

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 43/2015

[REDACTED]

CON SEDE IN TREVISO [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA CATERINA PASSARELLI

CURATORE: DOTT. GIANNI DA RIN DE LORENZO

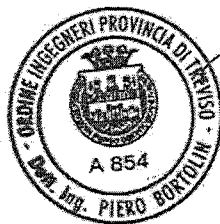
PERIZIA DI STIMA

DI BENI IMMOBILI

Motta di Livenza, li 20.04.2015

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Piero Bortolin", written over the right side of the professional seal.

INDICE

1	Premessa	3
2	I beni	3
2.1	<i>La casa</i>	3
2.1.1	Certificazione energetica	4
2.1.2	Consistenza	4
2.1.3	Il giardino	5
2.2	<i>Il terreno boschivo</i>	5
2.3	<i>Identificazione catastale</i>	5
2.4	<i>Confini</i>	6
2.5	<i>Proprietà e provenienza</i>	6
2.6	<i>Formalità pregiudizievoli</i>	7
2.7	<i>Disponibilità</i>	8
2.8	<i>Destinazione urbanistica</i>	8
2.9	<i>Regolarità urbanistica</i>	8
3	Stima	8
4	Nota conclusiva	9
	Allegati	10

RELAZIONE

1 Premessa

In data 16.03.2015 il dott. Gianni Da Rin De Lorenzo, in qualità di curatore del fallimento in epigrafe, ha conferito al sottoscritto ing. Piero Bortolin di Motta di Livenza, iscritto all'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Treviso, l'incarico di stimare il compendio immobiliare appreso all'attivo della procedura. Compiuti i sopralluoghi del caso ed assunte le necessarie informazioni si espongono le conclusioni cui si è giunti al termine dell'attività peritale.

2 I beni

Si tratta di una abitazione con circostante terreno boschivo ubicati in comune di Crocetta del Montello, all'interno della omonimo rilievo collinare. L'abitazione è raggiungibile attraverso un breve tragitto sterrato che si diparte da Via Generale Vaccari, strada che attraversa in direzione nord-sud il Montello, ed è pertanto collocata in un ambito di indubbia valenza paesaggistica e ambientale. Di contro si trova in posizione isolata, distante diversi chilometri dai centri abitati, e pertanto il suo utilizzo è quello di una residenza accessoria.

2.1 La casa

È stata costruita all'inizio degli anni '70 del secolo scorso, su un dosso di modesta altezza, di cui segue l'andamento, articolandosi su tre livelli, collegati da brevi rampe di scale. Al piano sottostrada (70 mq circa), accessibile dalla facciata nord, completamente in vista, si trovano alcuni vani accessori quali centrale termica, servizio igienico, ripostiglio, magazzino e cantina. Al piano terra (142 mq circa), accessibile anch'esso dal fronte nord, è presente l'ingresso (H=3,30-5,16 m) e,

sopraelevati di un metro circa, il soggiorno, il cucinino ed un ripostiglio (H=2,23-4,09 m). Sopraelevati di un altro metro circa si trovano due camere, bagno, ripostiglio, guardaroba ed una scala in legno che porta ad un locale sottotetto non abitabile (14 mq) e ad un'ampia terrazza (36 mq), ricavata all'interno della copertura. La casa presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura: struttura portante mista, in laterizio ed in calcestruzzo armato, solai in laterocemento, manto di copertura in coppi, lattonerie in rame, pareti di tamponamento in laterizio, intonacate e tinteggiate, rivestimento delle scale in tavole di legno, pavimento della zona giorno e dei corridoi in ceramica, pavimento delle camere in moquette, bagni con pavimento e rivestimento in ceramica, porte in legno con specchiature in formica, serramenti in legno con vetro camera e con scuri in legno verniciato. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento a termosifoni alimentati da una caldaia murale funzionante a gpl, impianto idrico-sanitario ed impianto fognario recapitante in loco. Lo stato di manutenzione e conservazione della casa è sufficiente ma l'edificio è datato ed avrebbe bisogno di un intervento di straordinaria manutenzione, esteso non solo alle finiture ma anche agli impianti.

2.1.1 Certificazione energetica

L'abitazione è in classe "G".

2.1.2 Consistenza

La superficie commerciale dell'abitazione computata sommando alla superficie lorda dei vani principali ed accessori collegati quella del piano sottotetto moltiplicata per 0,50, quella della terrazza per 0,25 e quella del giardino per 0,02 ammonta a 230 mq circa.

2.1.3 Il giardino

L'area di pertinenza all'abitazione, estesa di 2.330 mq circa, ed una considerevole porzione degli altri terreni circostanti, collocati ad ovest di essa, sono sistemati a giardino con presenza di arbusti e piante ad alto fusto. All'esterno la costruzione è contornata da un marciapiede a gradoni in ghiaino lavato, materiale con il quale è stato realizzato un percorso lastricato che si diparte dall'uscita del cucinino.

All'interno del giardino è presente una tettoia realizzata con quattro colonne in calcestruzzo, tetto in legno e manto di copertura in fibrocemento.

2.2 Il terreno boschivo

È esteso complessivamente 20.457 mq circa, ha giacitura in parte piana ed in parte in pendio e circonda la casa alla casa ed al giardino, a nord, ad ovest ed ad est.

2.3 Identificazione catastale

L'abitazione e l'area scoperta di pertinenza sono così riportati al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Crocetta del Montello

Sezione C, Foglio 4

- Mappale 335, Sub. 4, Via Gen. Vaccari, Piano S1-T-1, Categoria A/2, Classe 2, Vani 7,5, Rendita € 735,95;
- Mappale 335, Sub. 3, Via Gen. Vaccari, Piano T, Lastrico solare;
- Mappale 335, Sub. 1, Via Gen. Vaccari, Area urbana di 2.198 mq.

I dati e le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto.

Il terreno boschivo è così riportato al Catasto Terreni:

Comune di Crocetta del Montello

Foglio 19

- Mappale 336, Prato, Classe 2, Are 46.30, Reddito Dominicale € 23,91, Reddito Agrario € 20,33;
- Mappale 471, Bosco ceduo, Classe 3, Are 15.45, Reddito Dominicale € 1,60, Reddito Agrario € 0,40;
- Mappale 379, Prato, Classe 2, Are 45.12, Reddito Dominicale € 23,30, Reddito Agrario € 19,81;
- Mappale 381, Bosco ceduo, Classe 3, Are 27.19, Reddito Dominicale € 2,81, Reddito Agrario € 0,70;
- Mappale 467, Bosco ceduo, Classe 3, Are 12.64, Reddito Dominicale € 1,31, Reddito Agrario € 0,33;
- Mappale 469, Seminativo, Classe 4, Are 57.87, Reddito Dominicale € 31,38, Reddito Agrario € 17,93.

2.4 Confini

Il compendio immobiliare confina con i Mappali 382, 380, 384, 105, 181, 180, strada, e con i Mappali 468, 470, 398, 120 e 209, salvo altri e/o variati.

2.5 Proprietà e provenienza



Dalla consultazione degli atti del Catasto e dei registri immobiliari della Conservatoria di Treviso risulta che l'abitazione, l'area scoperta di pertinenza e una porzione del terreno boschivo di 6.175 mq circa, identificata dai Mappali 336 e 471, sono intestati al fallito per una quota di proprietà di 1/3 essendogli pervenute mediante atto di compravendita in data 05.08.1972 rep. n. 40.881 del dott. Carlo Marcati, notaio in Treviso, ivi trascritto in data 23.08.1972 ai nn. 15585/13790.

La rimanente porzione di terreno boschivo identificata dai Mappali 379, 381, 467, 469 è intestata al fallito in piena proprietà, essendogli pervenuta mediante atto di

compravendita in data 30.10.2006 rep. n. 30133/14100 del dott. Andrea Marchio, notaio in Montebelluna, trascritto a Treviso il 06.11.2006 ai nn. 54880/31352.

2.6 Formalità pregiudizievoli

Nei registri immobiliari della Conservatoria di Treviso, alla data del 30.03.2015, risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) ipoteca volontaria iscritta il 20.11.2009 ai nn. 43312/9978, per la somma totale di € 700.000,00, di cui capitale € 350.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 17.11.2009 rep. n. 60973/15992 del dott. Giuseppe Ferretto, notaio in Treviso, a favore della Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede in Monastier di Treviso;
- b) ipoteca giudiziale iscritta in data 18.04.2014 ai nn. 10316/1531, per la somma totale di € 90.000,00, di cui capitale € 77.715,40, derivante da decreto ingiuntivo in data 20.03.2014 rep. n. 1574/14 del Tribunale di Treviso, a favore dell' 
- c) ipoteca giudiziale iscritta in data 11.08.2014 ai nn. 22712/3408, per la somma totale di € 155.000,00, di cui capitale € 105.768,26, derivante da ordinanza di ingiunzione ex art. 186/ter C.P.C. emessa dal Tribunale di Treviso in data 17.07.2014 rep. n. 10356/2013, a favore della Banca di Treviso con sede in Treviso;
- d) verbale di pignoramento immobili in data 23.01.2015 rep. n. 423 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso, ivi trascritto in data 25.02.2015 ai nn. 4870/3646, a favore di 

2.7 Disponibilità

La casa è libera.

2.8 Destinazione urbanistica

Il Piano Regolatore vigente nel comune di Crocetta del Montello, nella variante del Piano d'area del Montello individua i beni sopra descritti in zona agricola "E1" nella quale gli interventi edilizi sono disciplinati agli artt. 8, 9 e 10 delle Norme Tecniche Attuative. Il fondo è inoltre sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004.

