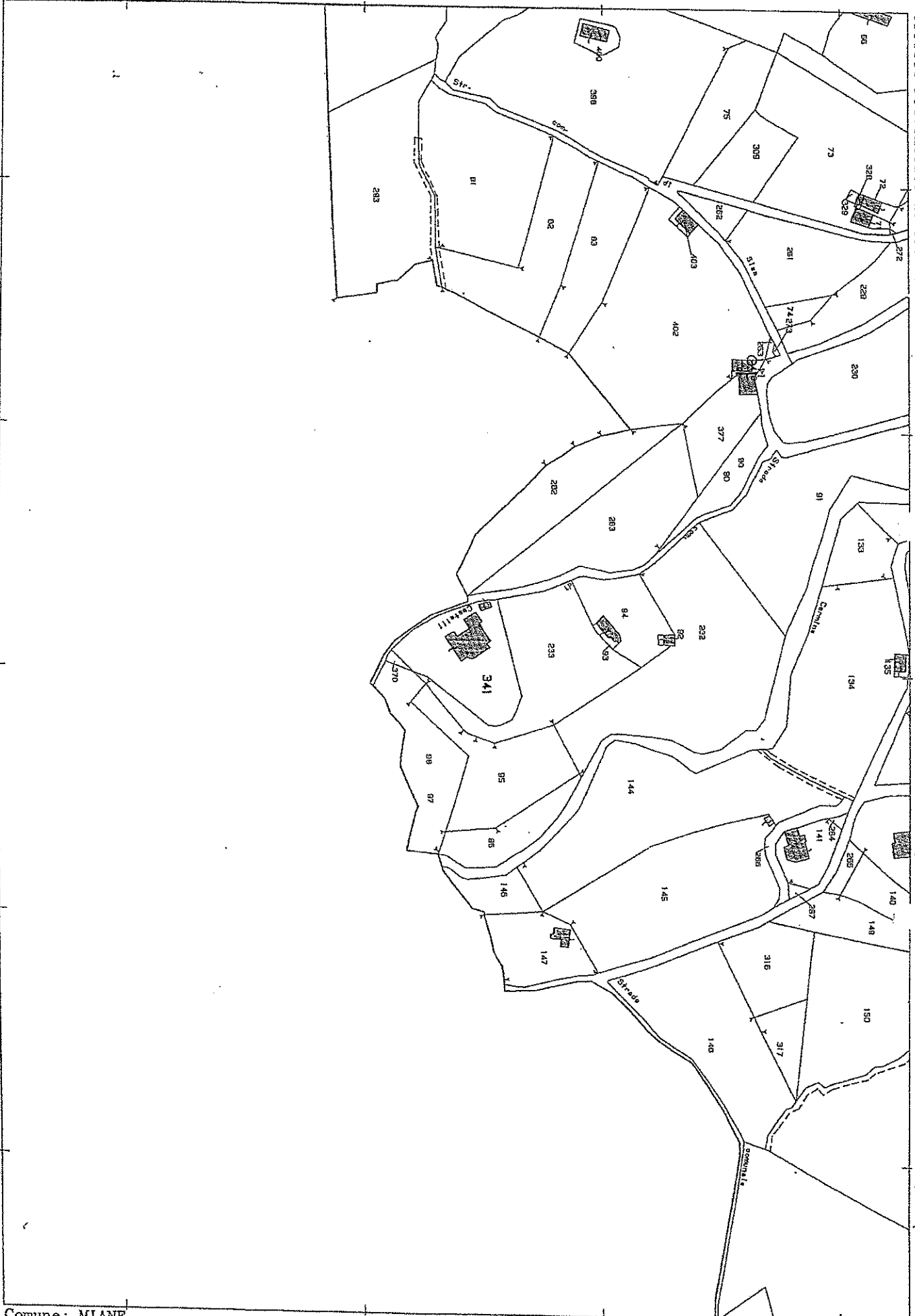
L'ESPERTO ESTIMATORE

COMIN Geom. EGIDIO GIANFRANCESCO



E=1900

I Particella: 341



TRIBUNALE DI TREVISO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE 312/2009**

A carico di



**ALLEGATO "C"**

**- Planimetrie catastali -**

L'ESPERTO ESTIMATORE

COMIN Geom. EGIDIO GIANFRANCESCO



TRIBUNALE DI TREVISO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE 312/2009**

A carico di



**ALLEGATI**

Miane li

L'ESPERTO ESTIMATORE  
COMIN Geom. EGIDIO GIANFRANCESCO



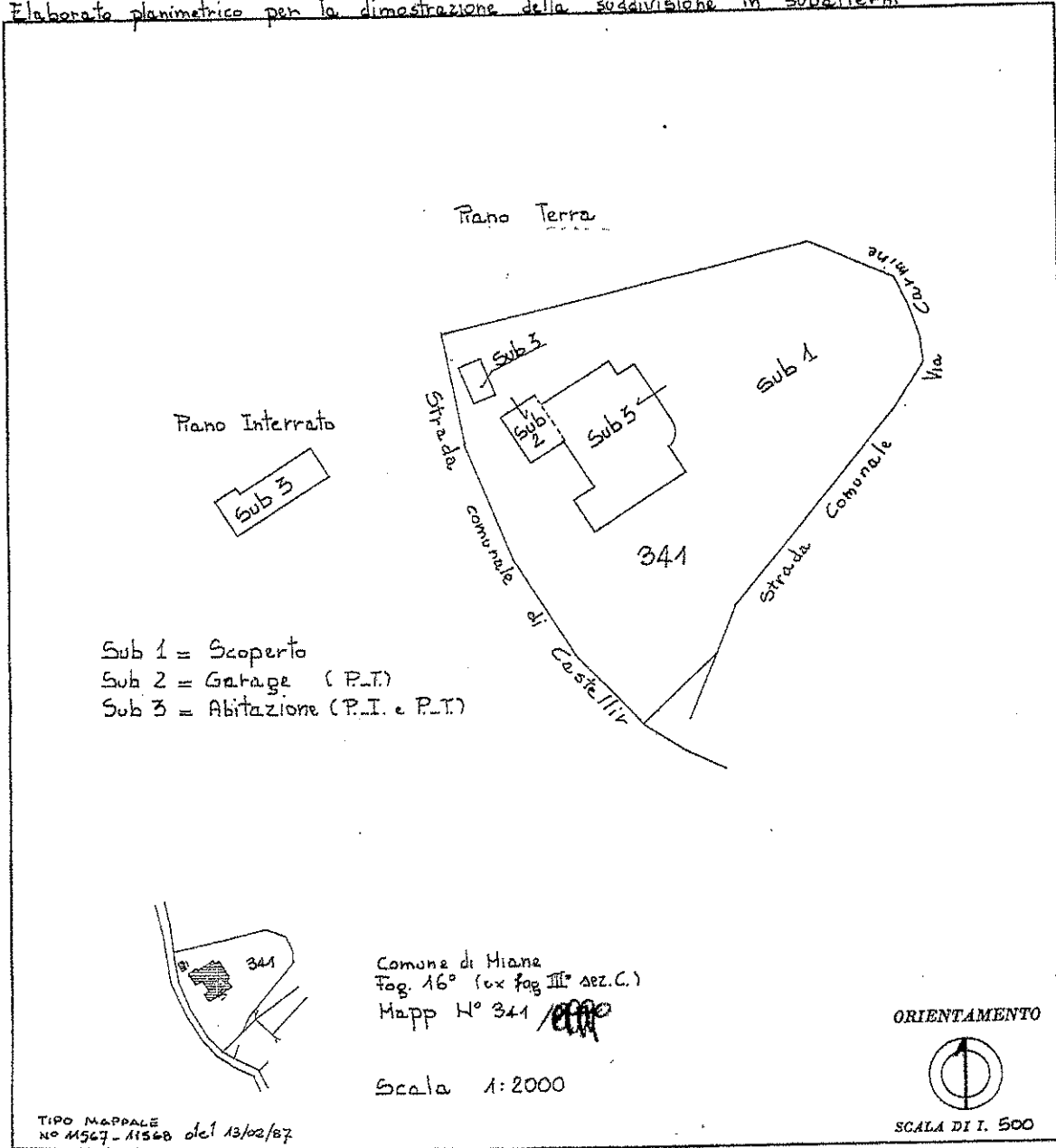




# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 562)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Miane Via Caroline  
 Ditta [redacted] nata a [redacted] [redacted] Proprieta'  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Triviso  
 Elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	8246

Compilata dal Geom. Egidio Comin  
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
 della Provincia di Triviso

DATA

Firma: [Signature]

Situazione al 25/10/2013 - Comune di MIANE (FI90) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 3 - Particella: 341 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: MIANE

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
MIANE		C		3	341			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE		
1	VIA CARMINE					0000000000000000		
2	VIA CARMINE		T			C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED		
3	VIA CARMINE		T S1			AUTORIMESSE		
						A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE		

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

MODULARIO  
F. 75, rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

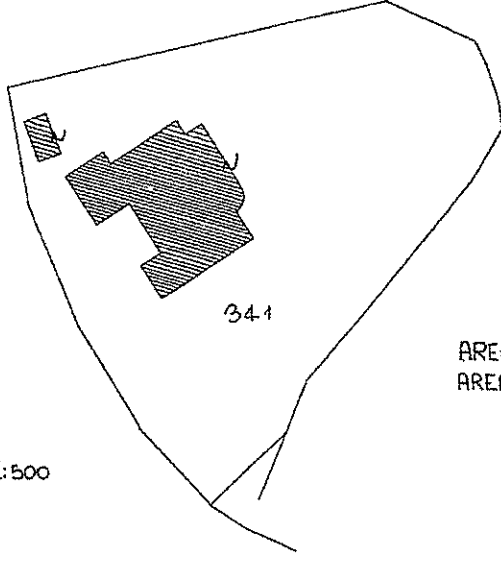
Lire  
150

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 635)

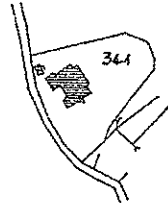
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Miane Via Carmine  
Ditta [REDACTED] data a [REDACTED] il [REDACTED]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso

SUB 1



Sviluppo 1:500

AREA COPERTA MQ.	130
AREA SCOPERTA MQ.	1417
<b>TOTALE MQ.</b>	<b>1607</b>



Comune di Miane  
Fog. 16 (ex Fog. III sez. C)  
Mapp. N° 341/1  
Scala 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Geom. Comin Egidio  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Inserito all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Treviso

DATA \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/09/2014 - Comune di MIANE (F.190) - < Sez. Urb.: C - Foglio: f. - Particella: 341 - Subalterno: 1 >  
VIA CARMINE;

10 metri

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. 22, mod. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

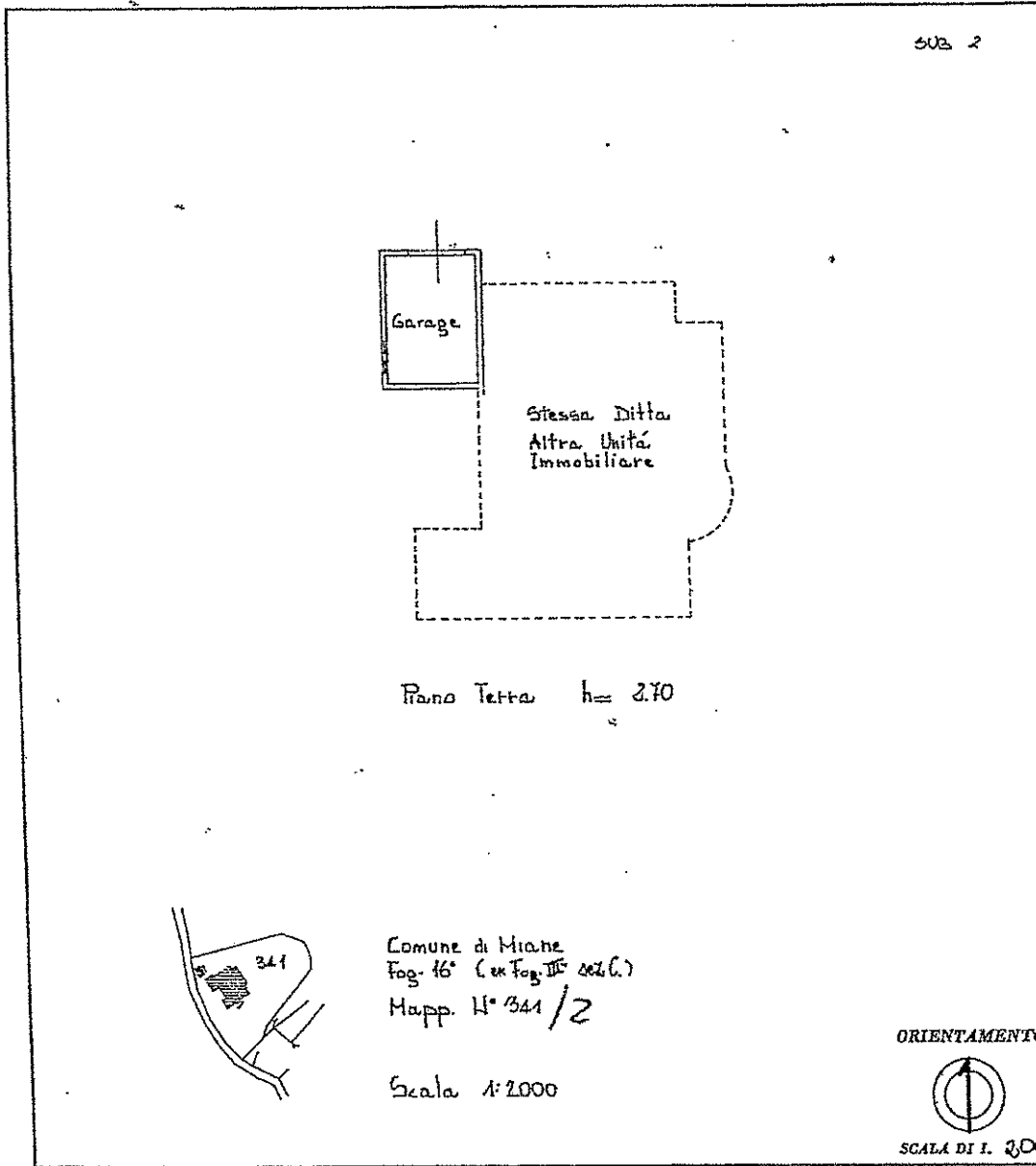
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1978, N. 430)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Miane Via Carmine  
Ditta [REDACTED] nata a [REDACTED] (Citt.) [REDACTED]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Triviso



10 metri



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

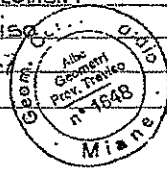
DATA	
PROT. N°	

Compilata dal Geom. Egidio Comin  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Triviso

