

2543/17

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Mediolanum Spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **217/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-05-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

**001 - Negozio con pertinenza,
002 - Edificio collabente con autorimesse,
003 - Laboratorio artigiano,
004 - Vigneto**

Esperto alla stima: Geom. Stefania Schiavo
Codice fiscale: SCHSFN76P59G914I
Partita IVA: 01379120932
Studio in: Via Mores di Sotto 32/9 - Azzano Decimo
Telefono: 3356660490
Fax: 0434647394
Email: schiavo.stefania@alice.it
Pec: stefania.schiavo1@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Annone Veneto - Corbolone - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - Negozio con pertinenza

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali:

[REDACTED], prop. 1/5
[REDACTED]
[REDACTED], prop. 23/360
[REDACTED]
prop. 3/360
[REDACTED]
prop. 2/54
[REDACTED]
prop. 1/15
[REDACTED], prop. 1/15
[REDACTED]
prop. 1/30
[REDACTED]
prop. 9/54
[REDACTED]
prop. 1/5
[REDACTED]
3/360
[REDACTED], prop. 2/54
[REDACTED], prop. 2/54
[REDACTED], prop. 3/360
[REDACTED], prop. 1/5,

foglio 3, particella 136, subalterno 10, indirizzo Via Annone Veneto n. SN, piano T, comune San Stino di Livenza, categoria C/1, classe 6, consistenza 162, superficie 168, rendita € 1982.88

Corpo: B

Categoria: terreno residenziale

Dati Catastali:

[REDACTED], prop. 1/5
[REDACTED]
[REDACTED], prop. 23/360
[REDACTED]
prop. 3/360
[REDACTED]
prop. 2/54
[REDACTED]

prop. 1/15
[redacted] prop.
1/15
[redacted]
prop. 1/30
[redacted]
prop. 9/54
[redacted]
prop. 1/5
[redacted] prop.
3/360
[redacted] prop.
2/54
[redacted] prop.
2/54
[redacted] prop.
[redacted] prop. 3/360
[redacted] prop.
1/5

sezione censuaria San Stino di Livenza, foglio 3, particella 138, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 420, reddito dom. € 4,20, reddito agr. € 2,71

Lotto: 002 - Edificio collabente con autorimesse

Corpo: C

Categoria: Fabbricato (F2)

Dati Catastali: [redacted]

[redacted] prop. 1/5
[redacted] prop. 23/360
[redacted]
prop. 3/360
[redacted]
prop. 2/54
[redacted]
prop. 1/15
[redacted] p.
1/15
[redacted]
prop. 1/30
[redacted]
prop. 9/54
[redacted]
prop. 1/5
[redacted] prop.
3/360
[redacted] prop.
2/54
[redacted] prop.
2/54
[redacted]

[redacted] prop. 3/360
[redacted] prop.
1/5,

foglio 3, particella 136, subalterno 12, indirizzo Via Annone Veneto n. SN, piano T-1-2, comune San Stino di Livenza, categoria unità collabenti

foglio 3, particella 136, subalterno 13, indirizzo Via Annone Veneto n. SN, piano T, comune San Stino di Livenza, categoria C/6, classe 7, consistenza 17, superficie 20, rendita € 27,22

foglio 3, particella 136, subalterno 14, indirizzo Via Annone Veneto n. SN, piano T, comune San Stino di Livenza, categoria C/6, classe 6, consistenza 24, superficie 25, rendita € 32,23

Lotto: 003 – Laboratorio artigianale

Corpo: D

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D/7]

Dati Catastali:

[redacted] 1/5

[redacted], prop. 23/360

[redacted] prop. 3/360

[redacted] prop. 2/54

[redacted] prop. 1/15

[redacted] prop. 1/15

[redacted] prop. 1/30

[redacted] prop. 9/54

[redacted] prop. 1/5

[redacted] p. 3/360

[redacted] prop. 2/54

[redacted] prop. 2/54

[redacted] prop. 3/360

[redacted] op. 1/5,

foglio 3, particella 136, subalterno 11, indirizzo Via Annone Veneto n. SN, piano T, comune San Stino di Livenza, categoria D/7, rendita € 2660.00

Lotto: 004 - Vigneto

Corpo: E

Categoria: agricolo

Dati Catastali:

[redacted] prop. 1/5
[redacted]
[redacted] prop. 23/360
[redacted]
prop. 3/360
[redacted]
prop. 2/54
[redacted]
prop. [redacted] 1/15
[redacted] prop.
1/15
[redacted]
prop. 1/30
[redacted]
prop. 9/54
[redacted]
prop. [redacted] 1/5
[redacted] prop.
3/360
[redacted] prop.
2/54
[redacted] prop.
2/54
[redacted] prop.
[redacted] prop. 3/360
[redacted] prop.
1/5

sezione censuaria San Stino di Livenza, foglio 2, particella 73, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 4760, reddito dominicale: € 58.14, reddito agrario: € 25.81

2. Possesso

Bene: Via Annone Veneto - Corbolone - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - Negozio con pertinenza