2.9 Regolarità urbanistica

L'abitazione sopra identificata, è stata realizzata ed utilizzata in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di Crocetta del Montello:

- licenza edilizia n. 822/69 del 04.10.1969 prot. n. 822 per costruzione di un edificio residenziale;
- domanda di sanatoria prot. n. 1799 del 01.03.1995;
- autorizzazione ambientale n. 14 del 01.06.1999;
- segnalazione certificata di inizio attività a sanatoria n. SCIA-058/2014 del 08.10.2014 prot. n. 8486;
- certificato di agibilità del 04.12.2014.

Lo stato dei luoghi non è conforme ai progetti approvati e quindi la casa non è regolare sotto il profilo urbanistico.

3 Stima

Tenuto conto delle caratteristiche del bene, ed in particolare della sua posizione in un contesto ambientale pregevole ma anche isolato e scomodo e della crisi in cui versa il mercato delle case secondarie, anche in località turistiche più note ed im-

portanti del Montello, si reputa che il più probabile valore di mercato dei beni sopra descritti possa essere stimato come segue:

• casa	230 mq x 1.100,00 €/mq =	€	253.000,00
• terreno boschivo	6.175 mq x 3,00 €/mq =	€	18.525,00
• terreno boschivo	14.282 mq x 3,00 €/mq =	€	<u>42.846,00</u>
	sommano	€	<u>314.371,00</u>

cifra che, arrotondata a € 315.000,00, si assume quale probabile valore di realizzo del compendio immobiliare, nello stato in cui si trova, stante l'attuale situazione economica.

4 Nota conclusiva

Ritenendo di aver risposto alle richieste del curatore, si dimette il presente elaborato rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire.

Motta di Livenza, li 20.04.2015

Il perito stimatore

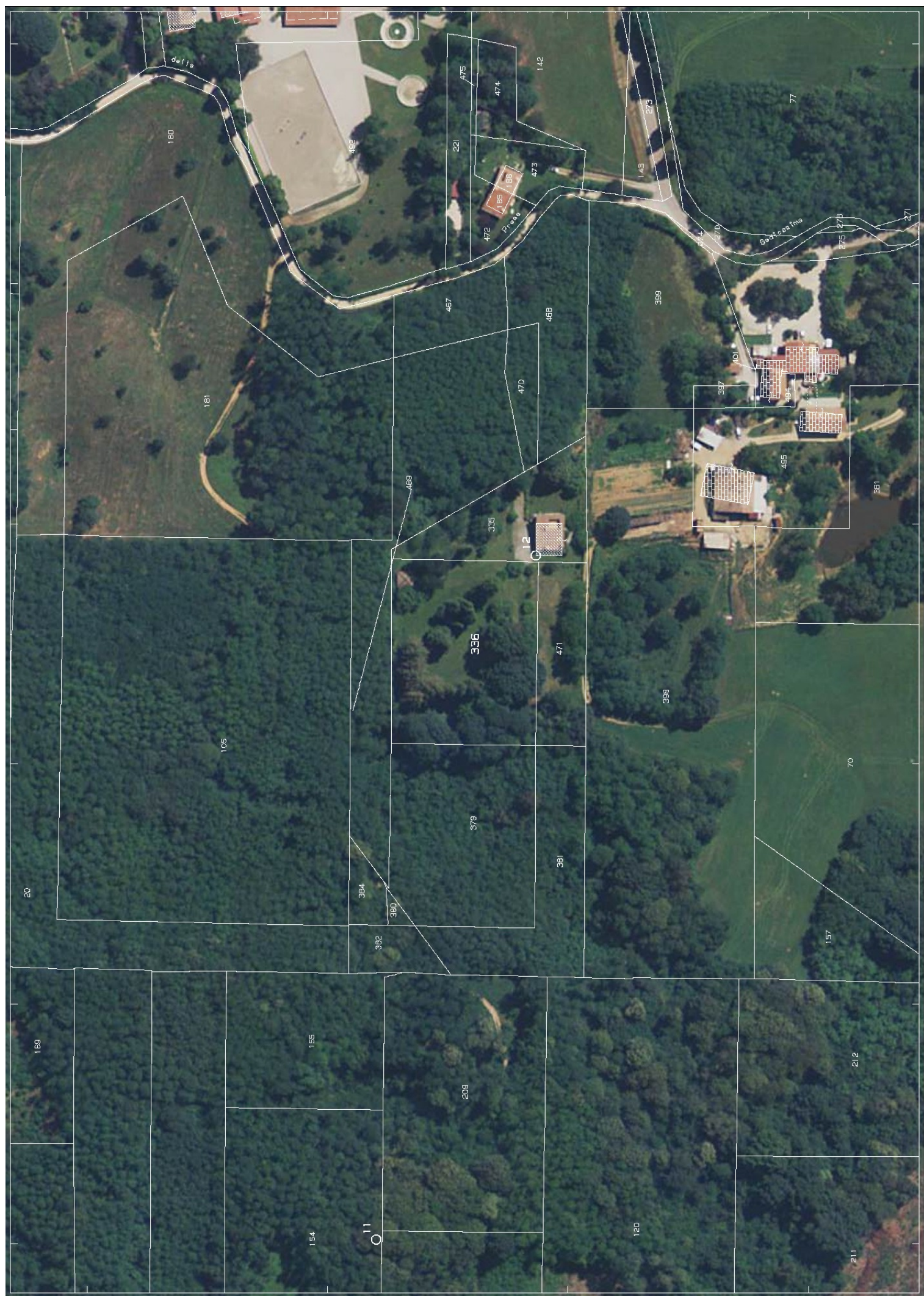
ing. Piero Bortolin

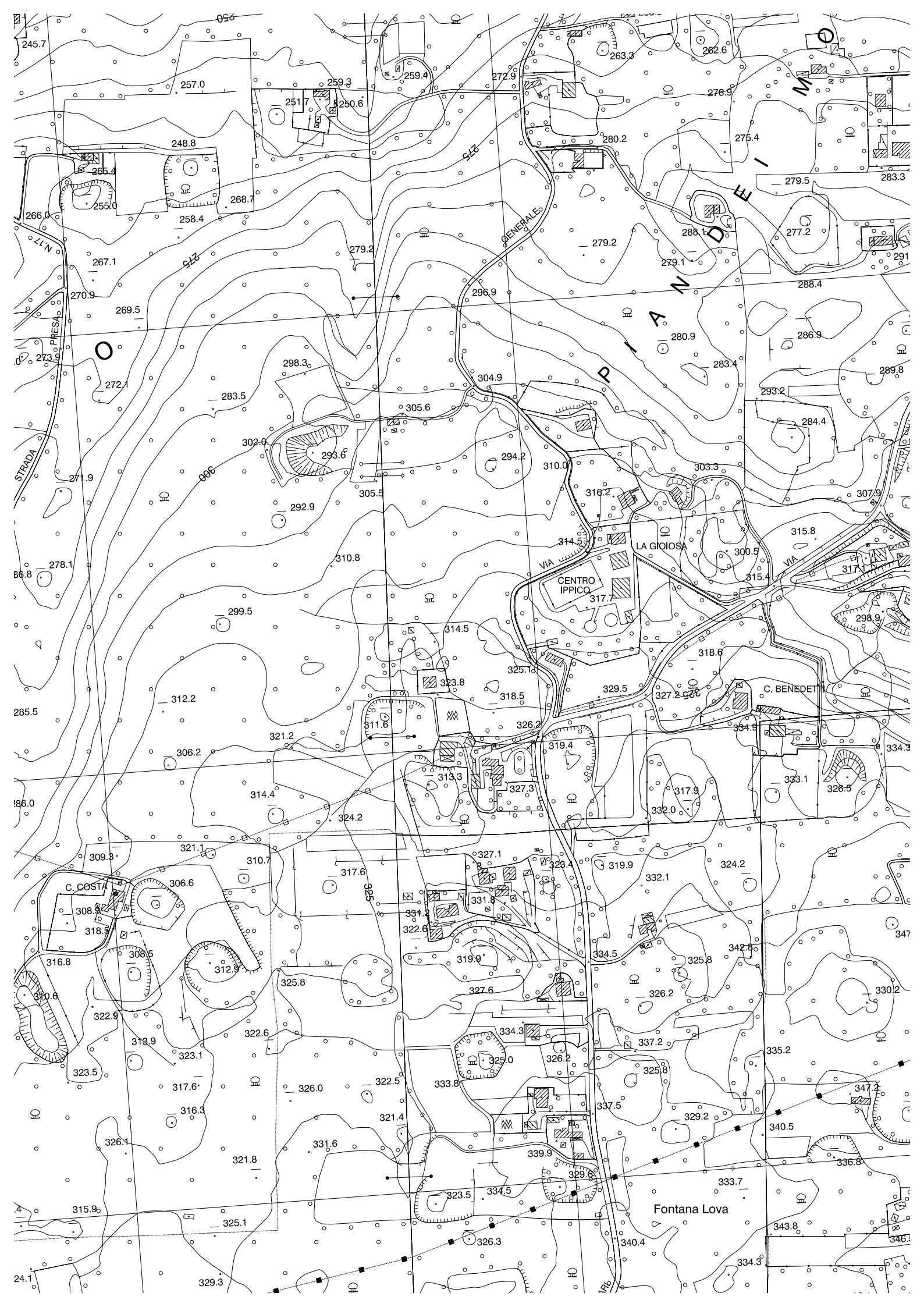


ALLEGATI

- 1) Estratto Carta Provinciale
- 2) Vista aerea
- 3) Estratto Carta Tecnica Regionale
- 4) Estratto di mappa
- 5) Visura catastale
- 6) Elaborato planimetrico
- 7) Planimetrie catastali
- 8) Estratto della cartografia del Piano Regolatore
- 9) Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione
- 10) Documentazione fotografica