DATA 18

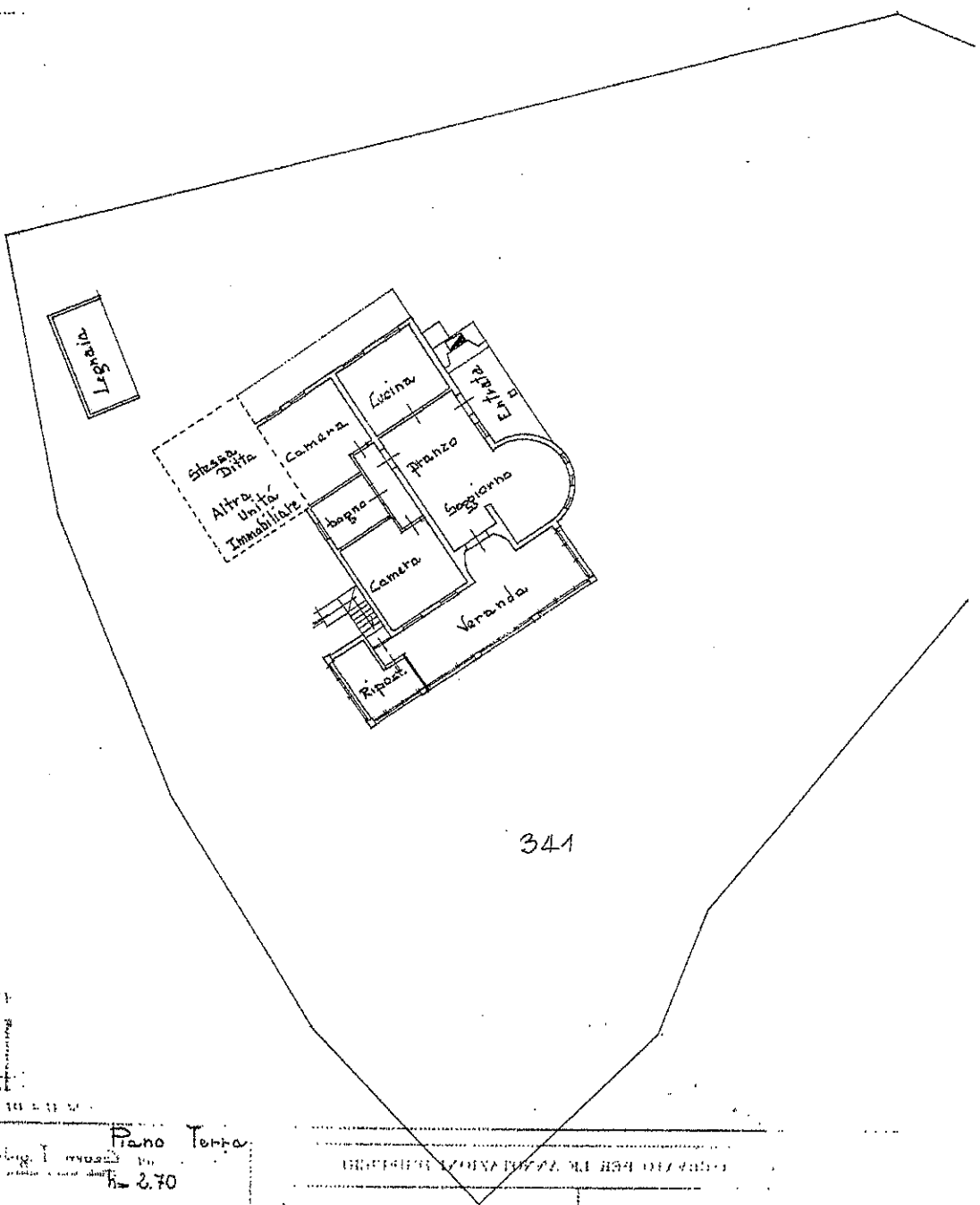
Firma: [Signature]



CATASTO DEI L. 13/04/1978 - DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI - VIA CARMINE piano: T;

Prima planimetria in atti

003



10 metri

Seg. Urb.: C - Foglio: 3 - Particella: 341 - Subalterno: 3 >

Comune di MILANE (FI 90) - < Seg. Urb.: C - Foglio: 3 - Particella: 341 - Subalterno: 3 >  
 Piano Terra  
 n. 2.70

MODULARIO  
F. 100



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MI (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

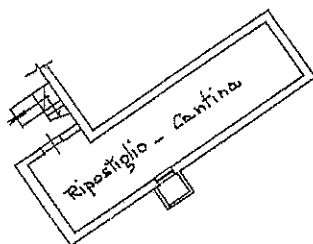
Lire  
200

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

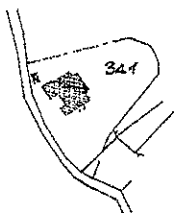
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 852)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Miane Via Carmine  
Ditta [redacted] nata a [redacted] il [redacted]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso

sub 3



Piano Interrato h = 2.03



Comune di Miane  
Fog. 16° (ex Fog. III° sez. C)  
Mapp. N° 341/3

Scala 1:8000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compilata dal Geom. Egidio Corin  
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Treviso  
DATA 19 FEB 1987  
Firma: [Signature]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/10/2013 - Comune di MIANE (F190) - Sez. Urb.: C - Foglio: 3 - Particella: 341 - Subalterno: 3 >

10 metri

TRIBUNALE DI TREVISO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE 312/2009**

A carico di

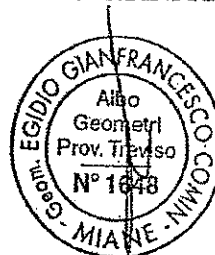


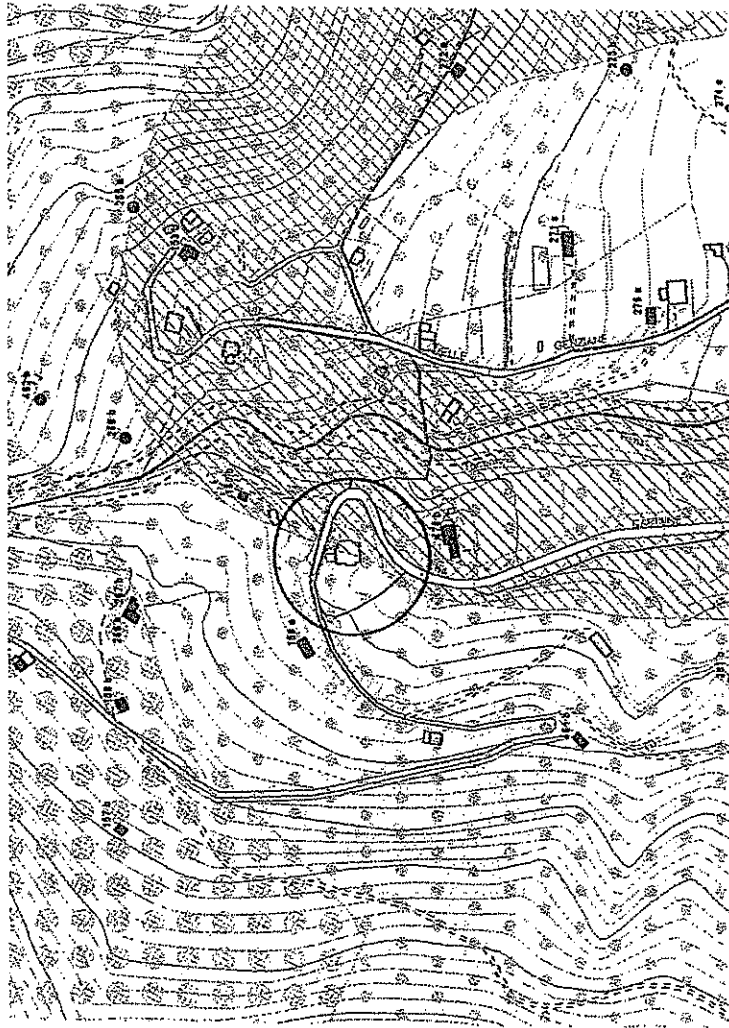
**ALLEGATO "D"**

**- Estratto P.R.G. -**

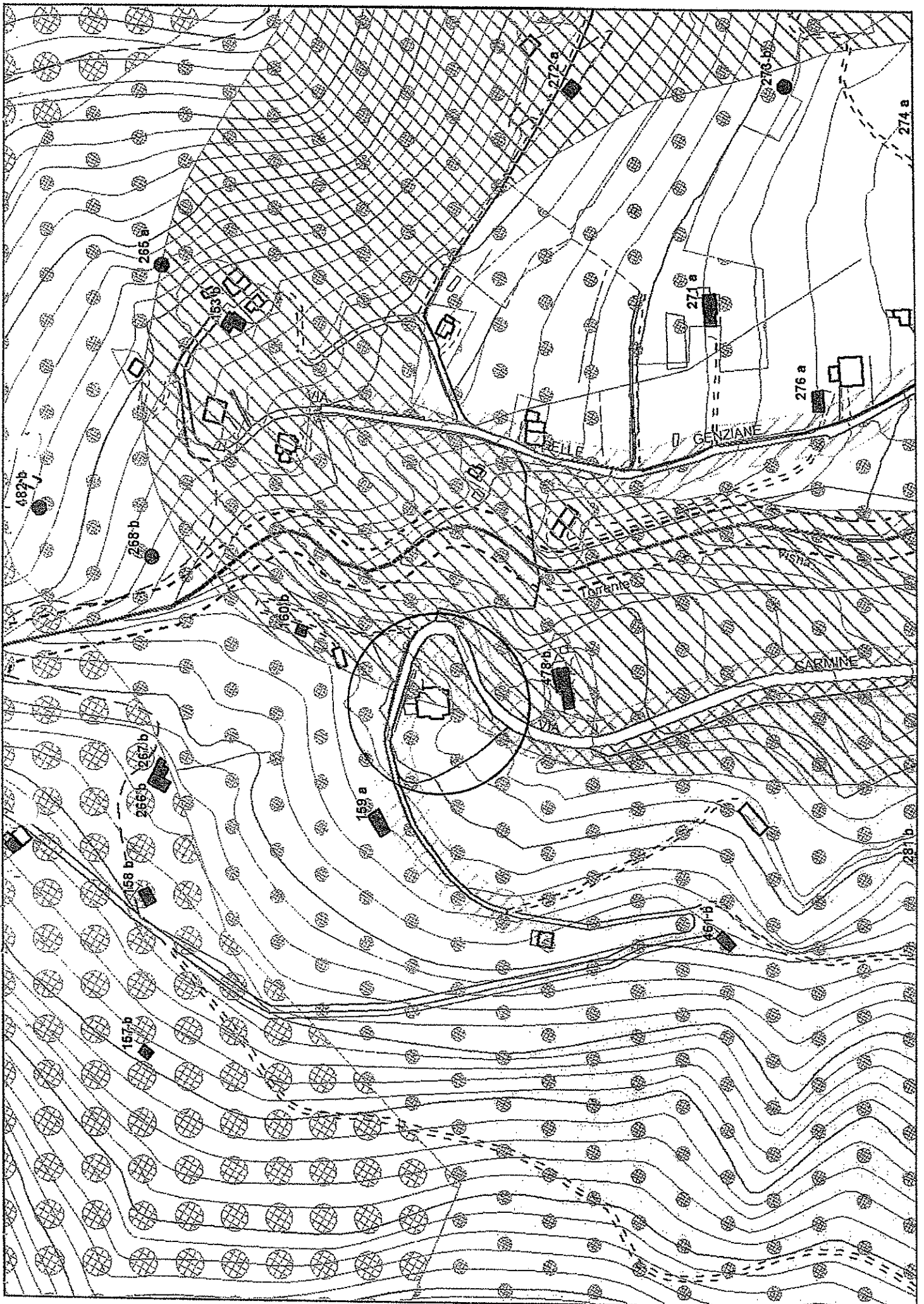
L'ESPERTO ESTIMATORE

COMIN Geom. EGIDIO GIANFRANCESCO









	Zona Omogenea D5b	art. 28Ter	Villa Veneta	art. 34
	Verde Privato	art. 11	Edificio tutelato	art. 34
<b>TERRITORIO AGRICOLO</b>				
	Nucleo di edificazione diffusa	art. 30Bis	Cono visuale	art. 34
	Zona agricola speciale	art. 30	Edificio con intervento programmato	art. 25
	Zona agricola produttiva	art. 30	Edificio con intervento programmato non individuato in CTR	art. 25
<b>POLITICHE E STRATEGIE PER GLI INSEDIAMENTI</b>				
	Comparto	art. 14	Area nucleo (core area)	art. 33
	PUA attuabile per stralci	art. 5	Area di connessione naturalistica	art. 33
	PUA attuabile per intervento unitario	art. 5	Buffer zone	art. 33
	Piano di recupero	art. 5	Corridoio ecologico	art. 33
	Area di riconversione e riqualificazione	art. 5	Barriera infrastrutturale	art. 33
	Area destinata al miglioramento della qualità urbana e territoriale	art. 5	Fascia di rispetto stradale	art. 11
	Ambiti cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione	art. 11	Fascia di rispetto dell'idrografia (ex R.D. 368/1904, R.D. 523/1904)	art. 11
	Intervento di riordino in zona agricola	art. 5	Depuratore e fascia di rispetto	art. 11
	Attività produttiva da confermare	art. 20	Pozzo di prelievo idropotabile	art. 11



- l. i lavori od atti non autorizzati con cui si venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari;
- m. lo stabilimento di molini natanti.

*Sottoarticolo "11.L" VIABILITÀ, FASCE DI RISPETTO E LIMITE DEI CENTRI ABITATI.*

- 25. L'ampiezza delle fasce di rispetto stradale è definita dal Nuovo Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285 smi) e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione (Decreto del Presidente della Repubblica 16 Dicembre 1992 n.495 smi). Le fasce di rispetto stradale non si applicano all'interno del limite dei centri abitati definito ai sensi di legge.
- 26. All'interno delle fasce di rispetto della viabilità, fatte salve eventuali eccezioni e deroghe espressamente previste dalla legge, non sono consentite nuove edificazioni. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Nel caso di demolizione la ricostruzione dovrà rispettare le vigenti distanze minime dall'infrastruttura.

*Sottoarticolo "11.M" FASCE DI RISPETTO IDROGEOLOGICO E TUTELA AMBIENTALE*

- 27. Lungo i torrenti e le valli, anche al di fuori delle aree già interessate da vincolo idrogeologico, in considerazione delle precedenti previsioni del PRG e dell'art. 41 L.r. 11/2004, il PI individua cartograficamente le fasce di rispetto con valenza anche di tutela ambientale, con le seguenti limitazioni e prescrizioni:
  - a) non sono ammesse costruzioni, al di fuori di quelle necessarie alla difesa idrogeologica; eventuali aperture di strade e costruzioni di manufatti e viadotti, che pure sono ammessi, devono essere progettati ed eseguiti nel massimo rispetto dell'orografia esistente, con scarpate in terra, convenientemente inerbate;
  - b) non sono ammessi movimenti di terra o aperture di cave di materiale; eventuali opere di sistemazione degli alvei sono ammesse solo per provate esigenze di difesa idraulica, ma devono essere condotte senza alterare i luoghi e nel massimo rispetto della vegetazione esistente considerata come valore ambientale;
  - c) sono considerate di grande valore ambientale le essenze del castagno, del noce e del nocciolo: in caso di deperimento naturale o accidentale vanno sostituite con analoghe essenze; è consentito sostituire con queste altre essenze esistenti più povere;
  - d) per le fasce di rispetto idrogeologico e tutela ambientale limitrofe ai corsi d'acqua vale inoltre il divieto di realizzazione di colture intensive, ammettendo la realizzazione di vigneti unicamente se condotti con metodi di agricoltura integrata e/o biologica così come definiti dal D.Lgs. 150/2012 e relativi allegati.

*Sottoarticolo "11.N" AMBITI CUI ATTRIBUIRE OBIETTIVI DI TUTELA, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE*

- 28. Il PI individua in recepimento del PATI gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione.
- 29. Per tali aree valgono le seguenti limitazioni e prescrizioni:
  - a) sono consentiti solo interventi volti alla conservazione, al restauro, alla manutenzione, al recupero ed alla valorizzazione degli elementi naturali e di quelli artificiali (terrazzamenti, coltivazioni arboree, muretti di recinzione, edifici);
  - b) non sono consentite nuove costruzioni; per gli edifici esistenti gli interventi ammessi sono quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3, comma 1 del DPR 380/2001 o dall'Articolo 25 delle presenti norme;



- a. la riconversione a destinazioni compatibili delle aree in ambito insediativo o adiacente;
  - b. il ripristino e la riqualificazione ambientale delle aree sparse in zona agricola o di pregio.
5. Gli interventi in variante al PATI mediante SUAP dovranno rispettare la normativa vigente in ordine alle procedure di V.A.S. (verifica di assoggettabilità ed eventuali adempimenti conseguenti).
  6. Per le attività produttive esistenti in zona impropria, l'ampliamento è consentito fino ad un massimo di 1.500 mq e comunque nel limite dell'80% della superficie coperta esistente salvo diversa prescrizione della legge regionale.
  7. Il trasferimento di zona produttiva attuato anche con la procedura dello Sportello Unico, se coerente con le previsioni di PI, non è vincolato alla parità di superficie tra area di origine e area di destinazione.

### Articolo 30 TERRITORIO AGRICOLO

---

#### *Sottoarticolo "30.A" CAMPO DI APPLICAZIONE*

1. Il territorio agricolo comprende le aree destinate prevalentemente alla produzione agricola, nelle quali si applica la legislazione regionale vigente in materia, con le ulteriori specificazioni contenute nel presente articolo, informate ai principi e finalità di cui all'art. 55 commi 1, 2, 3 delle NTA del PATI.
2. Le aree agricole sono ulteriormente sottoclassificate in riferimento alla loro produttività, alle colture esistenti, alla loro localizzazione ed alla presenza di strutture insediative.
3. Salvo diverse prescrizioni, relative ad interventi programmati per edifici individuati nella cartografia di PI di valore storico-ambientale, la destinazione d'uso per gli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo è disciplinata in base alla sottoclassificazione di cui al comma 2 del presente articolo.