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Libero

Lotto: 002 - Edificio collabente con autorimesse

Corpo: C

Possesso: Libero

Lotto: 003 - Laboratorio artigianale

Corpo: D

Possesso: Libero

Lotto: 004 - Vigneto
Corpo: E
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Annone Veneto - Corbolone - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - Negozio con pertinenza
Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI
Corpo: B
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Edificio collabente con autorimesse
Corpo: C
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Laboratorio artigianale
Corpo: D
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - Vigneto
Corpo: E
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Annone Veneto - Corbolone - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - Negozio con pertinenza
Corpo: A
Creditori Iscritti: Banca Mediolanum Spa
Corpo: B
Creditori Iscritti: Banca Mediolanum Spa

Lotto: 002 - Edificio collabente con autorimesse
Corpo: C
Creditori Iscritti: Banca Mediolanum Spa

Lotto: 003 - Laboratorio artigianale
Corpo: D
Creditori Iscritti: Banca Mediolanum Spa

Lotto: 004 - Vigneto
Corpo: E
Creditori Iscritti: Banca Mediolanum Spa

5. Comproprietari

Beni: Via Annone Veneto - Corbolone - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - Negozio con pertinenza

Corpo: A

Comproprietari: [REDACTED]

Corpo: B

Comproprietari: [REDACTED]

Lotto: 002 - Edificio collabente con autorimesse

Corpo: C

Comproprietari: [REDACTED]

Lotto: 003 - Laboratorio artigianale

Corpo: D

Comproprietari: [REDACTED]

Lotto: 004 - Vigneto

Corpo: E

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: Via Annone Veneto - Corbolone - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - Negozio con pertinenza

Corpo: A

Misure Penali: Non verificate

Corpo: B

Misure Penali: Non verificate

Lotto: 002 - Edificio collabente con autorimesse

Corpo: C

Misure Penali: Non verificate

Lotto: 003 - Laboratorio artigianale

Corpo: D

Misure Penali: Non verificate

Lotto: 004 - Vigneto

Corpo: E

Misure Penali: Non verificate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Annone Veneto - Corbolone - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - Negozio con pertinenza

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Edificio collabente con autorimesse

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Laboratorio artigianale

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Vigneto

Corpo: E

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo della quota esecutata

Bene: Via Annone Veneto - Corbolone - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - Negozio con pertinenza

Prezzo da libero: € 18.380,00

Lotto: 002 - Edificio collabente con autorimesse

Prezzo da libero: € 16.143,00

Lotto: 003 - Laboratorio artigianale

Prezzo da libero: € 18.672,00

Lotto: 004 - Vigneto

Prezzo da libero: € 6.070,00

Beni in **San Stino Di Livenza (Venezia)**
Frazione **Corbolone**
Via Annone Veneto

Lotto: 001 - Negozio con pertinenza

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Corbolone, Via Annone Veneto

Quota e tipologia del diritto

216/1080 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted]	- Quota: 72/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted]	- Quota: 69/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted]	- Quota: 49/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted]	- Quota: 72/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted]	- Quota: 72/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted]	- Quota: 216/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted]	- Quota: 216/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted]	- Quota: 49/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted]	- Quota: 49/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] prop. 1/5
[redacted] prop. 23/360
[redacted] prop.
3/360
[redacted] prop.
2/54
[redacted] prop. 1/15
[redacted] prop. 1/15
[redacted] prop.
1/30
[redacted] prop.
9/54
[redacted] prop. 1/5
[redacted] prop. 3/360
[redacted] prop. 2/54

[redacted], prop. 2/54
[redacted] prop.
3/360

[redacted] prop. 1/5,

foglio 3, particella 136, subalterno 10, indirizzo Via Annone Veneto n. SN, piano T, comune San Stino di Livenza, categoria C/1, classe 6, consistenza 162, superficie 168, rendita € 1982.88

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Terreno residenziale sito in frazione: Corbolone, Via Annone Veneto

Quota e tipologia del diritto
216/1080 di [redacted] - Piena proprietà
[redacted]

Eventuali comproprietari:

- | | |
|------------------------------|--|
| [redacted] - Quota: 72/1080 | - Tipologia del diritto: piena Proprietà |
| [redacted] - Quota: 69/1080 | - Tipologia del diritto: piena Proprietà |
| [redacted] - Quota: 49/1080 | - Tipologia del diritto: piena Proprietà |
| [redacted] Quota: 72/1080 | - Tipologia del diritto: piena Proprietà |
| [redacted] - Quota: 72/1080 | - Tipologia del diritto: piena Proprietà |
| [redacted] - Quota: 216/1080 | - Tipologia del diritto: piena Proprietà |
| [redacted] Quota: 216/1080 | - Tipologia del diritto: piena Proprietà |
| [redacted] - Quota: 49/1080 | - Tipologia del diritto: piena Proprietà |
| [redacted] - Quota: 49/1080 | - Tipologia del diritto: piena Proprietà |

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted], prop. 1/5
[redacted] prop. 23/360
[redacted], prop.
3/360
[redacted], prop.
2/54
[redacted] prop. 1/15
[redacted] prop. 1/15
[redacted], prop.
1/30
[redacted] prop.
9/54
[redacted], prop. 1/5
[redacted], prop. 3/360
[redacted], prop. 2/54
[redacted], prop. 2/54
[redacted] prop.