N=-1100

E=4700

1 Particella: 336

Comune: CROCIETTA DEL MONTELLLO
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
16-Apr-2015 11:14
Prof. n. T98373/2015
Foglio: 19



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2015

Data: 16/04/2015 - Ora: 16.08.21

Segue

Visura n.: T226685 Pag: 1

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di CROCETTA DEL MONTELLO (Codice: C670) Provincia di TREVISO nato a TREVISO il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CROCETTA DEL MONTELLO(Codice C670) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	C	4	335	1			area urbana		2198 m ²		VIA GEN. VACCARI; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2011 n. 8434.1/2011 in atti dal 08/03/2011 (protocollo n. TV0060532) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	
2	C	4	335	3			lastrico solare				VIA GEN. VACCARI piano: T; VARIAZIONE del 16/07/2014 n. 89291.1/2014 in atti dal 16/07/2014 (protocollo n. TV0173682) G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE	

Totale: m² 2198 Rendita:

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nato a TREVISO il [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/3
2	[REDACTED] nato a TREVISO il [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/3
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/1999 Voltura n. 28077.1/1999 in atti dal 12/01/2000 Repertorio n.: 46185 Rogante: FERRETTO LORENZO Sede: TREVISO Registrazione: COMPRA VENDITA			



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2015

Data: 16/04/2015 - Ora: 16.08.21

Fine

Visura n.: T226685 Pag: 2

2. Unità Immobiliari site nel Comune di CROCETTA DEL MONTELLO(Codice C670) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	C	4	335	4			A/2	2	7,5 vani	Euro 735,95	VIA GEN. VACCARI piano: S1-T-1; AMPLIAMENTO del 11/11/2014 n. 139496.1/2014 in atti dal 11/11/2014 (protocollo n. TV0263445) AMPLIAMENTO	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nata a TREVISO il [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 2/3
2	[redacted] nato a TREVISO il [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/3

Totale Generale: vani 7,5 m² 2198 Rendita: Euro 735,95

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2015

Data: 30/03/2015 - Ora: 15.15.39

Segue

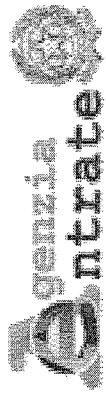
Visura n.: T201657 Pag: 1

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni siti nel comune di CROCETTA DEL MONTELLO (Codice: C670) Provincia di TREVISO [REDACTED] nato a TREVISO il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di CROCETTA DEL MONTELLO(Codice C670) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	19	379		-	PRATO	45 12		Euro 23,30	Euro 19,81	FRAZIONAMENTO del 29/04/1993 n. 4894.1/1993 in atti dal 17/07/2002 (protocollo n. 241060) T. F. 4894/93	
2	19	381		-	BOSCO CEDUO	27 19		Euro 2,81	Euro 0,70	FRAZIONAMENTO del 29/04/1993 n. 4894.2/1993 in atti dal 17/07/2002 (protocollo n. 241060) T. F. 4894/93	
3	19	467		-	BOSCO CEDUO	12 64		Euro 1,31	Euro 0,33	FRAZIONAMENTO del 11/11/2003 n. 9771.1/2003 in atti dal 11/11/2003 (protocollo n. 442614)	
4	19	469		-	SEMINAT IVO	57 87		Euro 31,38	Euro 17,93	FRAZIONAMENTO del 11/11/2003 n. 9771.1/2003 in atti dal 11/11/2003 (protocollo n. 442614)	

Totale: Superficie 01.42.82 Redditi: Dominicale Euro 58,80 Agrario Euro 38,77



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2015

Data: 30/03/2015 - Ora: 15.15.39

Fine

Visura n.: T201657 Pag: 2

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a TREVISO il [redacted]		[redacted]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/10/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 31352.1/2006 in atti dal 07/11/2006 Repertorio n.: 30133 Rogante: MARCHIO ANDREA Sede: MONTEBELLUNA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA				

2. Immobili siti nel Comune di CROCETTA DEL MONTELLO(Codice C670) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	19	336		-	PRATO 2	46 30		Euro 20,33 L. 39,355	Dominicale	FRAZIONAMENTO del 05/08/1972 n. 1984 in atti dal 21/05/1984
2	19	471		-	BOSCO CEDUO 3	15 45		Euro 1,60		TIPO MAPPALE del 05/12/1991 n. 64399.1/1991 in atti dal 13/12/2003 (protocollo n. 532271)

Immobile 1: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Totale: Superficie 61.75 Redditi: Dominicale Euro 25,51 Agrario Euro 20,73

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nata a TREVISO il [redacted]		[redacted]	(1) Proprietà per 2/3 in regime di separazione dei beni
2	nato a TREVISO il [redacted]		[redacted]	(1) Proprietà per 1/3
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/1999 Voltura n. 28093.1/1999 in atti dal 03/11/2009 (protocollo n. TV0348222) Repertorio n.: 46185 Rogante: FERRETTO LORENZO Sede: TREVISO Registrazione: UU Sede: TREVISO Volume: I n: 4825 del 09/07/1999 COMPRAVENDITA				

Totale Generale: Superficie 02.04.57 Redditi: Dominicale Euro 84,31 Agrario Euro 59,50

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

Visura telematica

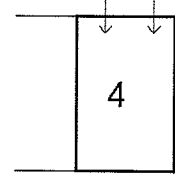
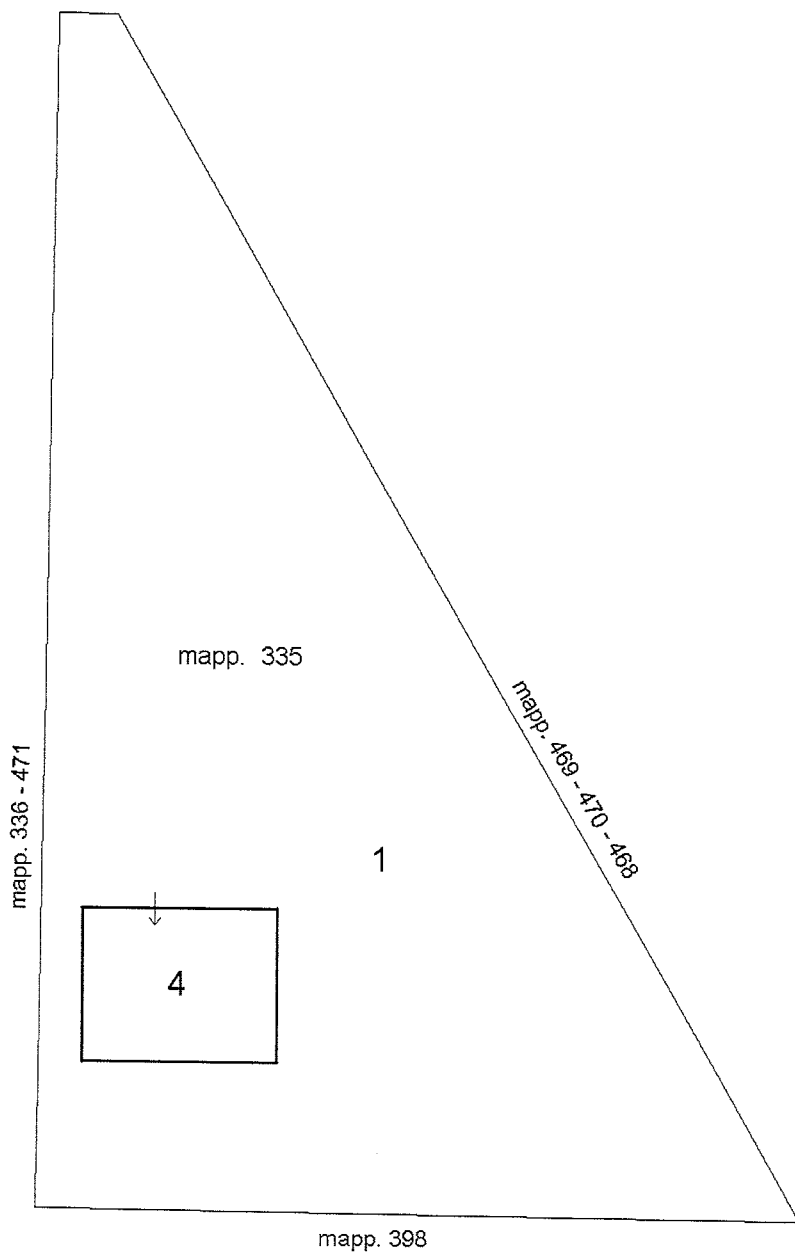
Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Bau' Costantino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 2105

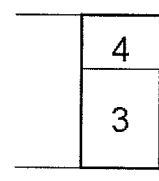
Comune di Crocetta Del Montello
Sezione: C Foglio: 4 Particella: 335

Protocollo n. TV0263445 del 11/11/2014
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



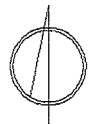
PRIMO PIANO SOTTOSTRADA



PIANO PRIMO

PIANO TERRA CON AREA SCOPERTA

NORD



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/04/2015 - Comune di CROCETTA DEL MONTELO (C670) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 4 - Particella: 335 - Elaborato Planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: CROCETTA DEL MONTELLO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CROCETTA DEL MONTELLO	C		4	335			
Sub	UBICAZIONE via/piazza		Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via gen. vaccari		T			AREA SCOPERTA MQ. 2198	
2						ABITAZIONE, SOPPRESSA PER AMPLIAMENTO, SOPPRESSA E SOSTITUITA DAL SUB 4	
3	via gen. vaccari		1			LASTRICO SOLARE	
4	via gen. vaccari		S1-T1			ABITAZIONE, DERIVA DAL SUB 2 PER AMPLIAMENTO.	