#### *Sottoarticolo "30.B" NORME GENERALI*

4. Per il recupero, il risanamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti, come pure per gli ampliamenti e le nuove costruzioni, è richiesta una volumetria uniformata alla semplicità e linearità della tipologia locale, con alcuni riguardi ad alcuni elementi costruttivi:
  - o il tetto deve essere a falde lineari con pendenza verso l'esterno del fabbricato non inferiore al 30% e non superiore al 45%; il manto di copertura deve essere realizzato con tegole a coppo e canale. È ammesso l'uso di lamiera di rame o zincata esclusivamente nella zona agricola speciale di cui al successivo Sottoarticolo "30.C" e nella zona per allevamenti; le sporgenze del tetto sulle murature esterne non dovranno superare i cm 50;
  - o non sono ammesse logge esterne ed abbaini;
  - o i paramenti esterni in pietra o sasso devono essere mantenuti; i paramenti intonacati dovranno essere eseguiti secondo l'uso locale, con esclusione di intonaci plastici, acrilici e simili; non sono ammessi paramenti in mattoni alla vista, i rivestimenti in cotto di qualsiasi tipo e le tinteggiature a tinte forti;
  - o i serramenti esterni, sia come disegno che come uso dei materiali, devono uniformarsi all'uso locale.
5. Nel caso di sistemazione o potenziamento di strade agro-silvo-pastorali o di collegamento con i nuclei rurali, saranno salvaguardati, compatibilmente con le esigenze tecniche, eventuali muri di sostegno esistenti in sassi e pietrame.
6. Tutti gli elementi costruttivi, i materiali e le opere di finitura dovranno ottenere il nullaosta del Dirigente, su conforme parere della Commissione Edilizia.



#### *Sottoarticolo "30.C" ZONA AGRICOLA SPECIALE*

7. Comprende le zone montane a pascolo, a bosco ceduo o bosco di fustaia e le zone montane e collinari coltivate ad albero ad alto fusto (castagno, faggio, acacia e betulla) ed a vigneto.
8. Non sono ammesse nuove costruzioni e recinzioni stabili; possono essere autorizzati dal Dirigente piccoli recinti per animali e recinti funzionali al pascolo in altura. Il recupero degli edifici esistenti deve essere condotto secondo le norme a), b), c) e d) dell'Articolo 3, comma 1 del DPR n. 380/2001. Gli edifici esistenti con intervento programmato sono individuati nella Tav. 2 carta della zonizzazione con riferimento al tipo di intervento ammesso (Articolo 25 delle presenti Norme).
9. Sono ammessi i movimenti di terra necessari per la costruzione di strade silvo-pastorali ed opere provvisorie ed idrauliche, la relativa concessione potrà essere rilasciata previo nulla osta dell'Ispettorato Regionale delle Foreste, fermo restando quanto stabilito al comma 5 del presente articolo.

#### *Sottoarticolo "30.D" ZONA AGRICOLA PRODUTTIVA*

10. Comprende le zone del territorio agricolo non già classificate quali zona agricola speciale di cui al precedente Sottoarticolo "30.C" ad esclusione dei nuclei di edificazione diffusa di cui al successivo articolo 30 bis.
11. Le opere per la trasformazione del territorio e l'edificazione sono regolamentate dalla Legge Regionale vigente per la tutela e l'edificazione in zone agricole.
12. I nuovi edifici, siano essi annessi rustici e/o abitazioni, dovranno essere collocati sul terreno in modo da non danneggiare la continuità dei fondi e quindi in ambiti marginali rispetto ai terreni coltivati ed irrigui e contigui ad edifici esistenti.
13. Per le nuove edificazioni e per gli edifici esistenti, oltre a quanto previsto dalla Legge Regionale vigente, sino alla redazione di una variante tematica al PI relativa alla riclassificazione del territorio agricolo, valgono le seguenti norme specifiche:
  - tipologia edilizia: edifici in linea o isolati;
  - $N_p = T \text{ o } 1 + T$ ;
  - $H_{max} = H_{max} \text{ delle fronti} = \text{ml } 7,50$ ;
  - $D_c = \text{ml } 5,00$ ;
  - $D_f = \text{ml } 10,00$ ;
  - $D_s = \text{secondo codice della strada}$ ;
  - paramenti esterni: intonaco a civile; colori tenui; fori sulle murature d'ambito anche con imbotti in pietra viva;
  - tetto a capanna, con manto in tegole a coppo e canale; sporto max della copertura sui muri d'ambito: cm 30;
  - serramenti in legno naturale.
14. Sono ammessi gli interventi previsti dalla legislazione regionale vigente in zona agricola, con esclusione delle costruzioni di allevamenti di tipo industriale, consentite esclusivamente nelle aree individuate a tale scopo dalla legislazione in vigore.
15. Gli edifici esistenti con intervento programmato sono individuati nella Tavola della zonizzazione con riferimento al tipo di intervento ammesso (Articolo 25 delle presenti Norme).
16. La realizzazione in zona agricola di impianti di produzione di biogas o di denitrificazione, ove richiesti, e gli impianti per la produzione di energia solare, se integrati architettonicamente con i fabbricati esistenti, ad esclusione dei fabbricati d'interesse monumentale o storico-testimoniale, o inseriti con mascherature arboree.

#### *Sottoarticolo "30.E" AREE PER ALLEVAMENTI ZOOTECNICI*

17. Aree destinate ad allevamenti di tipo industriale e all'alpeggio. In queste aree è ammessa la costruzione dei servizi necessari alla conduzione dell'attività con un volume massimo di mc 300 per ogni attività,



qualora consentito dalle norme di zona, in edifici isolati e posti convenientemente rispetto alla struttura produttiva, ad una distanza non inferiore a ml 30,00.

18. Per gli allevamenti zootecnici intensivi vanno osservate le distanze reciproche dall'edificato stabilite secondo i criteri definiti dal Provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. d) punto n. 5 della L.r. 11/2004 smi.

#### *Sottoarticolo "30.F" EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO*

19. Sono edifici non più funzionali alle esigenze del fondo quelli individuati in tal senso dalle previgenti varianti dei PRG approvati nei rispettivi elaborati, oppure quelli per i quali viene dichiarata la non funzionalità a mezzo di apposita relazione a firma di specialista abilitato e approvata dalla competente struttura regionale (Ispettorato Regionale per l'Agricoltura - IRA).
20. Le condizioni pregiudiziali alla possibilità di chiedere il cambio di destinazione d'uso di immobili di cui al comma precedente localizzati in territorio agricolo sono:
- a. in caso di utilizzo saltuario/residenza stagionale:
    - o impegno sottoscritto con atto notarile a non richiedere ulteriori annessi rustici;
    - o impegno sottoscritto con atto notarile a non richiedere alcun nuovo allacciamento a reti e sottoservizi e nuovi collegamenti viari.
  - b. per le residenze stabili
    - o impegno sottoscritto con atto notarile a non richiedere ulteriori annessi rustici;
    - o dichiarazione di essere allacciati ai principali sottoservizi a rete e di essere dotati di adeguato accesso carrabile.
21. La mancanza di uno o più dei sopra richiesti requisiti implica l'impossibilità di utilizzo degli immobili alle destinazioni indicate.
22. Gli allacciamenti ai pubblici sottoservizi saranno possibili per gli edifici che ricadono in aree già servite, fatte salve le disposizioni relative ai manufatti rurali di cui all'Articolo 25.
23. L'adeguamento della viabilità d'accesso potrà avvenire solo in caso sia dimostrata la presenza di accessi anche se non più utilizzati da tempo.
24. È ammessa la destinazione d'uso a destinazione turistica previa presentazione di proposta di Accordo ai sensi dell'art. 6. L.r. 11/2004. L'Accordo può consentire il riuso di parte o di tutta la volumetria esistente a fronte di un rilevante beneficio pubblico e di un'attenta valutazione di corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico rurale.

#### **Articolo 30 bis NUCLEI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA (NUCLEI RURALI)**

1. Il Piano degli Interventi individua in tav. 2 "carta della zonizzazione territoriale" e precisa rispetto alla delimitazione operata dal PATI i perimetri dei nuclei di edificazione diffusa intesi quali aggregati edilizi in ambiente rurale, non in contrasto con l'uso agricolo del territorio, da razionalizzare e potenziare come elemento di supporto alla conduzione dei fondi o/e agriturismo e dei quali promuovere il recupero e/o il consolidamento dell'edificato esistente. La finalità è di favorire l'assettamento dei nuclei rurali storici o consolidati, sorti spontaneamente nel tempo, ed incentivare i processi di riordino dell'edificato nel territorio agricolo. I nuclei di edificazione diffusa sono da considerarsi ambiti prioritari per l'edificazione consentita in territorio agricolo dalla legislazione vigente.
2. Per ogni nucleo di edificazione diffusa il PI definisce una scheda urbanistica nella quale sono precisati i perimetri dei nuclei già individuati dal PATI, attribuendo ad ogni ambito un indice edificatorio, utilizzabile unicamente previa acquisizione di credito edilizio, oppure mediante la trasposizione volumetrica della potenzialità edificatoria spettante alle singole abitazioni esistenti sul territorio ai sensi dell'art. 44 della Legge Regionale 11/2004 qualora venga dimostrata l'impossibilità per ragioni architettoniche, statiche o comunque per motivi di sicurezza di utilizzare l'ampliamento in loco.



*Sottoarticolo "33.C" AREA NUCLEO O "CORE AREA"*

18. Sono classificate come aree nucleo o "core areas" le aree ad elevata naturalità presenti nel territorio della Vallata, quali i SIC e le ZPS presenti anche solo parzialmente nel territorio comunale. In tali aree è in generale da vietarsi qualsiasi intervento che possa favorire la frammentazione di tali aree, sia in termini di introduzione di elementi di antropizzazione, sia in termini di interventi di sostituzione delle strutture vegetazionali consolidate con coltivi a bassa naturalità ed alto apporto di fitofarmaci e nutrienti. Tutti gli interventi volti a consolidare le presenze antropiche o diretti al miglioramento fondiario dovranno garantire la conservazione del bilancio ambientale in termini di superficie dell'area core e di qualità e connettività della stessa, anche in relazione ad eventuali misure di riequilibrio ecologico e miglioramento ambientale indicate negli elaborati relativi a specifici studi, valutazioni ambientali, ecc.
19. Nelle aree nucleo o *core areas*:
- a. la realizzazione delle infrastrutture è subordinata a misure di mitigazione mirata alla continuità ecologica e faunistica ed al mantenimento della biodiversità;
  - b. l'attività agricola dovrà essere indirizzata al mantenimento della biodiversità complessiva;
  - c. è prescritta la conservazione delle formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi ed i corsi d'acqua e l'utilizzo esclusivo di specie autoctone per le opere di mitigazione ambientale degli impatti.
20. Per tali strutture ecologiche è fatto divieto:
- a. ridurre gli apparati boschivi e l'espianto delle siepi, mentre e ne è consentita la sola manutenzione ed assestamento, fatto salvo quanto previsto dalla vigente legislazione regionale in materia;
  - b. realizzare attività ad alto consumo di suolo o fortemente impattanti dal punto di vista ambientale, quali apertura di nuove strade o edificazioni che comportino il raggiungimento di una volumetria complessiva superiore ad 800 mc;
  - c. illuminare i sentieri a distanza superiore a 500 metri dal perimetro dei centri abitati, ed a 200 metri dalle case sparse e dai nuclei abitati;
  - d. formare nuovi sentieri ad eccezione di quelli legati alla valorizzazione delle risorse territoriali;
  - e. realizzare nuove edificazioni sparse;
  - f. realizzare coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere;
  - g. realizzare colture intensive;
  - h. realizzare vigneti.
21. Per tali strutture ecologiche, esternamente alle aree già edificate o delle aree ove è prevista espansione insediativa, è consentito operare i seguenti interventi:
- a. effettuare operazioni di riconnessione di parti discontinue della rete ecologica attraverso la messa a dimora di elementi di naturalità e seminaturalità;
  - b. dotazione delle strade esistenti o di nuova previsione di sistemi per l'attraversamento della fauna;
  - c. riqualificazione degli ecosistemi esistenti in riferimento ai criteri di conservazione degli habitat;
  - d. interventi forestali tesi al miglioramento delle formazioni boschive che prevedano la progressiva sostituzione delle specie alloctone;
  - e. interventi per il mantenimento dei pascoli e delle praterie naturali;
  - f. interventi di ingegneria naturalistica finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico.

*Sottoarticolo "33.D" AREA DI CONNESSIONE NATURALISTICA*

22. Le aree di connessione naturalistica sono finalizzate alla tutela e rafforzamento dei caratteri di naturalità del territorio e vengono destinate al potenziamento dei caratteri seminaturali dell'ecotessuto. A tal fine qualsiasi intervento volto al miglioramento fondiario o alle sistemazioni





- agrarie dovrà essere accompagnato da valutazione di incidenza ambientale ed attuato assicurando il mantenimento e l'incremento di siepi, macchie boscate, filari alberati, contenendo le pratiche colturali maggiormente impattanti.
23. Per tali strutture ecologiche è fondamentale assicurare la continuità ed il miglioramento delle componenti biotiche, favorendo di conseguenza la ricomposizione delle parti boscate di connessione e potenziando la vegetazione ripariale e le siepi nei coltivi di pianura secondo le previsioni della L.r. 13/2003, anche attraverso una politica di incentivi.
24. Per tali strutture ecologiche è fatto divieto:
- ridurre gli apparati boschivi e l'espianto delle siepi, mentre ne è consentita la sola manutenzione ed assestamento, fatto salvo quanto previsto dalla vigente legislazione regionale in materia;
  - realizzare attività ad alto consumo di suolo o fortemente impattanti dal punto di vista ambientale, quali apertura di nuove strade o edificazioni che comportino il raggiungimento di una volumetria complessiva superiore ad 800 mc;
  - illuminare i sentieri a distanza superiore a 500 metri dal perimetro dei centri abitati, ed a 200 metri dalle case sparse e dai nuclei abitati;
  - formare nuovi sentieri ad eccezione di quelli legati alla valorizzazione delle risorse territoriali;
  - realizzare nuove edificazioni sparse;
  - realizzare coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere.
25. Gli interventi di potenziamento sulla viabilità esistente dovranno essere preceduti da VInCA.
26. Nelle aree di connessione naturalistica sono ammesse attività di agriturismo, di didattica ambientale e per il tempo libero a limitato impatto.
27. Per tali strutture ecologiche, esternamente alle aree già edificate o delle aree ove è prevista espansione insediativa, è consentito operare i seguenti interventi:
- effettuare operazioni di riconnessione di parti discontinue della rete ecologica attraverso la messa a dimora di elementi di naturalità e seminaturalità;
  - dotazione delle strade esistenti o di nuova previsione di sistemi per l'attraversamento della fauna;
  - riqualificazione degli ecosistemi esistenti in riferimento ai criteri di conservazione degli habitat;
  - interventi forestali tesi al miglioramento delle formazioni boschive che prevedano la progressiva sostituzione delle specie alloctone;
  - interventi per il mantenimento dei pascoli e delle praterie naturali;
  - interventi di ingegneria naturalistica finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico.

#### *Sottoarticolo "33.E" BUFFER ZONE*

28. Le buffer zones sono finalizzate alla mitigazione e riduzione degli impatti derivanti dalle infrastrutture del territorio, dagli insediamenti e dalle attività umane, ivi incluse le pratiche agricole. A tal fine qualsiasi intervento volto al miglioramento fondiario o alle sistemazioni agrarie dovrà essere accompagnato da valutazione di incidenza ambientale ed attuato assicurando il mantenimento e l'incremento di siepi, macchie boscate, filari alberati, contenendo le pratiche colturali maggiormente impattanti.
29. Per tali strutture ecologiche è fatto divieto di:
- ridurre gli apparati boschivi e l'espianto delle siepi, mentre e ne è consentita la sola manutenzione ed assestamento, fatto salvo quanto previsto dalla vigente legislazione regionale in materia;
  - realizzare attività ad alto consumo di suolo o fortemente impattanti dal punto di vista ambientale, quali apertura di nuove strade o edificazioni che comportino il raggiungimento di una volumetria complessiva superiore ad 800 mc;

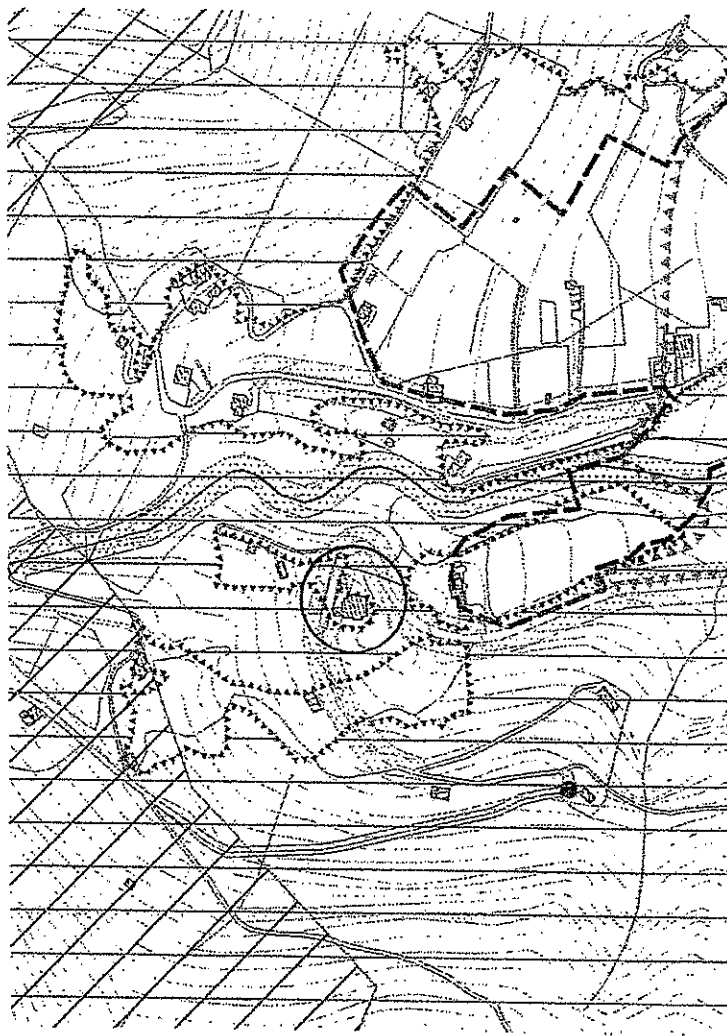


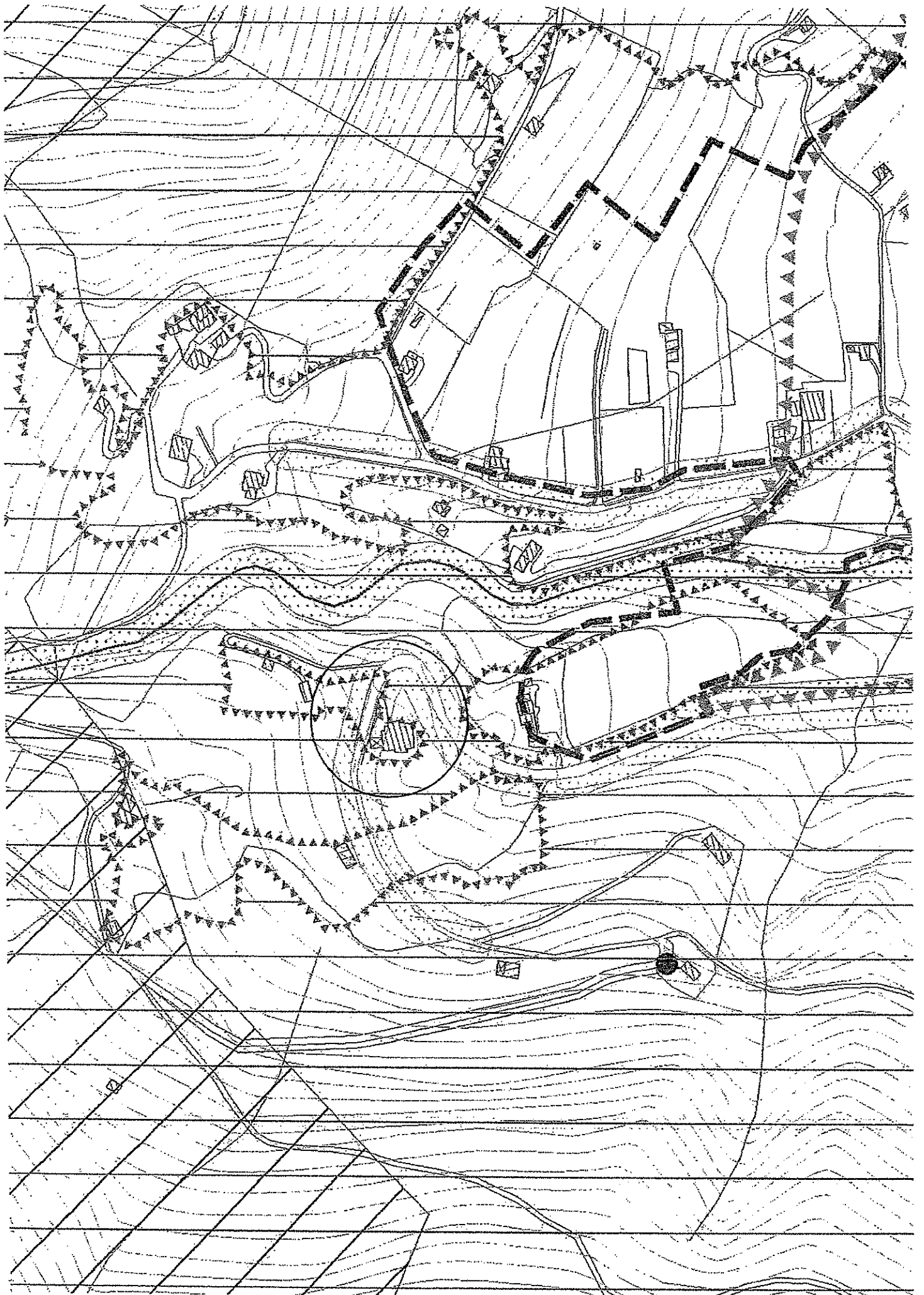






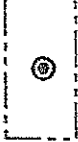
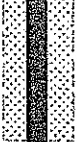


- c. realizzare opere di scavo, sbancamento e riporto terre che modifichino sostanzialmente l'andamento naturale del terreno, l'aspetto dei luoghi, la qualità del paesaggio e la continuità dello spazio libero.
30. Gli interventi di potenziamento sulla viabilità esistente dovranno essere preceduti da VInCA.
31. Nelle aree buffer zones sono ammesse:
- a. attività di agricoltura non intensiva;
  - b. attività di agriturismo, di didattica ambientale e per il tempo libero a limitato impatto.
32. Nelle buffer zones è altresì ammessa la realizzazione di vigneti se condotti con metodi di agricoltura integrata e/o biologica così come definiti dal D.Lgs. 150/2012 e relativi allegati.
33. Per la realizzazione di vigneti è richiesta la seguente documentazione:
- a. richiesta di autorizzazione al Comune accompagnata da relazione agronomica sottoscritta da tecnico abilitato che attesti la non intensività dell'intervento colturale;
  - b. valutazione di incidenza ambientale ove l'intervento ricada all'interno di altri elementi della rete ecologica (core areas, aree di connessione naturalistica, corridoi ecologici);
  - c. studio idraulico che dimostri la capacità di invaso secondo i criteri di invarianza idraulica.
34. Il Comune può autorizzare la realizzazione di vigneti in presenza della documentazione di cui sopra che venga valutata con esito positivo, anche su parere della commissione edilizia e di altri Enti preposti per le parti di competenza.

#### *Sottoarticolo "33.F" CORRIDOIO ECOLOGICO*

35. L'individuazione dei corridoi ecologici in tav. 2 – "carta della zonizzazione territoriale" è lineare e riguarda sia i corridoi ecologici principali, sia i corridoi ecologici secondari. Si considera corridoio ecologico lungo i corsi d'acqua la fascia di 10 m. dall'unghia esterna dell'argine principale dei corsi d'acqua. L'individuazione dei corridoi boschivi coincide con il perimetro del bosco, come riportato nel piano di riordino forestale, presente sulla sommità del versante collinare. Si rimanda alle norme di cui al presente articolo relative ai territori coperti da foreste e boschi, ove trattasi di corridoi boschivi, e le norme dei corsi d'acqua e delle formazioni riparie, ove trattasi di corsi d'acqua.
36. Fatta salva e sovraordinata la normativa riguardante i corsi d'acqua e le fasce di rispetto di cui ai R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904 ed eventuali prescrizioni derivanti dal Consorzio di Bonifica e Genio Civile competenti, è assicurata la conservazione di tali elementi di connessione ecologica e favorito il potenziamento e la ricomposizione, garantendone la continuità ed il miglioramento delle componenti biotiche. Nei tratti di interruzione dei corridoi è favorita la riconnessione con operazioni di riforestazione, o nel caso di interruzioni determinate da insediamenti urbani, attraverso l'introduzione di elementi di seminaturalità.
37. Per tali strutture ecologiche è fatto divieto:
- a. ridurre gli apparati boschivi e l'espianto delle siepi;
  - b. illuminare i sentieri a distanza superiore a 500 metri dal perimetro dei centri abitati, ed a 200 metri dalle case sparse e dai nuclei abitati;
  - c. formare nuovi sentieri ad eccezione di quelli legati alla valorizzazione delle risorse territoriali;
  - d. realizzare nuove edificazioni sparse;
  - e. realizzare coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere.
38. Per tali strutture ecologiche, esternamente alle aree già edificate o delle aree ove è prevista espansione insediativa, è consentito operare i seguenti interventi:
- a. effettuare operazioni di riconnessione di parti discontinue della rete ecologica attraverso la messa a dimora di elementi di naturalità e seminaturalità;
  - b. dotazione delle strade esistenti o di nuova previsione di sistemi per l'attraversamento della fauna;





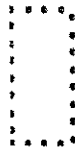
	Centro Storico	art. 11
	Centro Abitato (DPR 16-12-1992 N. 495)	art. 11
Il territorio comunale è compreso nell'ambito di applicazione del Piano d'Area delle Prealpi Vittoriosi e Alta Marca – "Vittoria Valle"		
<b>ALTRI ELEMENTI</b>		
	Depuratore/Fascia di rispetto	art. 11
	Cimitero/Fascia di rispetto	art. 11
	Pozzo di prelievo idropotabile/Fascia di rispetto	art. 11
	Idrografia/Fascia di rispetto (ex R.D. 368/1904, R.D. 523/1904)	art. 11
	Viabilità esistente/Fascia di rispetto	art. 11
	Viabilità di progetto/Fascia di rispetto	art. 11

VINCOLI



Vincolo paesaggistico - immobili ed aree di notevole interesse pubblico  
(D.Lgs 42/2004 smi, art. 136)

art.11



Vincolo paesaggistico - fasce di 150 m dai fiumi, torrenti e corsi d'acqua  
(D.Lgs 42/2004 smi, art. 142 lett. c)

art.11



Vincolo paesaggistico - territori coperti da foreste e boschi  
(D.Lgs 42/2004 smi, art. 142 lett. g)  
vincolo a destinazione forestale (L.r. 52/1978 smi)

art.11



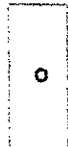
Vincolo monumentale e pertinenza relativa (Ex D.Lgs. 42/2004 smi, art. 10)

art.11



Vincolo idrogeologico - forestale (R.D. 3267/1923)

art.11



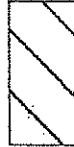
Albero monumentale (L.r. 20/2002)

art.33

L'intero territorio comunale è soggetto a vincolo sismico ai sensi dell'O.P.C.M. n. 3274/2003 - classe 2

art.37

RETE NATURA 2000



Zona di Protezione Speciale - IT 3240024 Dorsale Prealpina tra  
Valdobbiadene e Serravalle

art.33



caratteri dell'impianto originario, anche in riferimento ai rapporti tra volumi edificati e spazi aperti, conservando altresì gli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito.

*Sottoarticolo "11.B" VINCOLI PAESAGGISTICI*

3. Il Piano individua a titolo ricognitivo i beni paesaggistici che interessano il territorio comunale.
4. I beni paesaggistici sono quelli definiti ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 42/2004 smi., per i quali si applicano le disposizioni contenute nei singoli provvedimenti di vincolo ove presenti e quelle disposte dagli artt. 146 e 157 del D.Lgs n. 42/2004 smi.

*Sottoarticolo "11.C" VINCOLO IDROGEOLOGICO-FORESTALE (R.D. 3267/1923)*

5. All'interno delle aree gravate da vincolo idrogeologico forestale ai sensi del R.D. 30/12/1923 n. 3267 si applica la normativa ivi stabilita. Tutti gli interventi da realizzarsi in questi ambiti dovranno essere corredati da progetto comprendente anche la relazione geologica o forestale in rapporto all'entità degli interventi.

*Sottoarticolo "11.D" VINCOLO DI DESTINAZIONE FORESTALE*

6. È individuato il perimetro delle aree oggetto di vincolo forestale ai sensi della L.R. 52/78. La trasformabilità di tali superfici è soggetta ai limiti previsti dall'art. 4 del D.Lgs. n. 227 del 2001 e dall'art. 15 della L.R. n. 52 del 1978.

*Sottoarticolo "11.E" AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE.*

7. Il PI delimita le aree individuate nel PTRC approvato con DCR n. 250 in data 13.12.1991, per le quali valgono le disposizioni fornite dallo stesso PTRC all'art. 19.

*Sottoarticolo "11.F" AMBITI PER L'ISTITUZIONE DI PARCHI E RISERVE NATURALI REGIONALI*

8. Tutta la zona del Monte Cimone, individuata nel PTRC del 1992 nell'ambito della "Riserva naturale regionale" del Monte Cesen è soggetta alle relative disposizioni regionali. Nelle more della istituzione della Riserva Regionale, si applicano le misure temporanee di salvaguardia con i seguenti divieti e limitazioni:
  - a) apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle al servizio dell'attività agro-silvo-pastorali;
  - b) esecuzione di tagli boschivi, anche parziali, ad eccezione di quelli necessari per evitare il deterioramento del popolamento, salvo quanto previsto dalle successive prescrizioni;
  - c) riduzione a coltura dei terreni boschivi;
  - d) movimenti di terreno e scavi suscettibili di alterare l'ambiente;
  - e) apertura di nuove cave e riapertura di quelle inattive da oltre un anno;
  - f) raccolta, asportazione e danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geologiche e mineralogiche;
  - g) introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologiche dannose;
  - h) uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e di rifornimento dei rifugi alpini;
  - i) abbandono di rifiuti.
9. Sono proposte le seguenti prescrizioni:
  - a) sono consentiti i tagli boschivi secondo le previsioni dei piani economici silvo-pastorali e le prescrizioni di massima di polizia forestale;



- l. i lavori od atti non autorizzati con cui si venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari;
- m. lo stabilimento di molini natanti.

*Sottoarticolo "11.L" VIABILITÀ, FASCE DI RISPETTO E LIMITE DEI CENTRI ABITATI.*

25. L'ampiezza delle fasce di rispetto stradale è definita dal Nuovo Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285 smi) e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione (Decreto del Presidente della Repubblica 16 Dicembre 1992 n.495 smi). Le fasce di rispetto stradale non si applicano all'interno del limite dei centri abitati definito ai sensi di legge.
26. All'interno delle fasce di rispetto della viabilità, fatte salve eventuali eccezioni e deroghe espressamente previste dalla legge, non sono consentite nuove edificazioni. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Nel caso di demolizione la ricostruzione dovrà rispettare le vigenti distanze minime dall'infrastruttura.