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0263445 del 11/11/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Crocetta Del Montello

Via Gen. Vaccari

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 4

Particella: 335

Subalterno: 4

Compilata da:
Bau' Costantino

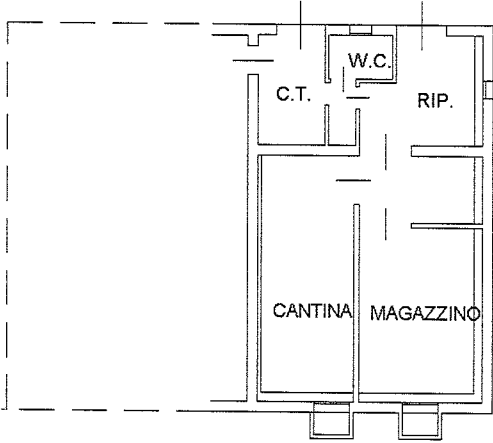
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 2105

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/04/2015 - Comune di CROCIETTA DEL MONTELLO (C670) - Sez. Urb.: C - Foglio: 4 - Particella: 335 - Subalterno: 4 - Scheda n. 1

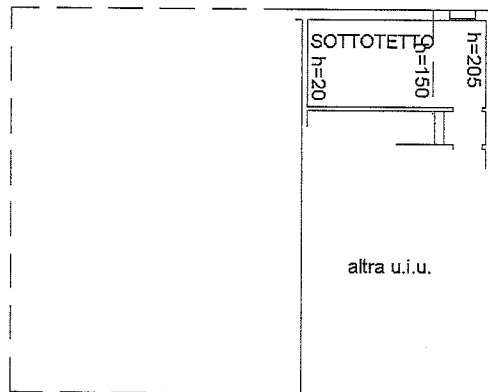
Scheda n. 1 Scala 1:200



PRIMO PIANO SOTTOSTRADA H=190

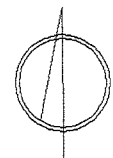


PIANO TERRA



PIANO PRIMO Hm=112

NORD



10 metri

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. fig. rend. 486

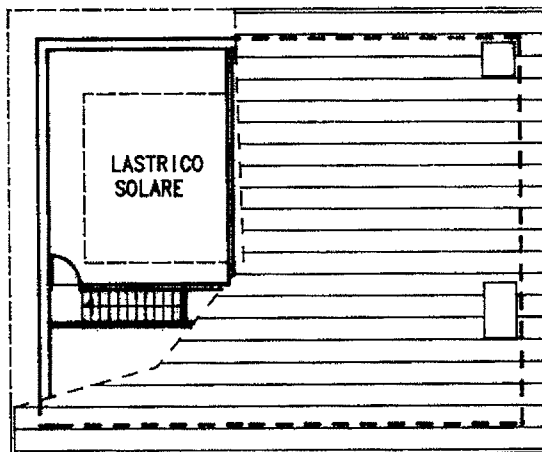


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

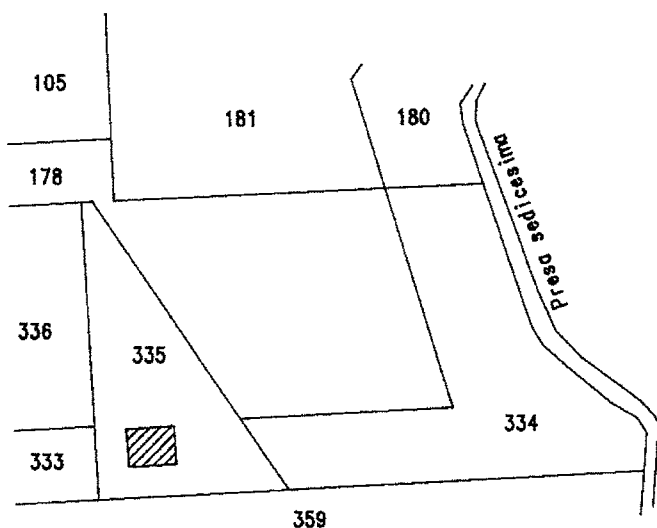
MOD. AN (CEU)

LIRE
400

Planimetria di u.i.u. in Comune di CROCETTA via VACCARI civ.

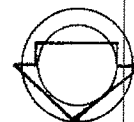


PIANTA COPERTURA



COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO
Sez. C Foglio 4° Mappale 335
Scala 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/04/2015 - Comune di CROCETTA DEL MONTELLO (C670) - < Sez. Urb.: C - Foglio: 4 - Particella: 335 - Subalterno: 3 - VIA GEN. VACCARI piano: T;

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal ING. SUPINO MANLIO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 19/12/1991 - Data: 08/04/2015 - n. T152678 - Richiedente: NPNCS77H69F770E

Totale schede 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

F. 335 sub. 3

Iscritto all'albo dei PERITI
della provincia di TREVISO n. 476
data 3/12/91 Firma Manlio

MODULARIO
F. rig. rend. 406

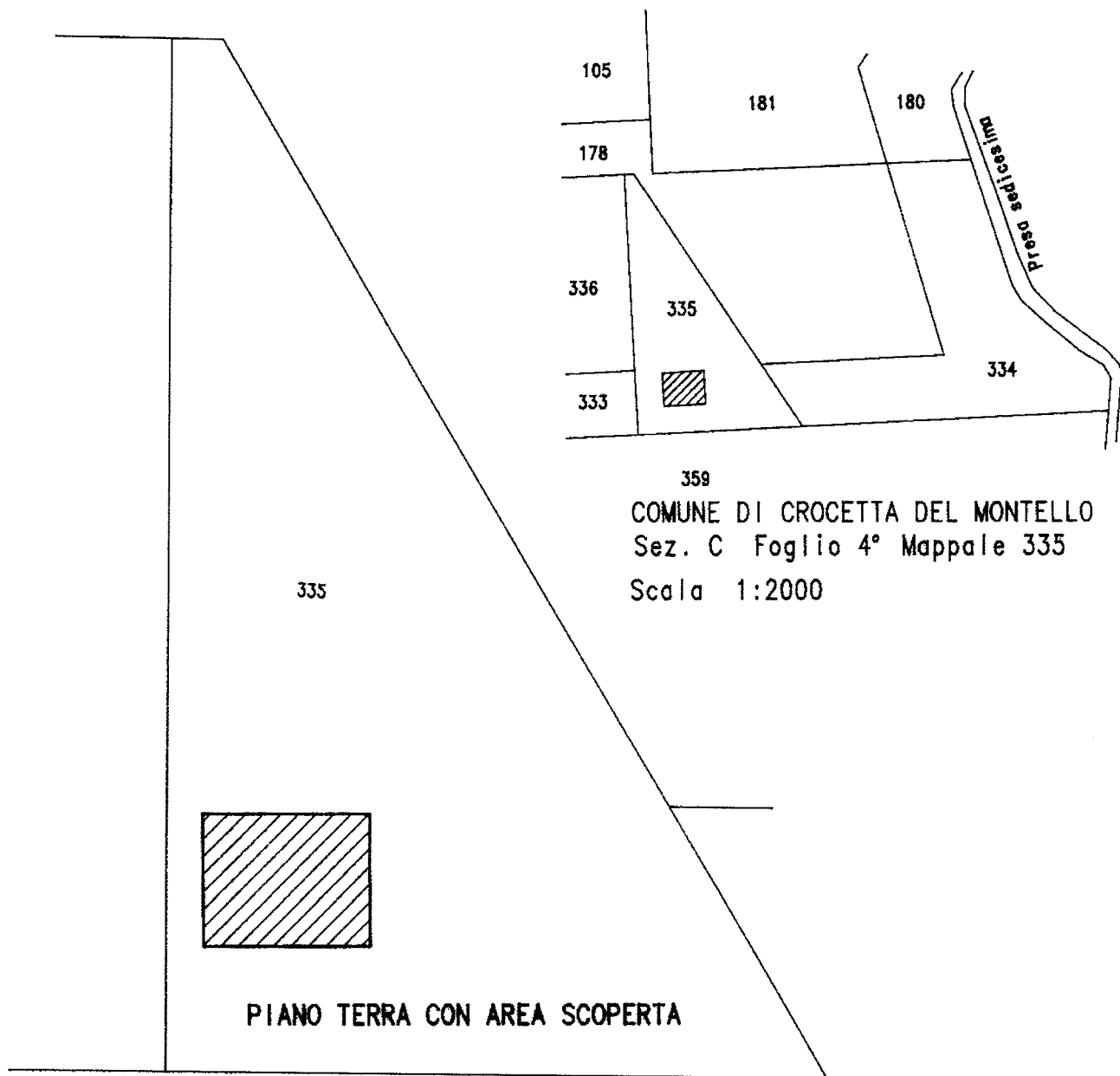


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

LIRE
400

Planimetria di u.i.u. in Comune di.....CROCETTA..... viaVACCARI..... civ.....