*Sottoarticolo "11.M" FASCE DI RISPETTO IDROGEOLOGICO E TUTELA AMBIENTALE*

27. Lungo i torrenti e le valli, anche al di fuori delle aree già interessate da vincolo idrogeologico, in considerazione delle precedenti previsioni del PRG e dell'art. 41 L.r. 11/2004, il PI individua cartograficamente le fasce di rispetto con valenza anche di tutela ambientale, con le seguenti limitazioni e prescrizioni:
  - a) non sono ammesse costruzioni, al di fuori di quelle necessarie alla difesa idrogeologica; eventuali aperture di strade e costruzioni di manufatti e viadotti, che pure sono ammessi, devono essere progettati ed eseguiti nel massimo rispetto dell'orografia esistente, con scarpate in terra, convenientemente inerbate;
  - b) non sono ammessi movimenti di terra o aperture di cave di materiale; eventuali opere di sistemazione degli alvei sono ammesse solo per provate esigenze di difesa idraulica, ma devono essere condotte senza alterare i luoghi e nel massimo rispetto della vegetazione esistente considerata come valore ambientale;
  - c) sono considerate di grande valore ambientale le essenze del castagno, del noce e del nocciolo: in caso di deperimento naturale o accidentale vanno sostituite con analoghe essenze; è consentito sostituire con queste altre essenze esistenti più povere;
  - d) per le fasce di rispetto idrogeologico e tutela ambientale limitrofe ai corsi d'acqua vale inoltre il divieto di realizzazione di colture intensive, ammettendo la realizzazione di vigneti unicamente se condotti con metodi di agricoltura integrata e/o biologica così come definiti dal D.Lgs. 150/2012 e relativi allegati.

*Sottoarticolo "11.N" AMBITI CUI ATTRIBUIRE OBIETTIVI DI TUTELA, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE*

28. Il PI individua in recepimento del PATI gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione.
29. Per tali aree valgono le seguenti limitazioni e prescrizioni:
  - a) sono consentiti solo interventi volti alla conservazione, al restauro, alla manutenzione, al recupero ed alla valorizzazione degli elementi naturali e di quelli artificiali (terrazzamenti, coltivazioni arboree, muretti di recinzione, edifici);
  - b) non sono consentite nuove costruzioni; per gli edifici esistenti gli interventi ammessi sono quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3, comma 1 del DPR 380/2001 o dall'Articolo 25 delle presenti norme;

TRIBUNALE DI TREVISO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE 312/2009**

A carico di



**ALLEGATO "F"**

**- Documentazione fotografica -**

L'ESPERTO ESTIMATORE

COMIN Geom. EGIDIO GIANFRANCESCO





FOTO N°1

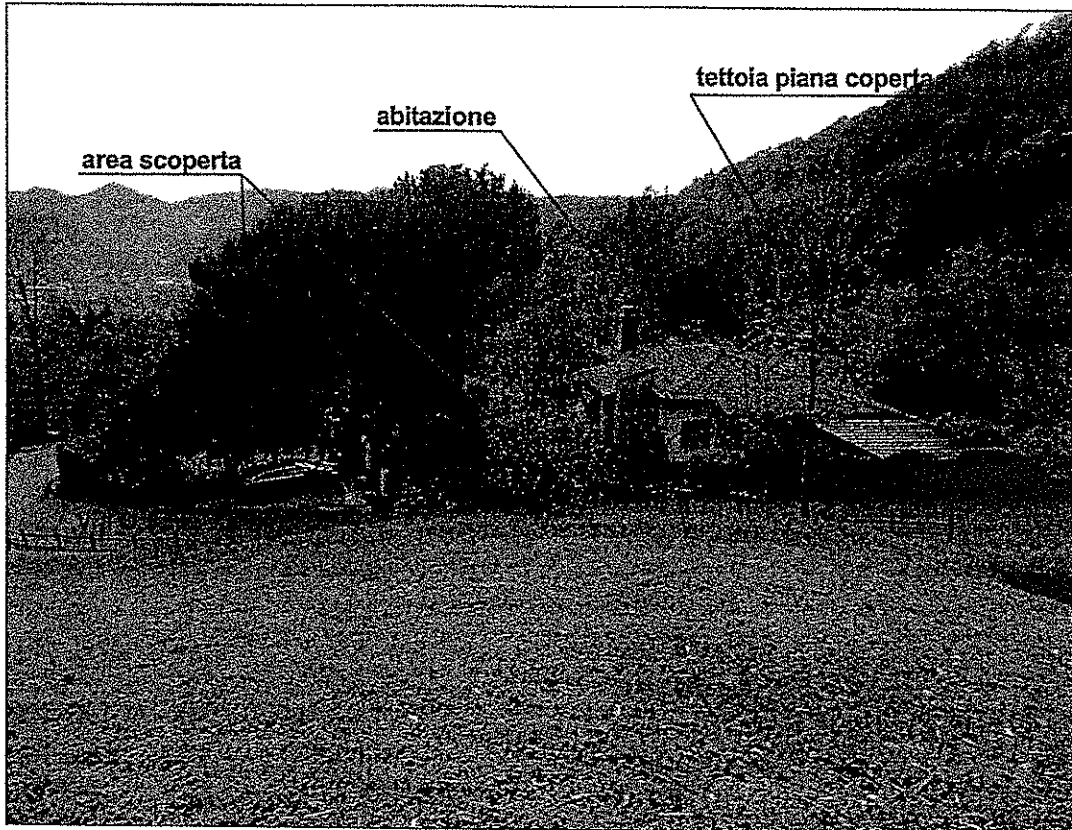


FOTO N°2

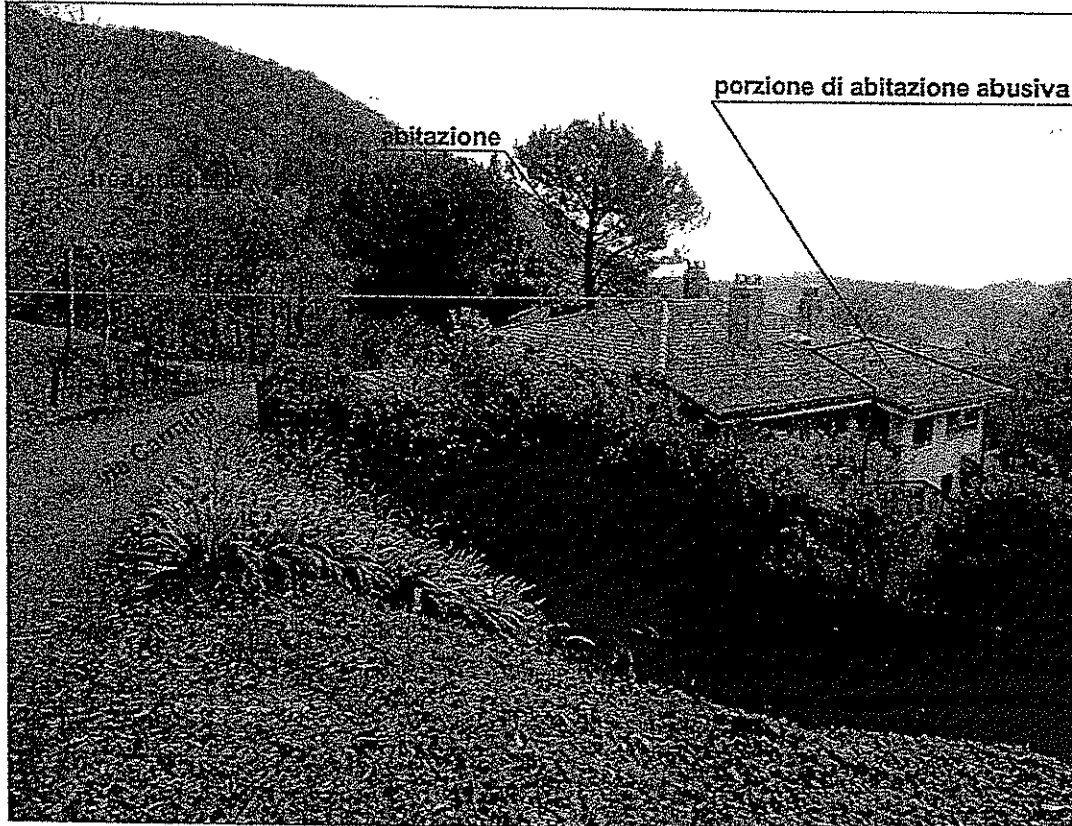


FOTO N°3

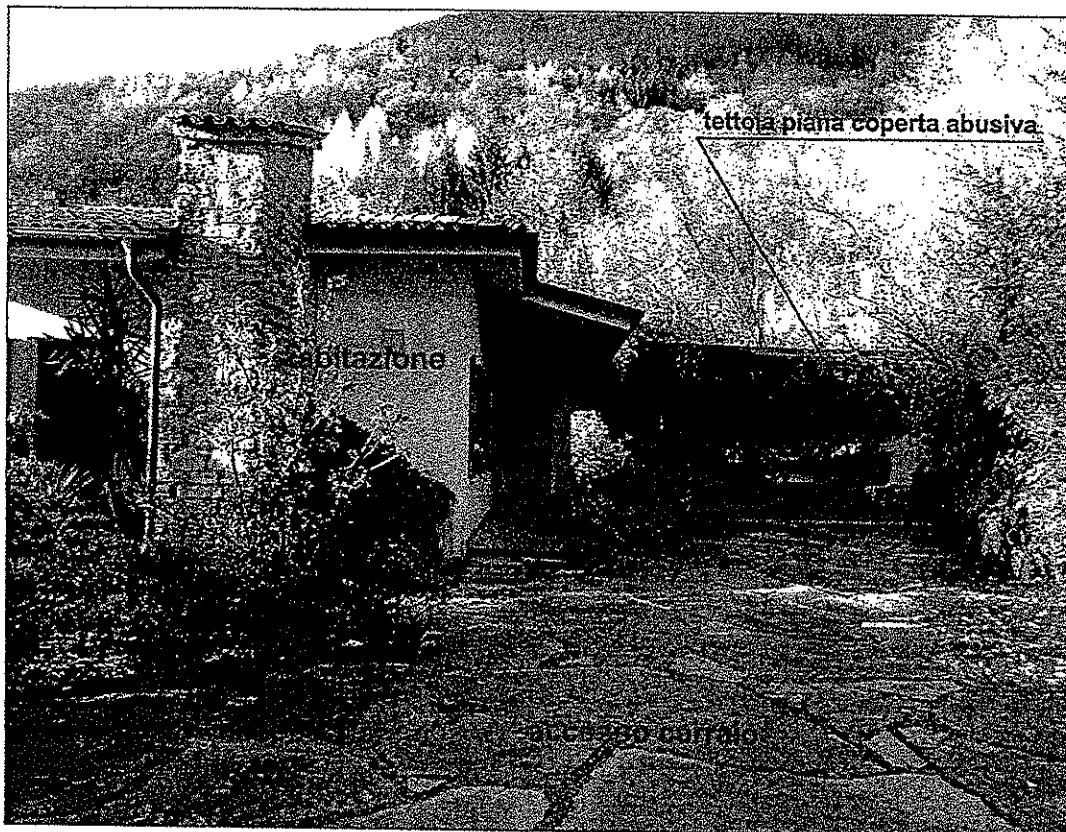


FOTO N°4

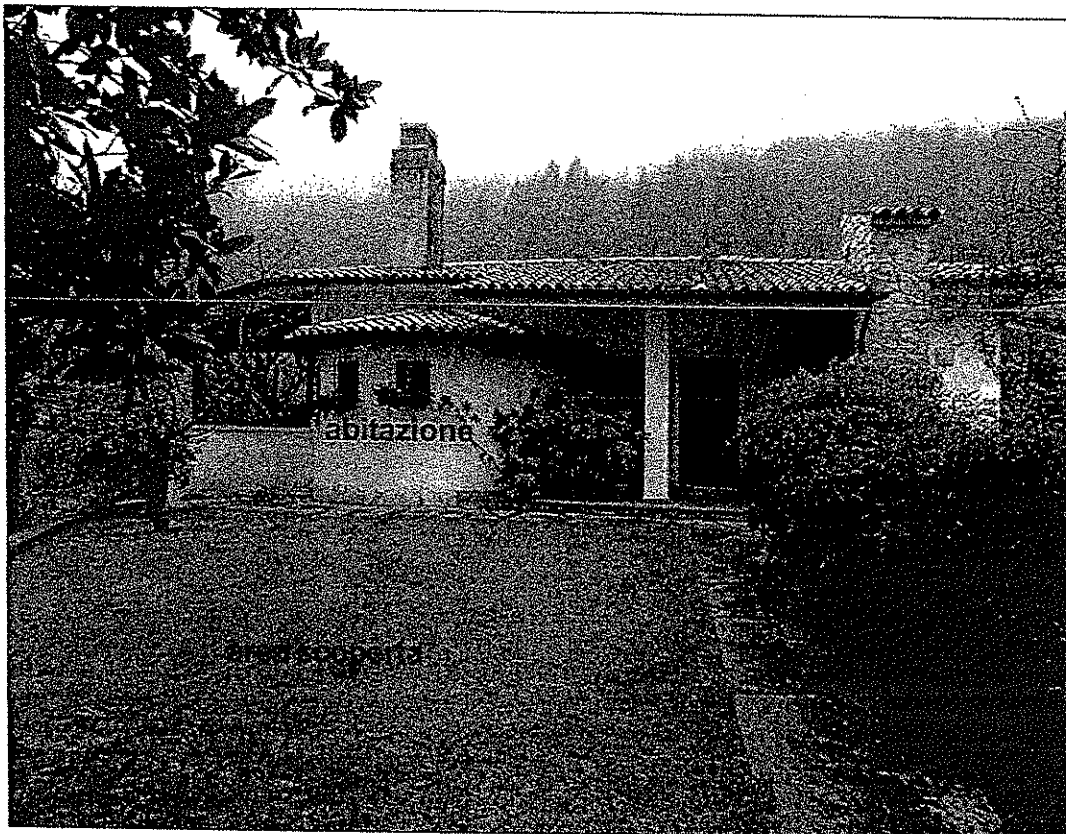


FOTO N°5



FOTO N°6

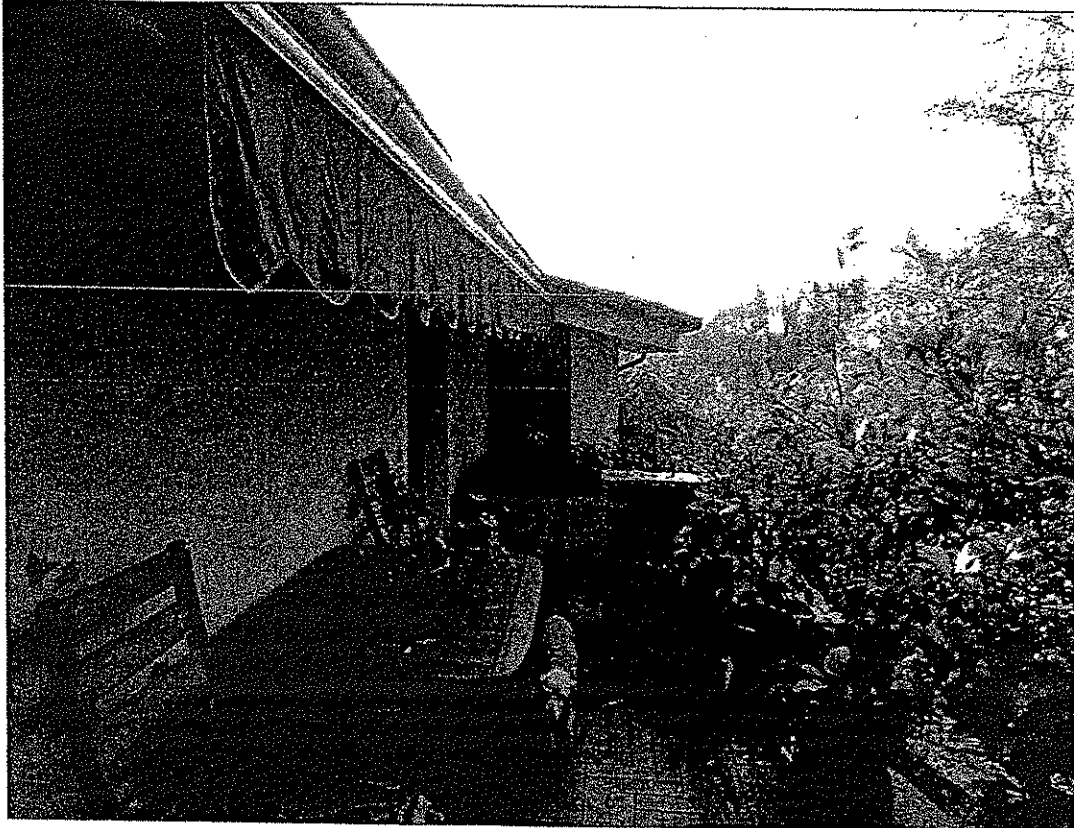


FOTO N°7

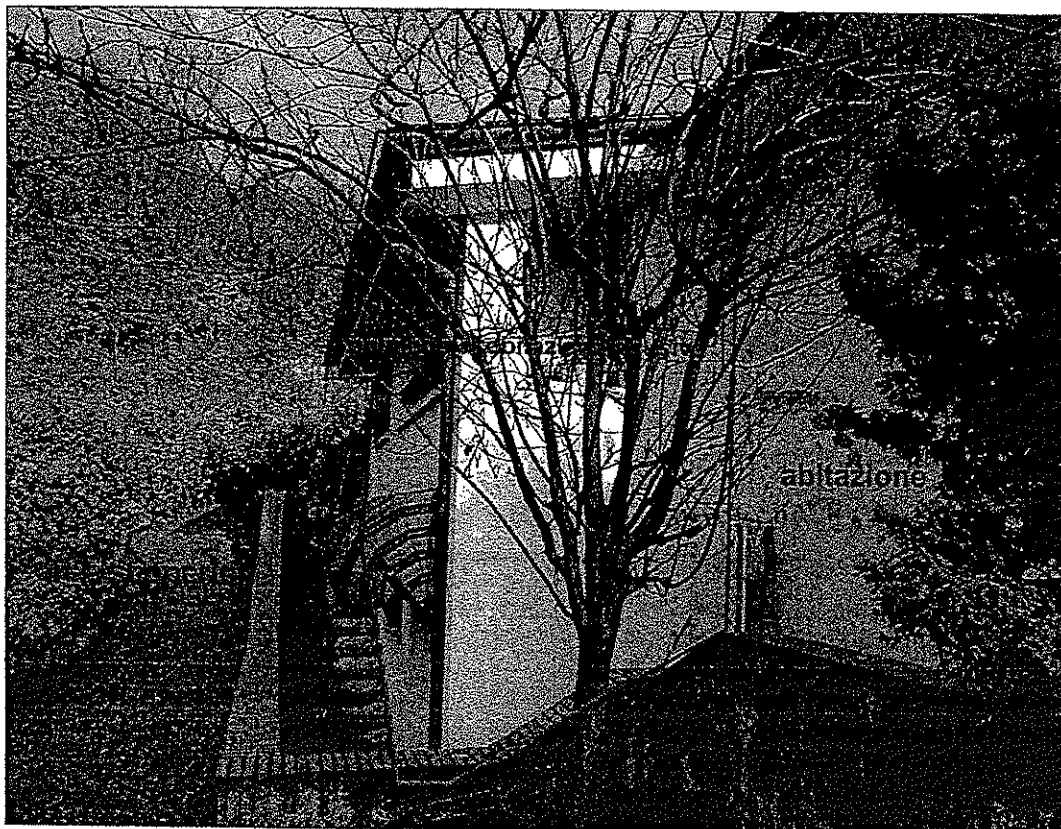


FOTO N°8



FOTO N°9

- ingresso, cucina -

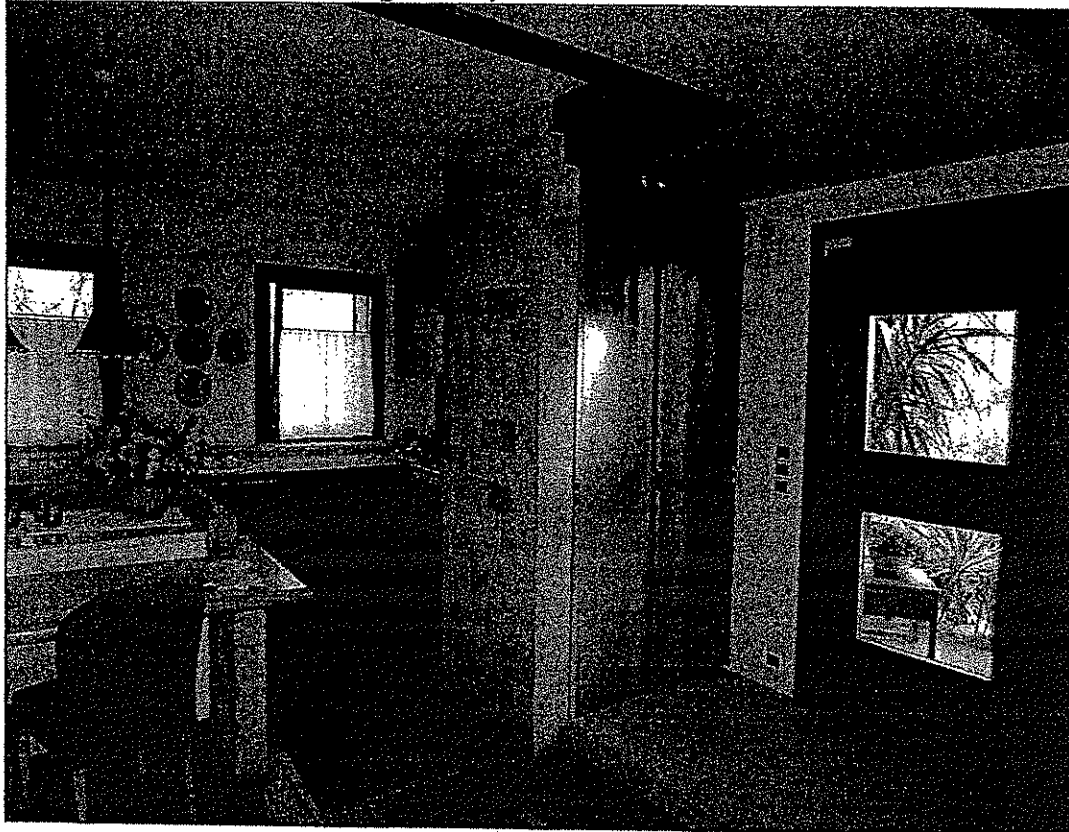


FOTO N°10

- sala da pranzo -





FOTO N°11

- sala da pranzo, ritonda -

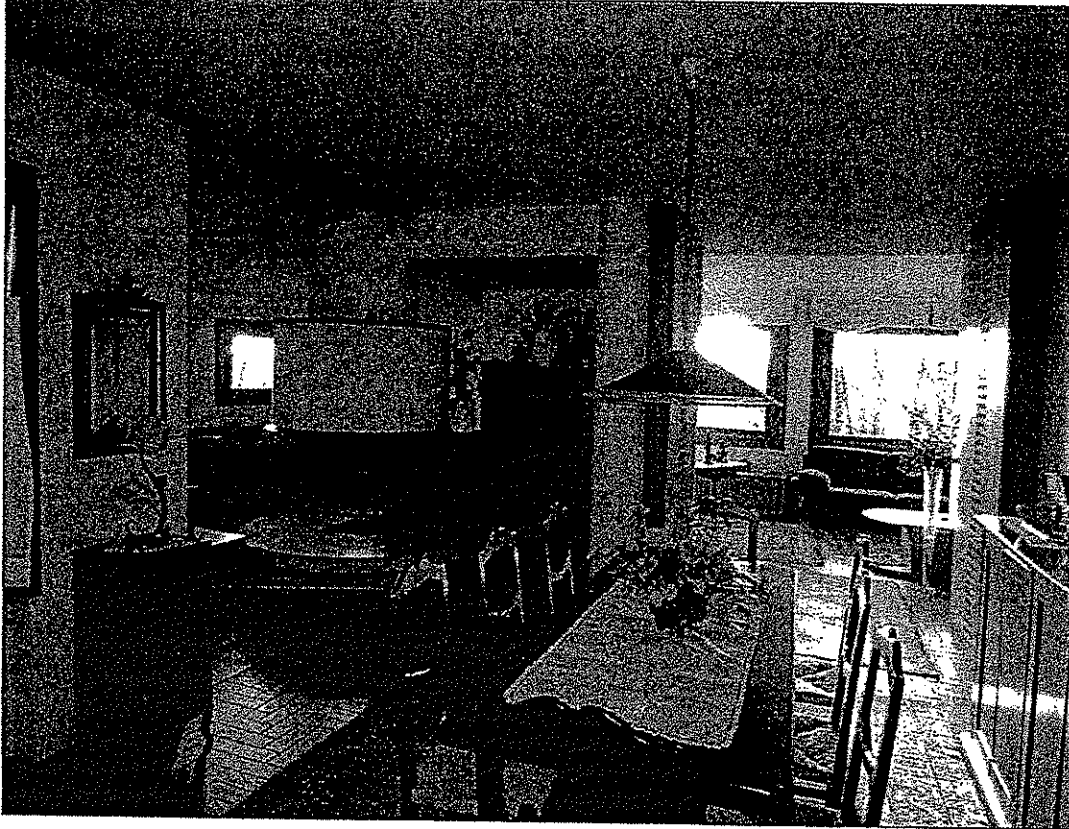


FOTO N°12

- particolare ritonda -

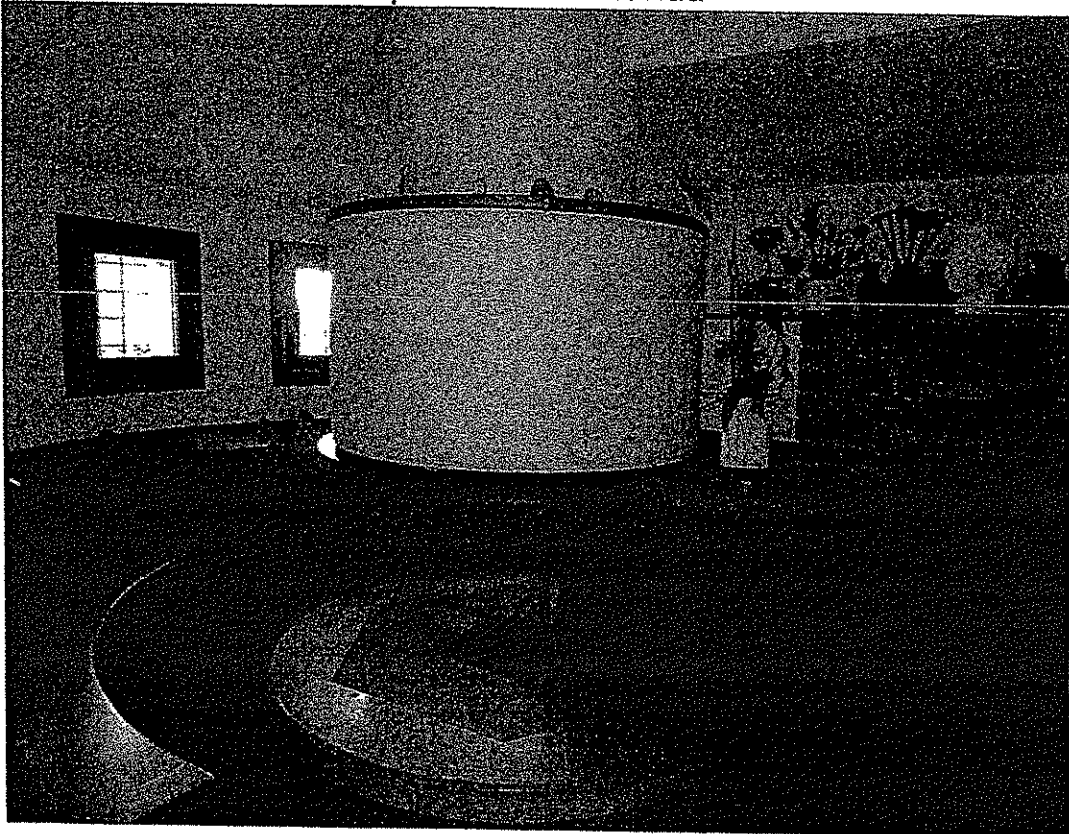


FOTO N°13

- soggiorno -



FOTO N°14

- soggiorno -



FOTO N°15

- corridoio di collegamento -

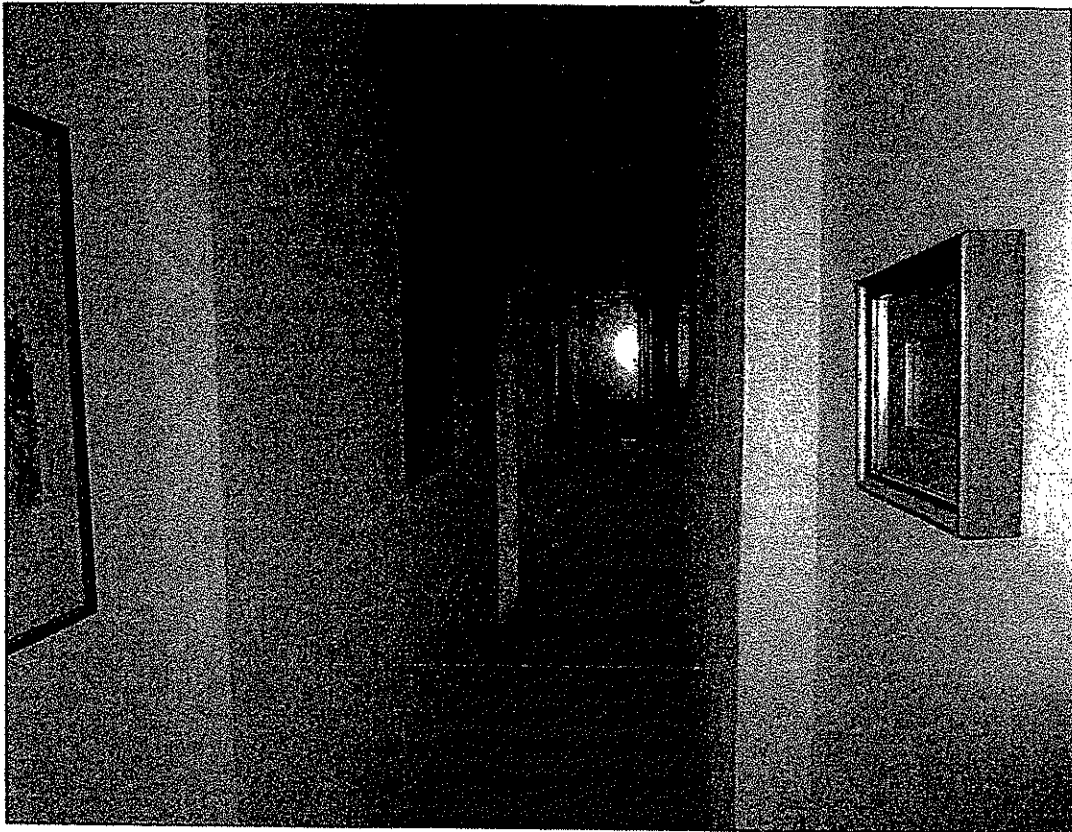


FOTO N°16

- corridoio di collegamento -





FOTO N°17

- camera a nord -