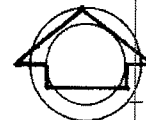


359
COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO
Sez. C Foglio 4° Mappale 335
Scala 1:2000

PIANO TERRA CON AREA SCOPERTA

SUPERFICIE COPERTA	MQ.	132.00
SUPERFICIE SCOPERTA	MQ.	2198.00
SUPERFICIE LOTTO	MQ.	2330.00

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal (Titolo, cognome e nome)
SUPINO MANLIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 19/12/1991 - Data: 08/04/2015 - n. T152677 - Richiedente: NPNCST77H69F770E

Totale schede 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
della provincia di TREVISO n. 470

n. 335 sub. 1
data 3/12/91 Firma Manlio

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/04/2015 - Comune di CROCETTA DEL MONTELLO (C670) - < Sez. Urb.: C - Foglio: 4 - Particella: 335 - Subalterno: 1 - VIA GEN. VACCARI;



Comune di
CROCETTA DEL MONTELLO
Provincia di Treviso

PRG

Piano Regolatore Generale

2007

Adeguamento P.d.A. del Montello

8

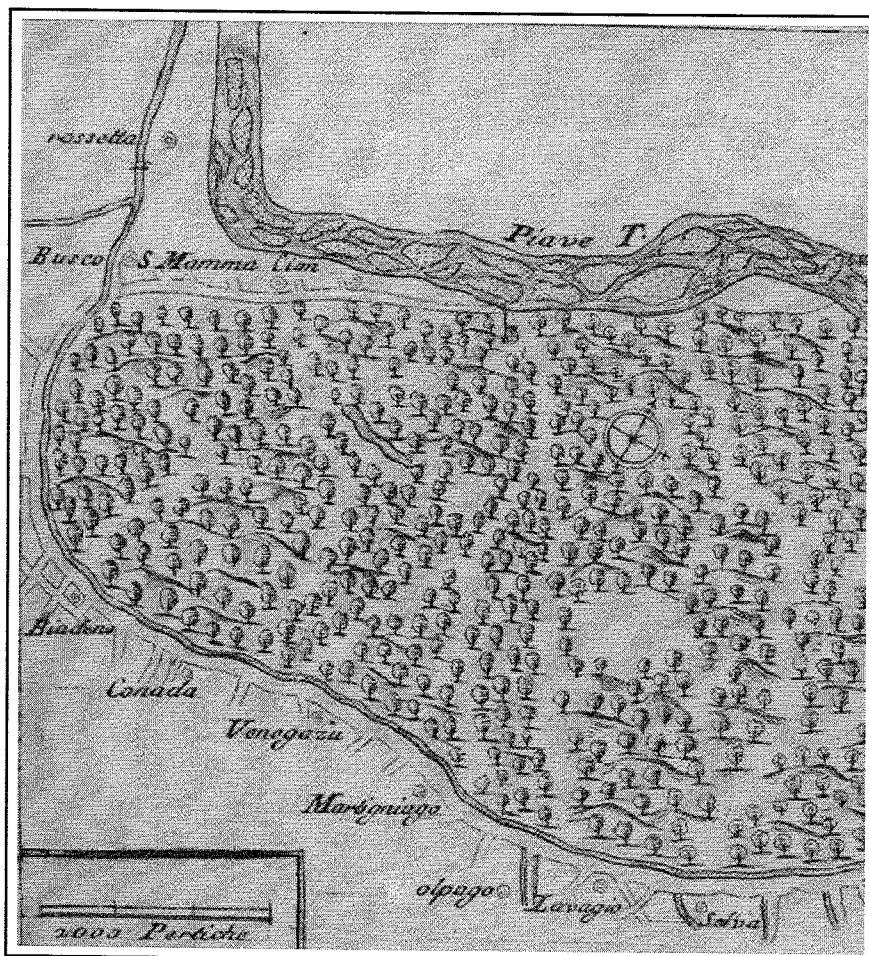
Tav. N°

3

Elaborato N°

12

SISTEMA INSEDIATIVO E DEL TURISMO



Scala: 1:5.000

Prof. n. CROC0515

Data:

Redatto

Verificato

x min 1.736.007
y max 5.080.855
x max 1.741.671
y min 5.076.700

Progettisti

Urbanista Raffaele Gerometta
Urbanista Daniele Rallo

Consulenti

Agronomo Gino Bolzanello
Geologo Eros Tomio
Naturalista Enrico Romanazzi

Collaboratori

Urbanista Lisa De Gasper
Architetto Jenny Bottega



**ELABORATI MODIFICATI CON
RECEPIMENTO OSSERVAZIONI**

Adottato

Il Segretario

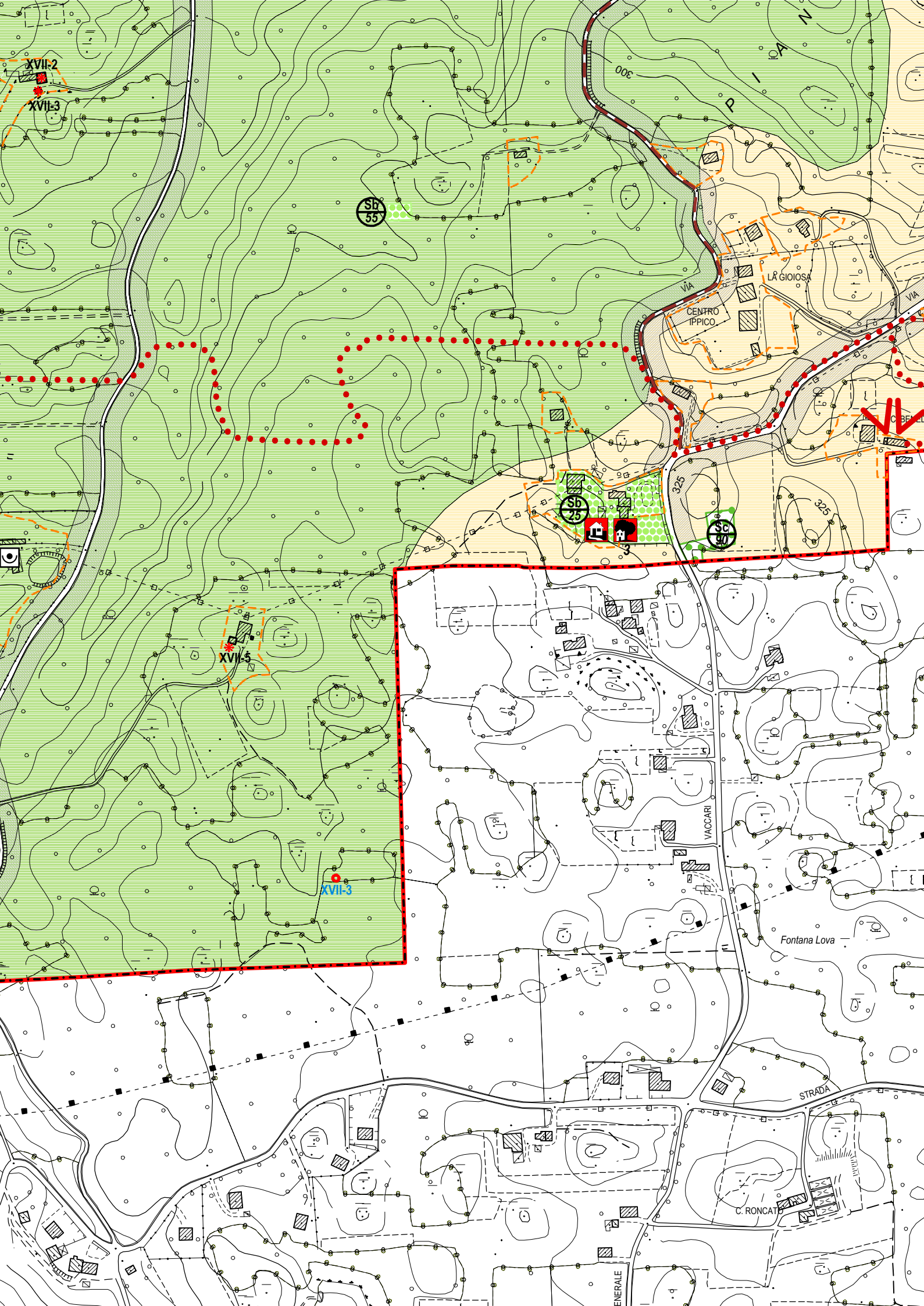
Approvato

Il Sindaco

VENETO PROGETTI S.c.r.l.

planificazione
architettura
urbanistica
infrastrutture
ricerca

sede legale:
S. Vendemiano (TV)
via Treviso, 18
tel. 0438/412433
fax 0438/429000



LEGENDA:



Limite amministrativo Comune di Crocetta del Montello



Ambito Variante di Adeguamento al Piano di Area del Montello



Pista ciclabile del Montello (art. 11)



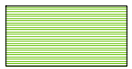
Percorsi ciclo-pedonali (art. 11)



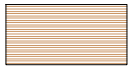
Presenza non asfaltata



Cono visuale (art. 11)



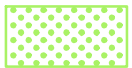
Zona E1 (artt. 8, 9,10)



Zona E2.2 (indirizzo zootecnico) (artt. 8,9,10)



Zona E2.3 (indirizzo misto) (artt. 8,9,10)



Zona Sb (art. 4)



Zona Sc (art. 4)



Schemi di riqualificazione paesaggistica (art. 7)

1 - Centro di Cultura Pontello

2 - Sacello Votivo le Betulle

3 - Centro di Cultura e Spiritualità Casa del Buon Fanciullo



Pertinenza edifici in zona agricola (artt. 9,10)



Annesso non funzionale alla conduzione del fondo (art. 8)



Fabbricato Abbandonato (art. 8)



Allevamento (art. 10)

Attività di progetto



Albergo-ristorante (art. 6)

Attività esistenti



Comune di
Crocetta del Montello
Provincia di Treviso

PRG

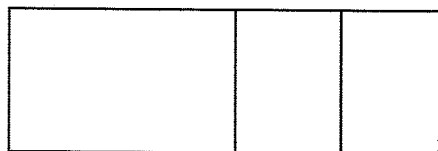
Piano Regolatore Generale

2007

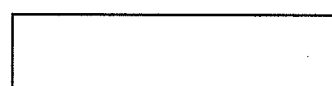
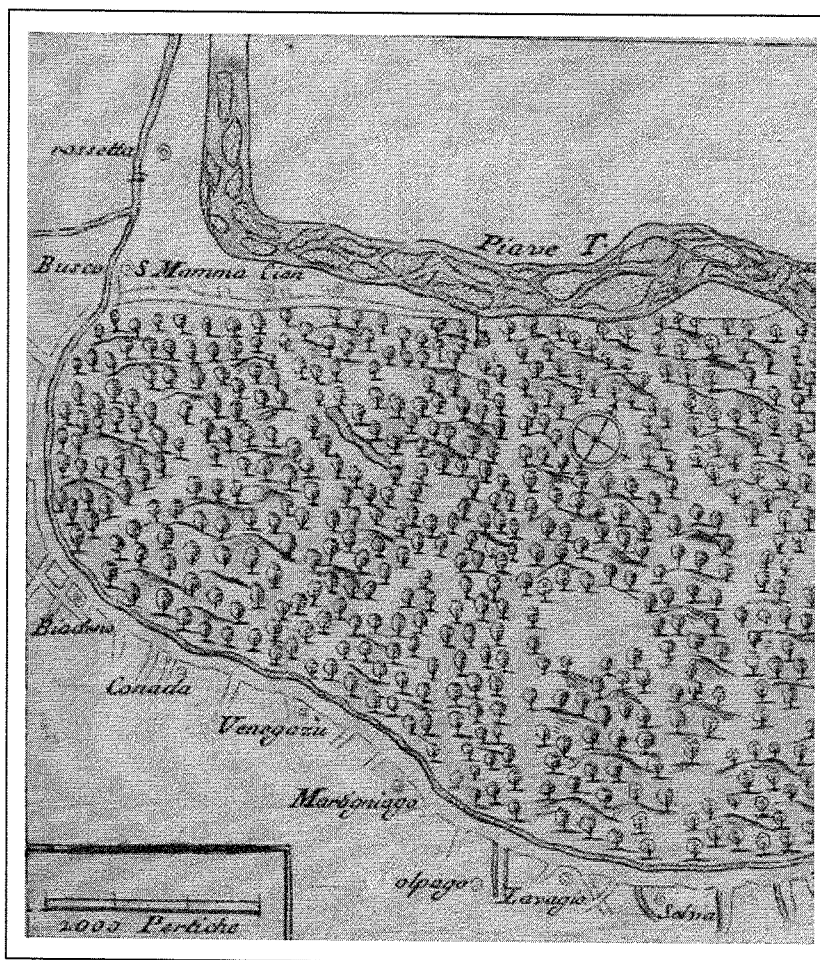
Adeguamento Rd.A. Del Montello

Elaborato N°

14



NORMATIVA SPECIFICA PER LA ZONA DEL MONTELLO



Prof. N. CROC0515

Data

Redatto
Verificato

Progettisti:
Urbanista Raffaele Gerometta
Urbanista Daniele Rallo

Consulenti
Agronomo Gino Bolzonello
Geologo Eros Tomio
Naturalista Enrico Romanazzi

Collaboratori
Urbanista Lisa De Gasper
Architetto Jenny Bottega



**ELABORATI MODIFICATI CON
RECEPIMENTO OSSERVAZIONI**

Adottato

Il Segretario

Approvato

Il Sindaco

VENETO PROGETTI S.C.
pianificazione
architettura
urbanistica
infrastrutture
ricerca

sede legale:
S. Vendemiano (TV)
via Treviso, 18
tel. 0438/412433
fax 0438/429000

Art. 8 - Z.T.O. "E" DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA: DISCIPLINA GENERALE

1. La zona agricola compresa nella Variante PAM è suddivisa nelle seguenti sottozone:
 - zona E1 caratterizzata dalla prevalenze di aree boscate
 - zona E2.2 caratterizzata dalla prevalenza di aziende agricole a prevalente indirizzo zootecnico;
 - zona E2.3 caratterizzata dalla prevalenza di aziende agricole ad indirizzo misto.
2. Nelle zone agricole sono consentite, fatti salvi gli interventi previsti dalle specifiche schede normative e quanto previsto dalla L.R. 11/2004, esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) abitazioni per la conduzione del fondo;
 - b) annessi rustici quali: silos, depositi, ricoveri per macchine agricole, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli;
 - c) allevamenti a carattere civile aziendale non intensivo, ai sensi degli Atti di Indirizzo, lettera d) "edificabilità nelle zone agricole", della L.R. 11/2004, quali stalle, scuderie, ricoveri, porcilaie;
 - d) infrastrutture per la difesa del suolo quali: canali, opere per la difesa o di utilizzazione idraulica e simili, opere di consolidamento del terreno, impianti di modesta consistenza;
 - e) attività agrituristiche ai sensi della vigente normativa regionale.

Sono comunque escluse le attività di cava e di miniera.

3. Per gli allevamenti a carattere civile - aziendale, che possono essere realizzati nelle zone E1 ed E2 devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi:
 - distanza dai confini 15,00 ml
 - distanza tra fabbricati 30,00 ml
 - distanza dalle Zone Territoriali Omogenee 100,00 ml
 - ampliamento ammissibile: sino a 1500 mq di superficie di pavimento comprensivi delle superfici oggetto di demolizione e ricostruzione ad esclusione dei volumi tecnici,
 - destinazioni ammissibili legate alla filiera della carne di produzione propria (lavorazione e spaccio)

Possono essere autorizzate recinzioni per le specifiche esigenze dell'allevamento appositamente documentate purché nel rispetto delle indicazioni previste specificatamente al successivo art. 9 punto 8 (ZTO "E" tipologie e caratteristiche costruttive) delle presenti N.T.A.

Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia a tenuta stagna e/o vasche di accumulo per la raccolta delle deiezioni, adeguatamente dimensionate e collegate anche direttamente agli allevamenti. Esse dovranno rispettare le seguenti distanze:

- distanza dalle strade 20,00 ml
- distanza da prese d'acqua potabile 200,00 ml
- distanza da cisterne, fontane e doline 50,00 ml
- distanza dai confini 20,00 ml
- distanza tra fabbricati 30,00 ml
- distanza dalle Zone Territoriali Omogenee 100,00 ml

Esclusivamente per le vasche interrato di accumulo per la raccolta delle deiezioni è consentita, in deroga alle norme del Piano di Area del Montello, una distanza dai confini non inferiore ai 5,00 ml previo nulla osta preventivo rilasciato dall'USL

4. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
 - a) è vietata la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi nonché la riattivazione di quelli dismessi alla data di adozione del presente piano.
 - b) per gli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo valgono le norme contenute nell'art. 41 delle NTA del PRG approvato con DGR. n° 3463 del 7.11.2006 e gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle specifiche schede normative. La variazione di destinazione d'uso degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo è ammessa esclusivamente per gli edifici esistenti alla data dell'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, e comunque legittimi e/o legittimati. I dati sulla consistenza edilizia degli annessi riportati nelle schede hanno valore indicativo e dovranno essere definiti negli elaborati di progetto che accompagnano gli interventi edilizi. Si esclude la possibilità di nuova edificazione di annessi agricoli se è stato

concesso il cambio di destinazione. Per gli interventi previsti dalle schede n. XX-2 e -XX-3 è previsto l'obbligo di predisporre preventivamente un P.U.A. ai sensi dell'Art. 19 della LR 11/2004. Gli annessi non funzionali alla conduzione del fondo agricolo sono censiti quali manufatti da tutelare ai sensi degli Artt. 10 e 12 della LR 24/85;

- c) è ammesso il cambio d'uso ed il recupero dei volumi dei fabbricati abbandonati censiti a seguito di presentazione di un progetto redatto secondo le indicazioni delle schede normative, da sottoporre a permesso di costruire, previa verifica della legittimità dei volumi. Per i fabbricati abbandonati sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- attività di produzione e commercializzazione di beni dell'artigianato locale;
- attività ricettiva a conduzione familiare bed and breakfast.

È possibile il recupero della volumetria esistente delle superfetazioni e delle pertinenze incompatibili con l'impianto originario, previa demolizione delle stesse, se regolarmente autorizzata e censita come fabbricato abbandonato nell'Allegato 7 alle NTA "Schede Fabbricati Abbandonati". I dati sulla consistenza edilizia degli annessi riportati nelle schede hanno valore indicativo e dovranno essere definiti negli elaborati di progetto che accompagnano gli interventi edilizi. È altresì consentito l'ampliamento di mc. 50 per l'adeguamento igienico-sanitario limitatamente ai casi in cui la volumetria complessiva dell'impianto originario destinato a residenza degli annessi censiti come fabbricati abbandonati all'interno della stessa proprietà, non superi mc 300. Si esclude la possibilità di nuova edificazione di annessi agricoli se è stato concesso il cambio di destinazione. I fabbricati abbandonati sono censiti quali manufatti da tutelare ai sensi degli Artt. 10 e 12 della LR 24/85;

- d) il reimpianto di vigneti, conseguente al rinnovamento colturale o a interventi di riconversione colturale ove possibili, per versanti con pendenze superiori al 25%, va effettuato con tecniche tradizionali di impianto utilizzando pali in legno.