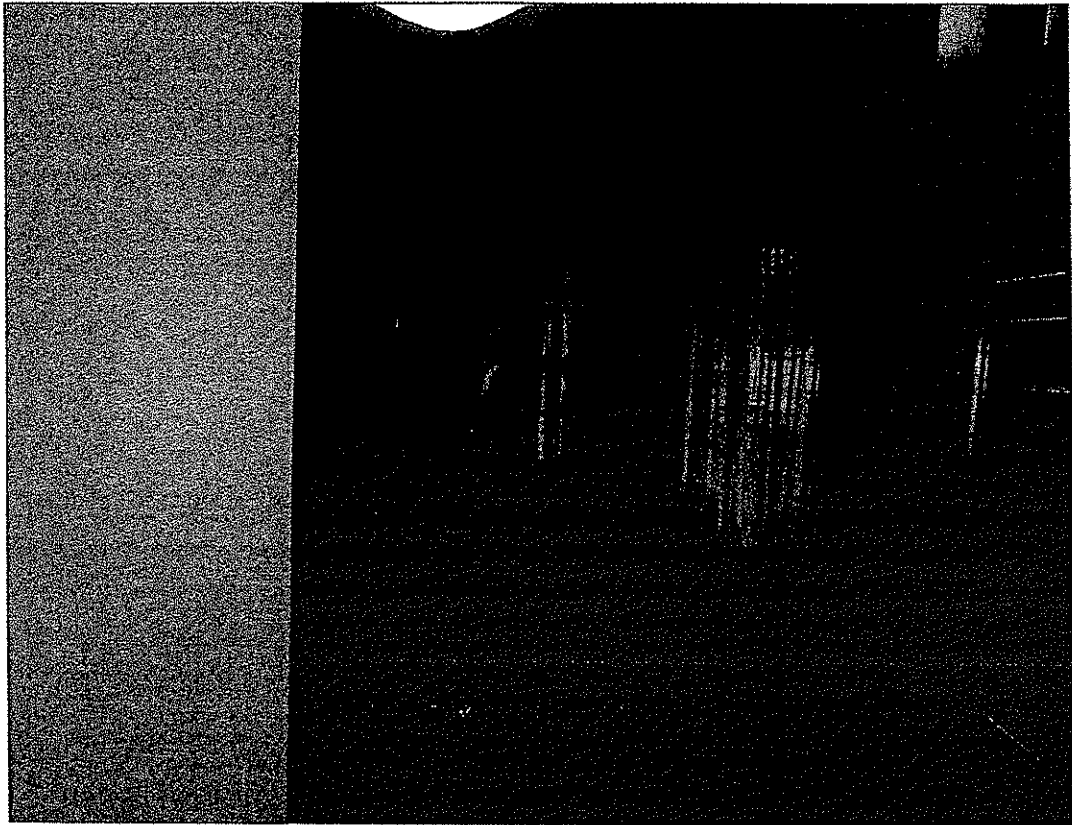


FOTO N°18

- bagno di servizio -

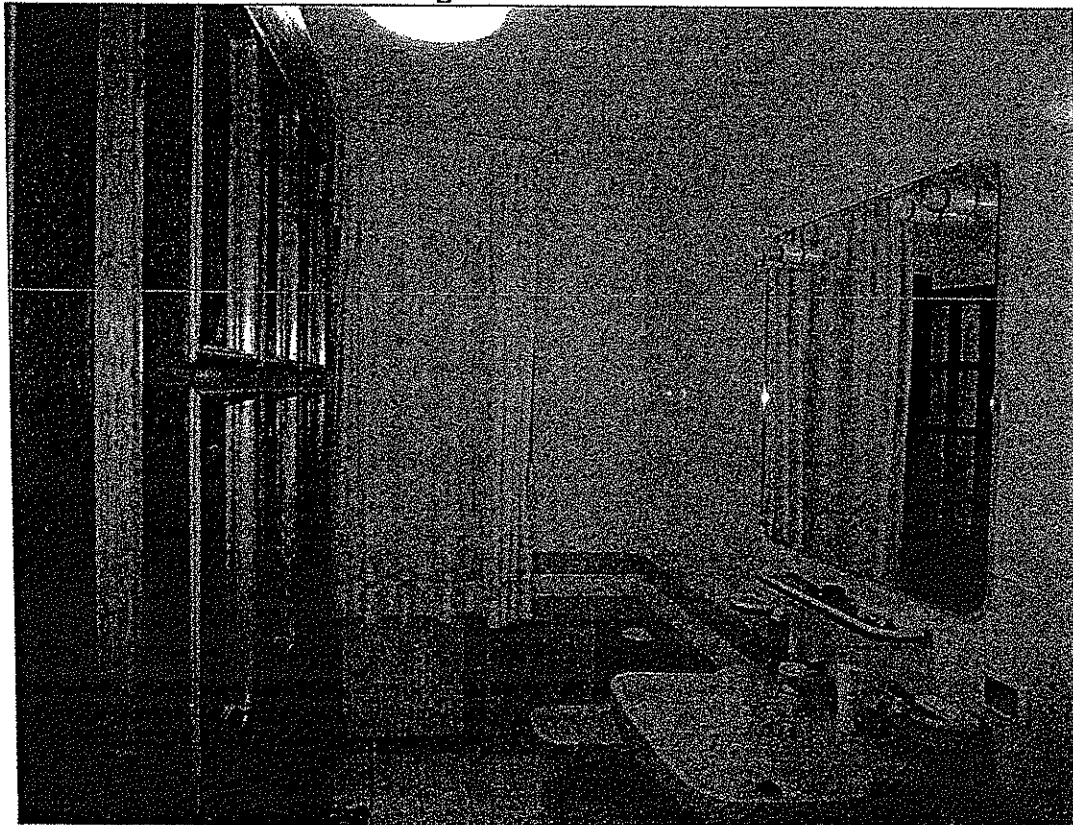


FOTO N°19

- camera con bagno privato -

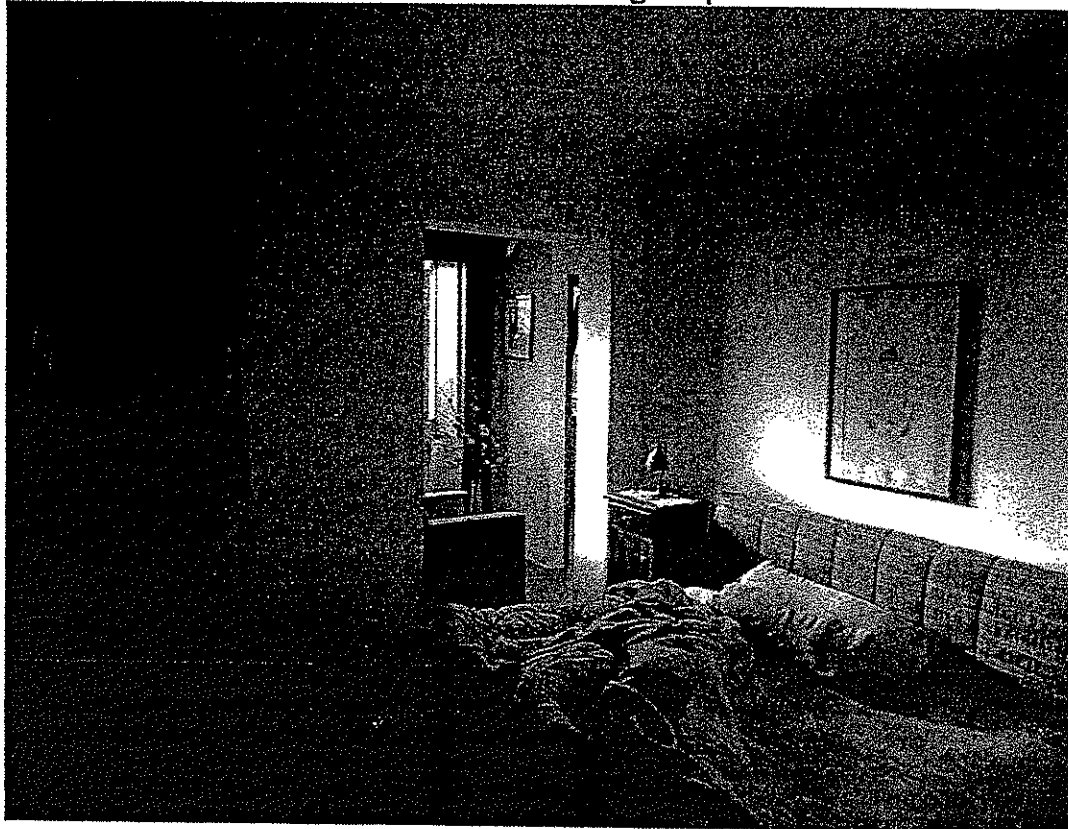


FOTO N°20

- bagno privato della camera -

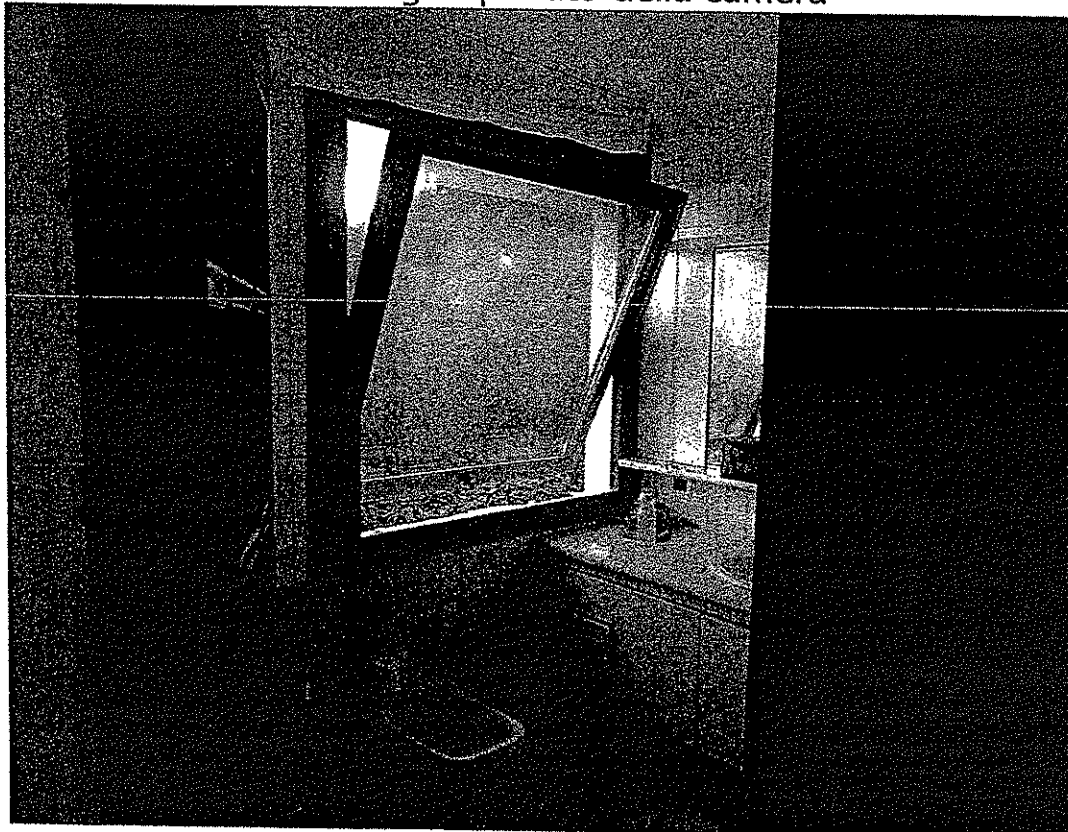


FOTO N°21

- bagno privato della camera -

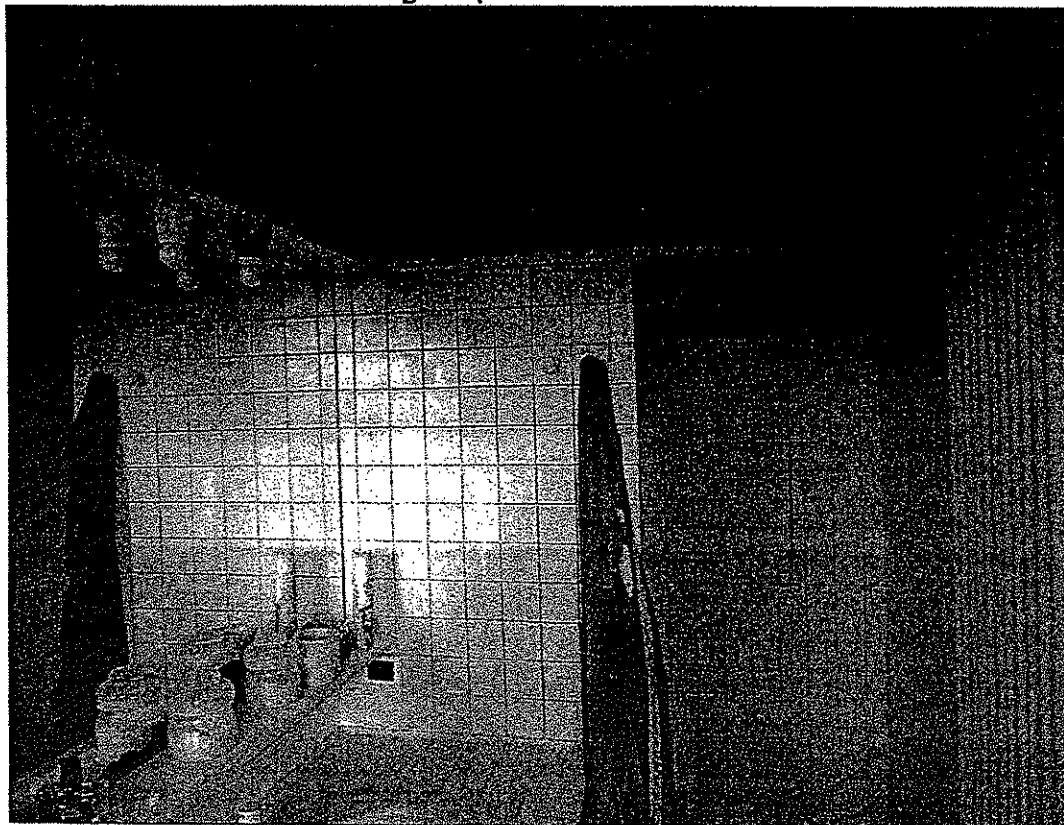


FOTO N°22

- camera ad ovest -



FOTO N°23

- taverna (ex garage) -

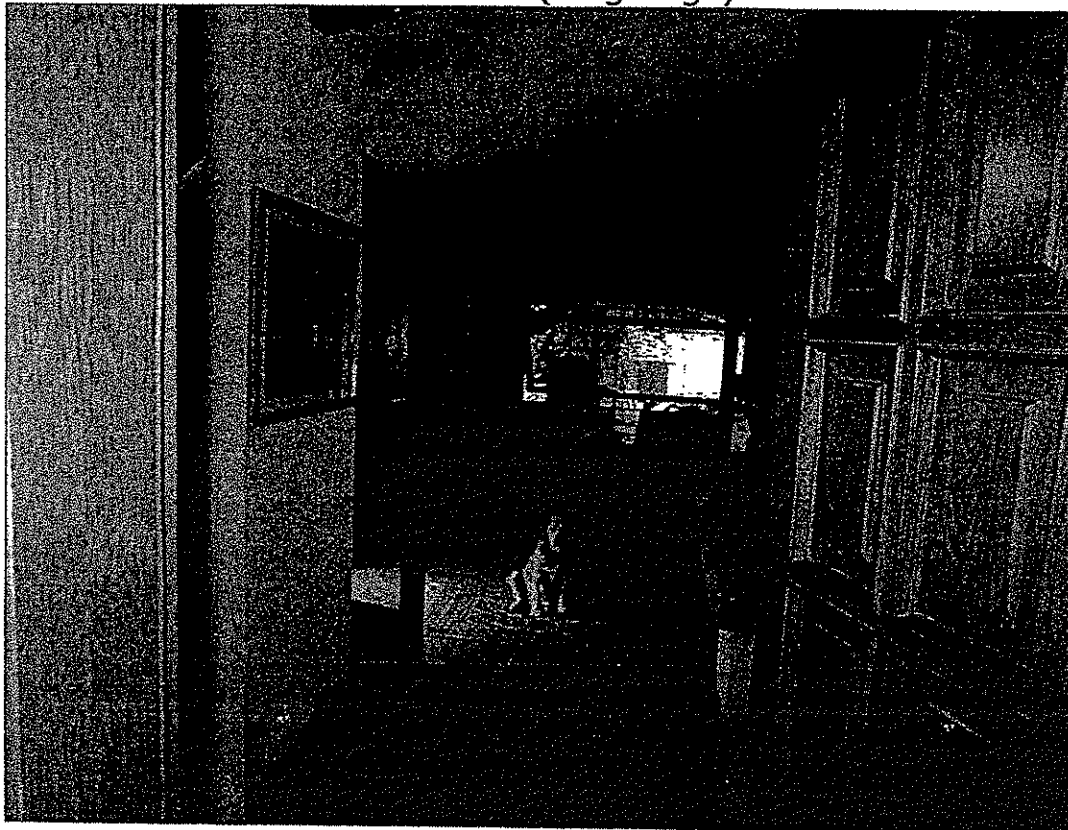


FOTO N°24

- taverna (ex garage) -

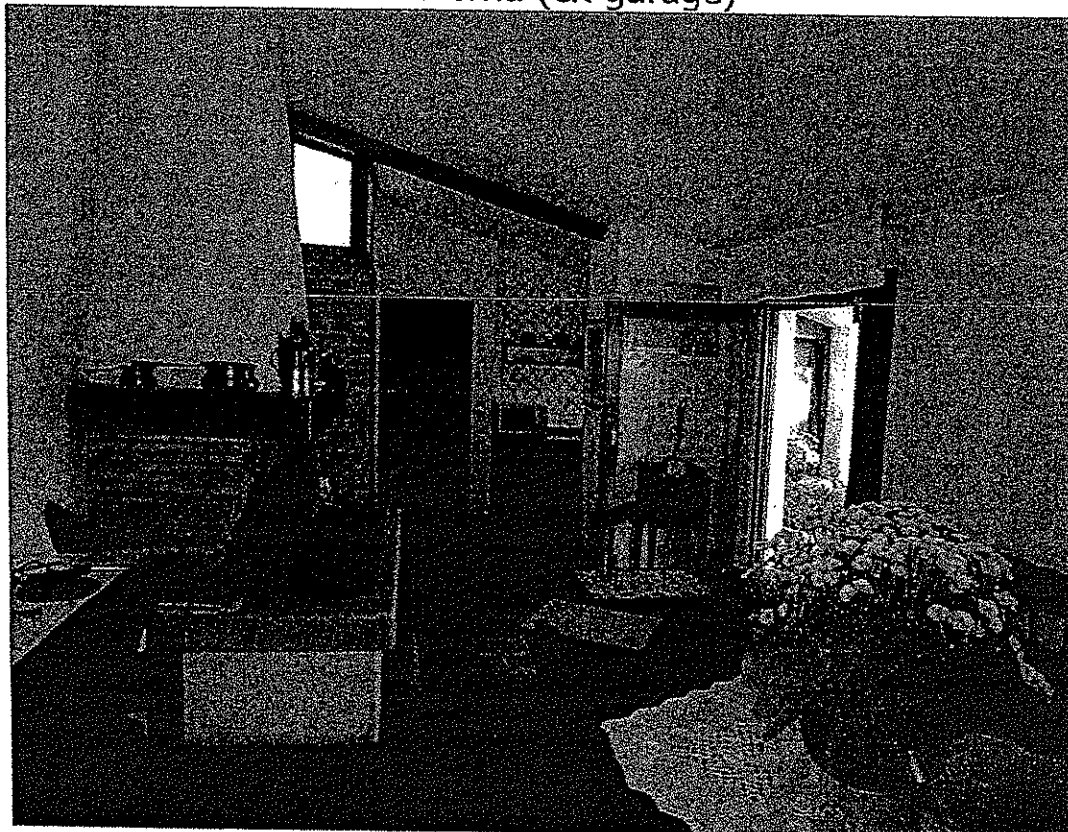


FOTO N°25

- ingresso locali piano interrato -

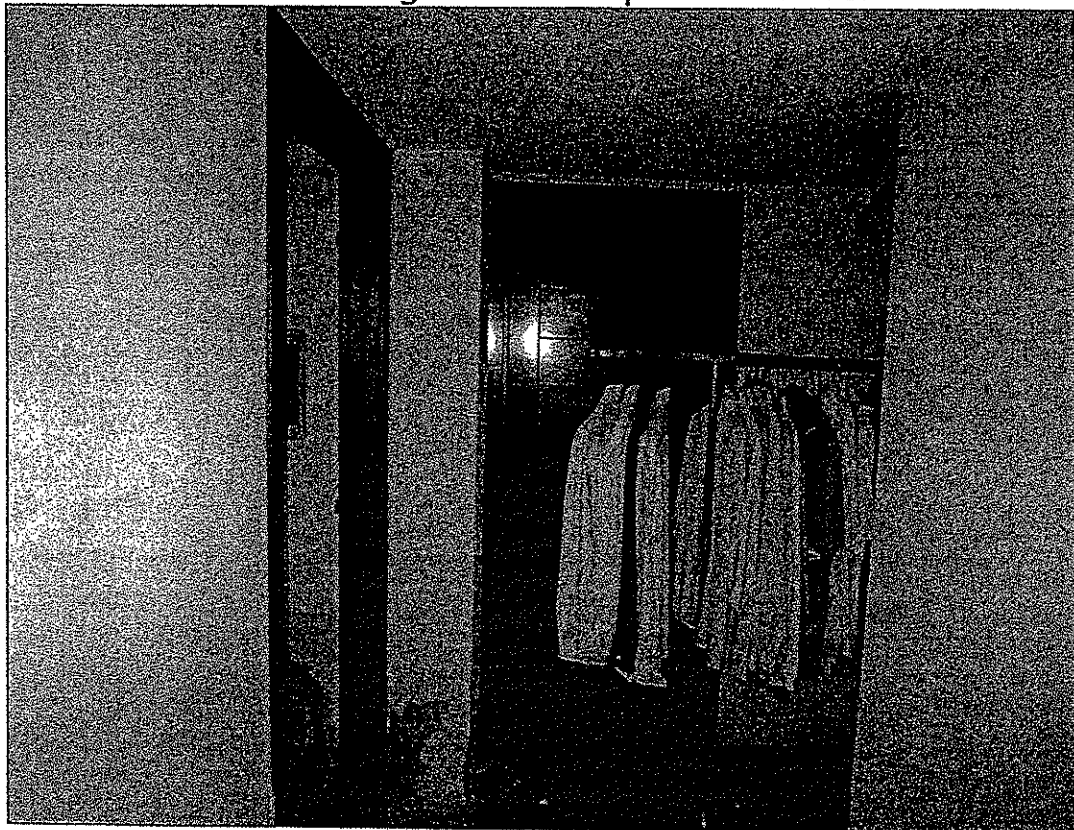


FOTO N°26

- lavanderia piano interrato -





FOTO N°27

- bagno piano interrato -



FOTO N°28

- C.T. piano interrato -



FOTO N°29

- ripostiglio piano interrato -



FOTO N°30

- ripostiglio piano interrato -



FOTO N°31 - tettoia piana coperta abusiva -

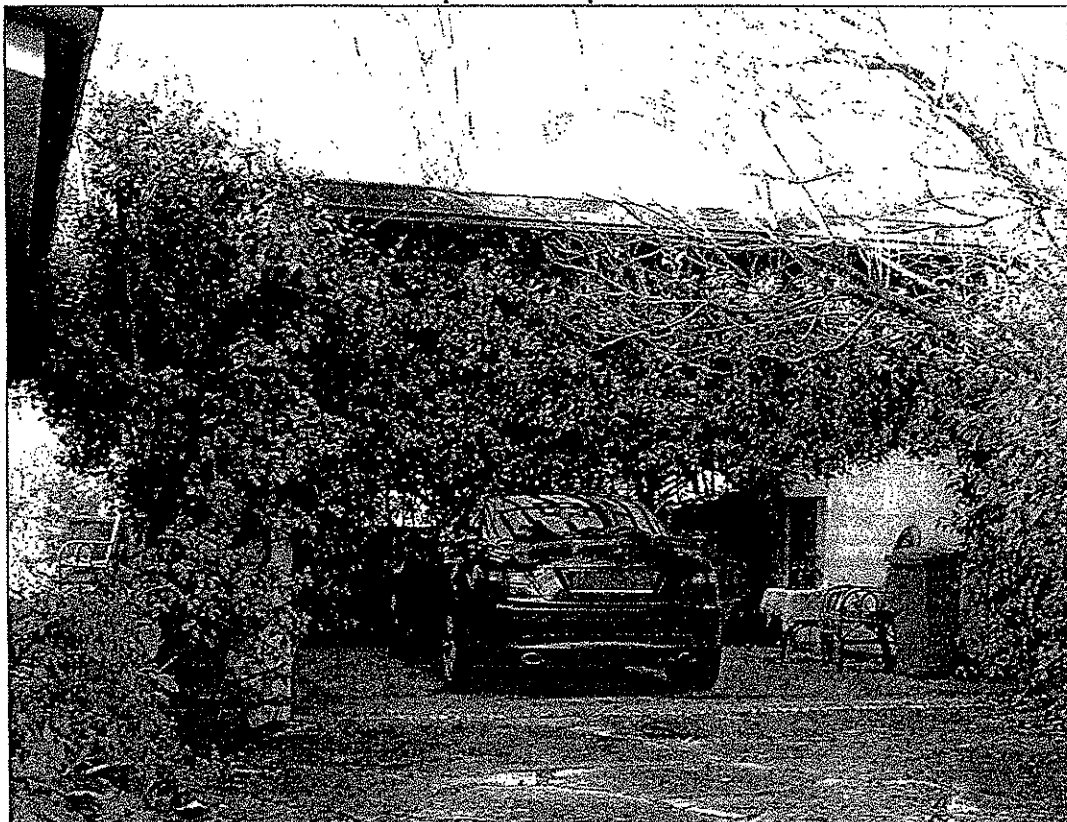