Art. 9 - Z.T.O. "E" TIPOLOGIE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

1. La costruzione di nuovi edifici, l'ampliamento e la ristrutturazione di quelli esistenti fanno riferimento agli "esempi tipologici" contenuti nelle Schede B degli edifici storici, alle specifiche contenute nell'allegato 9 alle NTA "Piano del Colore" e alle seguenti disposizioni:
2. **POSIZIONE E FORMA DEGLI EDIFICI:**
Le costruzioni devono essere comprese negli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo; nel caso di aziende agricole prive di fabbricati o dotate di edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove costruzioni devono essere ubicate nei punti più vicini ai nuclei o ai centri rurali e comunque rispettando la distanza massima di 50 ml dal fabbricato più vicino.
Gli edifici devono essere del tipo isolato o a schiera, con forma prevalentemente parallelepipedo, avere volumi regolari, assolutamente semplici e allineati lungo l'asse degli edifici già esistenti oppure paralleli od ortogonali ad essa, fatti salvi diversi orientamenti motivati, anche con relazione geotecnica, dal particolare andamento morfologico del terreno interessato all'insediamento.
3. **PORTICI:**
I portici sono disposti prioritariamente a sud, lungo il lato più lungo dell'edificio; sono vietati i portici non in continuità con almeno una falda della copertura principale; sono comunque ammessi porticati anche su lati diversi, purché correttamente orientati in relazione alla tipologia architettonica sono escluse le tettoie e i piccoli tetti a sbalzo.
4. **COPERTURE:**
Sono sconsigliate le coperture piane, nemmeno parziali; normalmente le falde devono essere prevalentemente due, con andamento parallelo all'asse longitudinale del fabbricato e con esclusione di tetti sfalsati; è ammessa la copertura ad una falda per corpi di fabbrica profondi fino a 4,5 metri; il manto di copertura deve essere in coppi e canali di laterizio rosso locale, con pendenza minima del 30% e massima del 45%; gli sporti di gronda non devono superare i 50 centimetri sul lato maggiore del fabbricato e lo sporto laterale non può essere superiore a 10 centimetri. Nelle falde di copertura viene consentita l'apertura di lucernari del tipo "a raso", al fine di consentire il recupero residenziale dei sottotetti, fino al limite del rapporto minimo illuminazione/superficie di pavimento necessario a garantire l'abitabilità e comunque a condizione che la superficie totale di tali aperture non sia superiore al 3%

della superficie della falda interessata. Le grondaie devono essere a sezione circolare in lamiera verniciata nei colori bruno o verde scuro oppure in rame naturale;

5. **MURATURE E RIVESTIMENTI ESTERNI:**

Sono ammesse esclusivamente murature:

- intonacate interamente a faccia vista,
- in pietra,
- in ciottoli di fiume e corsi di laterizi,
- in laterizi tradizionali;

6. **APERTURE E SERRAMENTI:**

Le aperture ed i serramenti devono essere di dimensioni e forma tradizionali e devono rispettare i rapporti tipici tra larghezza e altezza (soluzioni diverse andranno opportunamente giustificate e saranno valutate dalla C.E.I.); sono escluse le finestre sporgenti o ad angolo; sono prescritti serramenti in legno ad anta o a libro (soluzioni diverse andranno opportunamente giustificate e saranno valutate dalla C.E.I.) di colore compreso nelle tonalità tradizionali locali come indicate nell'Allegato 9 alle NTA "Piano del Colore.

POGGIOLI:

Non è consentita la realizzazione di poggioli né di terrazze, così come è vietato ogni altro elemento a sbalzo rispetto al corpo di fabbrica.

7. **DECORAZIONI:**

Non sono ammessi elementi decorativi o di finitura in pietra naturale o artificiale, marmo, legno o metallo, ad eccezione di soglie, gradini e davanzali.

8. **RECINZIONI:**

Le recinzioni sono ammesse esclusivamente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati individuate nella tav. n. 3 "Sistema insediativo e del turismo" di progetto della Variante PAM e devono essere realizzate con siepe viva, utilizzando solo essenze autoctone o con steccati in legno a maglie larghe di altezza, non superiore a ml. 1.50 (rete metallica nera con pali in legno e mascheramento arboreo con siepi vive).

Possono essere consentite delle deroghe a quanto sopra riportato, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia opportuno far coincidere i limiti della recinzione con elementi fisici presenti (fossati, siepi, sentieri). Le recinzioni sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:

- nei tratti fronte strada lungo le prese, non devono superare i 50,00 ml di lunghezza;
- l'area recintabile non deve essere superiore a 3 000 mq.

Possono essere autorizzate recinzioni per le specifiche esigenze degli allevamenti appositamente documentate, diverse da quelle sopra descritte, purché nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- l'altezza non deve essere superiore a ml 2.00
- i pali di sostegno devono essere in legno
- dovranno essere esclusi i cordoli e i muri di cinta di qualsiasi genere

il manufatto dovrà comunque garantire la permeabilità alla fauna selvatica terrestre ed essere compatibile con le esigenze di tutela ambientale.

9. **PIANI INTERRATI:**

I piani interrati sono ammessi a condizione che siano completamente posizionati al di sotto del piano campagna e che non implichino la rimodellazione dell'andamento naturale del terreno e localizzati, di norma al di sotto del sedime dell'edificio principale. Sono comunque vietate le rampe di accesso esterne al fabbricato. Per esigenze produttive legate alle attività vitivinicole possono essere realizzati locali interrati anche al di fuori del sedime dell'edificio principale, purché non alterino l'assetto idrogeologico del sottosuolo carsico e i caratteri morfologici e paesaggistici del soprassuolo tipico del Montello.

10. **PERTINENZE SCOPERTE:**

Le pertinenze scoperte devono avere forme regolari ed unitarie; per la loro realizzazione sono vietati gli sbancamenti, i riporti di terreno e le tombature. E' consentita l'installazione di gazebo, pergolati, privi di qualsiasi elemento di copertura fissa e rigida, aventi dimensione massima di mt. 6,00 x 6,00 (misurata all'esterno degli elementi orizzontali) con le seguenti caratteristiche:

- a) assenza totale di copertura rigida (policarbonato, plexiglas, lastre di qualsiasi materiale, tavolame, ecc.);
- b) sono ammesse esclusivamente le tende mobili, la rete antigraffio, graticci, finalizzate all'ombreggiatura;

- c) assenza di tamponamenti laterali, con esclusione di elementi a servizio di attività di ristorazione e/o ricettiva;
- d) travetti orizzontali non inclinati, posti a max mt. 2,50 da terra;
- e) distacco minimo dai confini di proprietà ml. 1,50 misurato all'esterno degli elementi orizzontali.

Le strutture così realizzate non concorrono alla determinazione di superficie coperta/utile e volume.

E' inoltre possibile l'installazione di manufatti in legno per il terrazzamento di porzioni di terreno aventi una lunghezza massima non superiore a quella del fabbricato e profondità massima di m. 3,5 nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- f) assenza totale di copertura o altri elementi verticali;
- g) altezza massima da terra m. 0,8;
- h) assenza di tamponamenti laterali.

11. COSTRUZIONI PARTICOLARI:

L'ubicazione e la conformazione architettonica di costruzioni particolari aventi pubblica utilità e modeste dimensioni quali cabine elettriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, sono valutate caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; gli impianti devono disporre di area propria protetta da alberi e non sono considerati ai fini del rispetto degli indici e dei parametri urbanistici.

12. ANNESSI RUSTICI:

Gli annessi rustici devono rispettare le seguenti indicazioni progettuali:

- a) devono avere forma prevalentemente di parallelepipedo con ben evidenziato il lato lungo rispetto a quello corto con altezza compresa tra 4,50 ml e 6,50 ml e massimo due piani fuori terra;
- b) non sono ammesse coperture piane, nemmeno parziali; le falde devono essere prevalentemente due, con andamento parallelo all'asse longitudinale del fabbricato e con esclusione di tetti sfalsati; il manto di copertura deve essere in coppi e canali di laterizio rosso locale, con pendenza minima del 30% e massima del 45%, ma in ogni caso uguale a quella del fabbricato a destinazione residenziale di cui l'annesso rustico risulta essere adiacenza;
- c) gli sporti di gronda non devono superare i 50 centimetri sul lato maggiore del fabbricato e lo sporto laterale non può essere superiore a 10 centimetri;
- d) le grondaie devono essere a sezione circolare in lamiera verniciata nei colori bruno o verde scuro oppure in rame naturale;
- e) sono ammesse esclusivamente murature: intonacate interamente a faccia vista, in pietra, in ciottoli di fiume e corsi di laterizi, in laterizi tradizionali;
- f) gli intonaci devono essere previsti con finitura superficiale tradizionale (con esclusione dei "graffiati", degli intonaci plastici e simili), con colore incorporato ottenuto, nella gamma di tonalità tradizionali locali indicate nell'Allegato 9 alle NTA "Piano del Colore.
- g) le aperture ed i serramenti devono essere di dimensioni e forma tradizionali e devono rispettare i rapporti tipici tra larghezza e altezza (soluzioni diverse andranno opportunamente giustificate e saranno valutate dalla C.E.I.); sono escluse le finestre sporgenti o ad angolo; sono prescritti serramenti in legno ad anta o a libro (soluzioni diverse andranno opportunamente giustificate e saranno valutate dalla C.E.I.) di colore compreso nelle tonalità tradizionali locali come indicate nell'Allegato 9 alle NTA "Piano del Colore.
- h) per i poggiali, le decorazioni e recinzioni nonché per i piani interrati e le pertinenze scoperte, valgono le norme di cui agli specifici punti del presente articolo.

13. SCIVOLI E RAMPE

Non sono ammessi scivoli o rampe di accesso a locali interrati.