FOTO N°32 - tettoia piana coperta abusiva -





TRIBUNALE DI TREVISO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE 312/2009**

A carico di



**ALLEGATO "E"**

**- ORTOFOTO -**

L'ESPERTO ESTIMATORE

COMIN Geom. EGIDIO GIANFRANCESCO



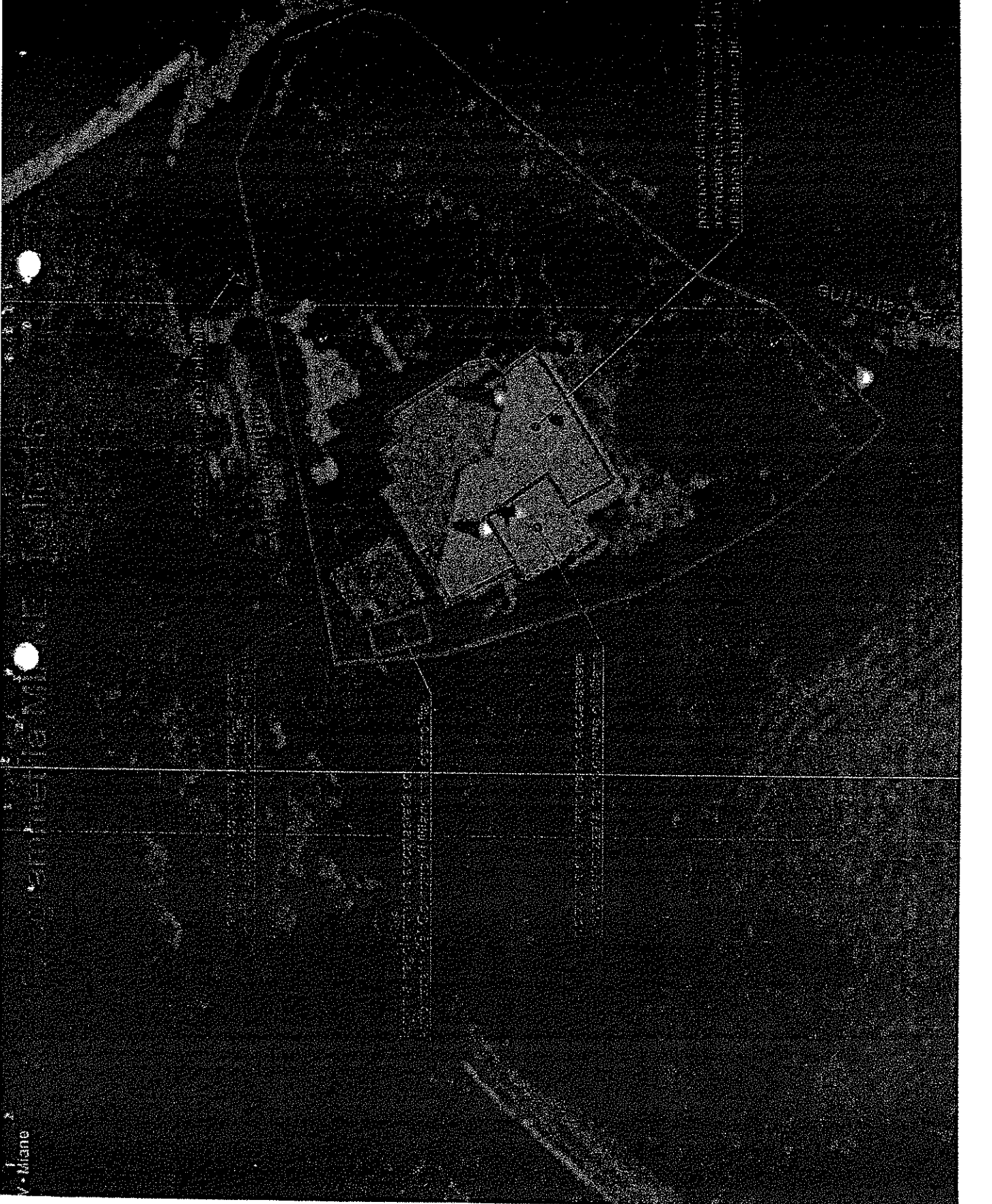


Milano

Strada 1000

Strada 1000

Strada 1000



TRIBUNALE DI TREVISO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE 312/2009**

A carico di

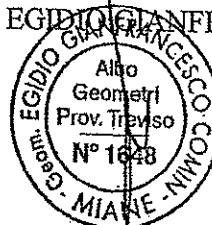


**ALLEGATO "G"**

**- Planimetria Esplicativa -**

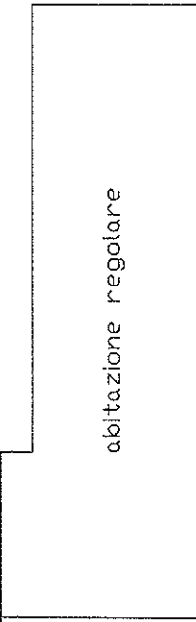
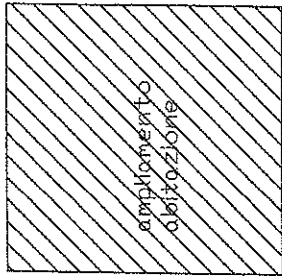
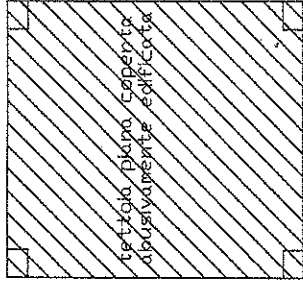
L'ESPERTO ESTIMATORE

COMIN Geom. EGIDIO GIANFRANCESCO

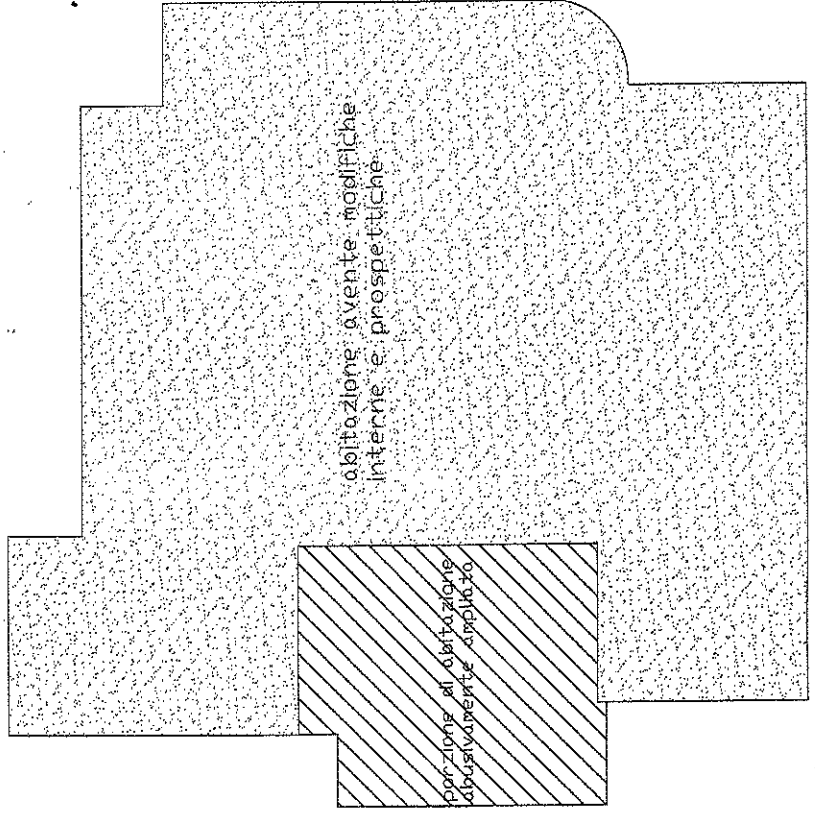


PLANIMETRIA SCALA 1:100

strada comunale, via Carmine





PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA

LEGENDA:

-  ampliamenti abusivi soggetti a demolizione
-  abitazione soggetta a sanatoria per modifiche interne e prospettiche