14. ALTANE

Sono manufatti in legno atti al censimento, prelievo e controllo degli ungulati. Le altane devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) la sussistenza della DIA è subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione ambientale;
- b) il titolo abilitativo riguardante la realizzazione di Altane è presentabile esclusivamente dai "Selecontrollori" operanti nel territorio abilitati dalla Provincia e in possesso dei documenti di qualifica in corso di validità;
- c) devono essere realizzate in legno sia nella struttura inferiore di sostegno che nella cabina soprastante e il colore dovrà essere quello del legno del luogo;
- d) la struttura inferiore non potrà superare i 3.50 ml di altezza misurati dal piano campagna e la cabina potrà avere dimensioni massime di ml 2.00 x 2.00 x 2.00 di altezza;

- e) l'ancoraggio dovrà essere fatto esclusivamente tramite puntoni in legno infissi nel terreno senza opere murarie e sottofondazioni;
- f) la DIA è a carattere provvisorio e dovrà essere rinnovata di anno in anno tramite richiesta scritta;
- g) il manufatto al venir meno del suo scopo ed uso dovrà essere completamente rimosso e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi a cura e a spese del titolare della DIA a richiesta dell'Amministrazione Comunale senza oneri di sorta per quest'ultima"

Art. 10 - SOTTOZONE AGRICOLE E1, E2

1. FABBRICATI RESIDENZIALI

Nelle zone E1 ed E2 non è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati destinati alla residenza fatto salvo quanto previsto dall'art. 44 della L.R. n. 11/2004.

Per i fabbricati residenziali (collocati in ambiti caratterizzati da una frammentazione fondiaria ai sensi dell'art. 43 della LR 11/2004) esistenti alla data di adozione del presente Piano e compresi all'interno delle "pertinenze edifici in zona agricola" nella tavola n. 3 "sistema insediativo e del turismo" della Variante PAM e individuati puntualmente nell'allegato 8 "Schede fabbricati residenziali in zona agricola" sono consentiti gli ampliamenti fino ad un massimo di mc 800 e comunque non superiori al 100% del volume esistente a condizione che:

- a) siano esistenti e resi agibili prima della data di entrata in vigore della L.R. 24/85;
- b) non abbiano già effettuato ampliamenti ai sensi della L.R. 24/85;
- c) non siano individuati quali edifici di valore architettonico ed ambientale con grado di protezione 6°, 5°, 4° e 3° ai sensi dell'art. 46 e successivi delle NTA del PRG approvato con DGR. n° 3463 del 7.11.2006
- d) non siano schedati dalla Variante PAM quali "Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo (Allegato 2) e "Fabbricati abbandonati" (Allegato 7).

Per i fabbricati residenziali esistenti alla data di adozione del presente Piano sono consentiti solamente gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento.

Entro la distanza di 30 ml dagli allevamenti a carattere civile-aziendale non si ammette l'ampliamento delle destinazioni diverse dall'annesso rustico (residenziali turistiche, ricettive, ecc.) che sopravanzino verso gli allevamenti stessi.

2. ANNESSI RUSTICI

I requisiti e le modalità per l'ampliamento o la nuova costruzione di annessi rustici sono quelli definiti dall'art. 44 della LR. 11/2004.

3. ALLEVAMENTI

Nella tav. n. 3 "Sistema insediativo e del turismo" di progetto della Variante PAM vengono individuati con apposita simbologia gli allevamenti esistenti.

Le prescrizioni e gli indirizzi su tipi e modalità di intervento sui fabbricati sono contenute nell'Allegato 5 "Schede attività settore primario" allegate alla Variante PAM. Per quanto non espressamente previsto nella scheda normativa e di progetto sono valide le prescrizioni e gli indirizzi contenuti nel presente articolo e nelle NTA del PRG approvato con DGR. n° 3463 del 7.11.2006.

La realizzazione degli interventi è subordinata, oltre al rispetto di quanto prescritto nell'art. 8 (ZTO "E" destinate all'attività agricola: disciplina generale) delle presenti NTA, alla stipula di una convenzione d'uso tra Amministrazione Comunale e concessionario, a carico di quest'ultimo, che determini le prescrizioni tecniche, le modalità e gli oneri degli interventi indicati nelle schede normative e di progetto. La convenzione dovrà inoltre prevedere:

- il divieto all'insediamento di attività diverse da quelle di allevamento prima di 10 anni dal rilascio del certificato di agibilità;
- il divieto all'insediamento di attività incompatibili con la destinazione di zona anche trascorsi i 10 anni dal rilascio del certificato di agibilità. Qualsiasi cambio d'uso sarà comunque soggetto al rilascio di un provvedimento autorizzativo e/o concessorio.

La realizzazione degli interventi riguardanti gli allevamenti è condizionata alla verifica del nesso funzionale con il fondo agricolo definito dai seguenti requisiti:

- a) utilizzo, in termini di rapporto di copertura dei fabbricati ad uso allevamento, della superficie del relativo corpo aziendale;
- b) verifica della capacità teorica del fondo agricolo di coprire quota parte delle necessità foraggiere degli animali;
- c) esigenza di ottimizzare lo stoccaggio, il trattamento e la distribuzione delle deiezioni anche su suoli non direttamente in conduzione dell'azienda, al fine di evitare impatti negativi sull'ambiente.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere adeguate alla nuova destinazione d'uso e quindi comprendere, a totale carico del concessionario,

- un idoneo sistema di smaltimento e di depurazione delle acque reflue,
- il collegamento alla rete di distribuzione della energia elettrica o l'eventuale previsione di sistemi alternativi di generazione,
- un sufficiente approvvigionamento idrico,
- un'adeguata accessibilità carrabile a seconda della diversa ubicazione del fabbricato.

Tali interventi dovranno essere condotti compatibilmente con la salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione ambientale e paesaggistiche delle risorse storiche e monumentali che caratterizzano gli ambiti stessi.

La realizzazione degli interventi riguardanti gli allevamenti è condizionata al rispetto delle ulteriori seguenti prescrizioni:

- a) è vietata la produzione di liquami;
- b) è ammessa la produzione del colaticcio di concimaia;
- c) è ammessa la copertura di tutte le concimaie onde evitare il ruscellamento di acqua meteorica a contatto con le deiezioni e la relativa produzione di effluenti organici;
- d) è obbligatorio, per la stabulazione all'aperto, prevedere ampie superfici onde non venga intaccato il cotico erboso (secondo normativa CE);
- e) è obbligatorio, nella gestione delle deiezioni, attuare il Codice di Buona Pratica Agricola (Dir. 676/91/CE) onde evitare ruscellamenti o intasamenti dello strato attivo.

Dal punto di vista tecnico-amministrativo è obbligatorio:

- a) redigere un elaborato tecnico-agronomico per la gestione delle deiezioni. Per la distribuzione agronomica si dovranno indicare i fondi destinati a ricevere le deiezioni animali limitrofi o contermini al fondo con relative valutazioni dei singoli carichi di concimazione;
- b) sottoporre a valutazione di compatibilità ambientale gli interventi previsti.

4. ALTRE PRESCRIZIONI

Nelle zone E1 ed E2 valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) la creazione di nuovi accessi dalla viabilità privata è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo; sono invece vietati i nuovi accessi dalla viabilità pubblica ad eccezione di quelli indispensabili per la conduzione del fondo;
- b) devono essere salvaguardati i filari alberati esistenti, i fossi di scolo e di canali irrigui e sono ammesse solo le tombature strettamente necessarie all'accesso dei fondi rustici;
- c) gli ampliamenti devono comunque comporsi armonicamente con le preesistenze affinché l'edificio risultante, considerato nella sua globalità appaia organicamente definito.

ART. 11 – INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITA' E PERCORSI TEMATICI

1. In fregio alle infrastrutture e percorsi tematici indicati nel presente articolo è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, ad esclusione delle tabelle di indicazione stradale e turistica, eventualmente rilocalizzando gli elementi detrattori che possano occludere i coni di visuale verso il Colle.
2. La pavimentazione e la asfaltatura delle strade è consentita secondo i seguenti criteri:
 - salvaguardia del tracciato esistente,
 - controllo del ruscellamento delle acque per evitare fenomeni di dissesto idrogeologico
 - tutela degli elementi arborei e/o arbustivi di pregio.
 - diversificazione delle pavimentazioni in funzione della classificazione del percorso.
3. La realizzazione dei parcheggi scambiatori deve garantire idonee sistemazioni a verde di mitigazione degli impatti visivi attraverso la piantumazione di almeno una pianta ad alto fusto ogni venti metri quadri. La pavimentazione dei parcheggi scambiatori deve essere comunque realizzata con materiali permeabili.

VESENTINIASSOCIATI

ALFONSO VESENTINI ARCHITETTO • PIERO BORTOLIN INGEGNERE • MARZIO PIASER ARCHITETTO • CRISTINA NEPIANI GEOMETRA • PAOLO FREGONESE ARCHITETTO
31045 MOTTA DI LIVENZA (TV) • BORGO G. ALEANDRO, 47 • TEL 0422-768015 • FAX 0422-861687 • e-mail: studio@vesentiniassociati.it • P.IVA 03181610266

Preg.mo Sig.
Dott. Gianni da Rin
Via G. E. Erler, 2
31100 TREVISO

Motta di Livenza, li 30.09.2017

Oggetto: Fallimento " [REDACTED] "

Come Le ho anticipato via e-mail l'abitazione sita in Crocetta del Montello Via Generale Vaccari n. 17 è regolare sotto il profilo urbanistico e catastale. Non lo è invece un fabbricato accessorio edificato in assenza di titolo abilitativo nelle sue vicinanze: si tratta di un manufatto a pianta quadrata, avente superficie coperta pari a 20 mq circa, realizzato con quattro colonne in calcestruzzo armato e copertura in legno a quattro falde (vedi documentazione fotografica allegata).

L'annesso, come ho detto, è stato costruito abusivamente e, non essendo possibile sanarlo, dovrà essere demolito a cura e spese dell'aggiudicatario. Detto fabbricato inoltre non è mai stato denunciato al Catasto dei Fabbricati e pertanto, prima del rogito notarile, sarà necessario provvedere all'aggiornamento catastale. Pur essendo sicuro che tale adempimento sia necessario Le consiglio comunque di sentire in proposito il notaio che sarà incaricato di stipulare l'atto di compravendita.

Cordiali saluti.

Il perito stimatore
ing. Piero Bortolin