3/360

prop. 1/5

sezione censuaria San Stino di Livenza, foglio 3, particella 138, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie catastale 420, reddito dominicale: € 4.20, reddito agrario: € 2.71

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato nella frazione di Corbolone, posto nell'incrocio tra la via Annone Veneto e la via Riviera Corbolone che costeggia il fiume Livenza.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Caorle.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Negozi, botteghe [C1] sito in San Stino Di Livenza (Venezia), Via Annone Veneto

Libero

Note: Il locale risulta libero e non ha contratti affitto in corso di validità (All.2)

Identificativo corpo: B

residenziale sito in San Stino Di Livenza (Venezia), Via Annone Veneto

Libero

Note: Il terreno è destinato a corte esterna e non ha contratti d'affitto in corso di validità (All.2)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca Mediolanum Spa contro [redacted] derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario in data 14/06/2016 ai nn. 1307 iscritto/trascritto a Venezia in data 15/07/2016 ai nn. 22843/15406.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca Mediolanum Spa contro [redacted] derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario in data 14/06/2016 ai nn. 1307 iscritto/trascritto a Venezia in data 15/07/2016 ai nn. 22843/15406.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Identificativo corpo: A

sito in San Stino Di Livenza (Venezia), Via Annone Veneto

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: G (All. 6)
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B
terreno residenziale sito in San Stino Di Livenza (Venezia), Via Annone Veneto
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;
registrato a Portogruaro, in data 23/08/2007, ai nn. 431/2007;
trascritto a Venezia, in data 20/11/2007, ai nn. 47295/26650.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO;
registrato a Portogruaro, in data 30/04/2007, ai nn. 209/2007/7.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;
registrato a Portogruaro, in data 30/04/2009, ai nn. 290/2009/9.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Massimo Luigi Sandi, in data 25/09/2014, ai nn. 101621/16757; trascritto a Venezia, in data 21/10/2014, ai nn. 26064/18779.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

7. PRATICHE EDILIZIE:**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Corbolone, Via Annone Veneto**

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di ampliamento e riattamento locale da adibirsi a bar con negozio alimentari e abitazione

Rilascio in data 16/06/1970

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Corbolone, Via Annone Veneto

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: sanatoria edilizia

Presentazione in data 18/07/2013 al n. di prot. 9765

Rilascio in data 28/03/2014 al n. di prot. 6631

Domanda di agibilità presentata in data 18/06/2014 al n. di prot. 8457 .L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:**Negozi, botteghe [C1]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note:

Gli immobili non hanno il certificato di agibilità

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2 Conformità urbanistica:**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 3909 del 09-11-99 della regione Veneto
Zona omogenea:	B2b edificato
Norme tecniche di attuazione:	Vedi n.t.a. (All.1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI area tutelata dall.art.142 del D.lgs 22/01/04 n.42
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Terreno residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 3909 del 09-11-99 della regione Veneto

Zona omogenea:	B2b edificato
Norme tecniche di attuazione:	Vedi n.t.a. (All.1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI area tutelata dall.art.142 del D.lgs 22/01/04 n.42
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	8.50 ml.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un negozio adibito negli ultimi anni a bar/ristorante posto al piano terra di una palazzina composta complessivamente da 1 appartamento e un negozio (foto 1). L'intero complesso immobiliare si affaccia su via Annone Veneto e via Riviera Corbolone. L'accesso alle unità avviene direttamente dalla corte comune. Il fabbricato è situato nella frazione di Corbolone, in una nuova zona residenziale. Il negozio oggetto di esecuzione, eretto nel mappale 136, confina a Nord con il sub 11, a est con il sub 12, a Ovest con il mappale 133 e a sud con il sub. 18 (ALL. 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1), agli elaborati grafici planimetrici e all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue: si accede direttamente all'unità immobiliare nel locale destinato a Bar (foto 2-3) con adiacente la sala ristoro (foto 4) da cui si passa ad un ripostiglio (foto 5-6), alla cucina (foto 7) con annessi un magazzino (foto 9) ed uno spogliatoio (foto 8), e ai servizi igienici (foto 10-11)

1. Quota e tipologia del diritto

216/1080 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

- [redacted] Quota: 72/1080 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [redacted] - Quota: 69/1080 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [redacted] - Quota: 49/1080 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [redacted] - Quota: 72/1080 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [redacted] - Quota: 72/1080 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [redacted] - Quota: 216/1080 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [redacted] Quota: 216/1080 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [redacted] - Quota: 49/1080 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [redacted] - Quota: 49/1080 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **208,00**

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile internamente è stato negli anni rimodernato a seconda dei gestori che si sono succeduti. Ora si presenta in stato di abbandono.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

STRUTTURE

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

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti in ferro/alluminio.

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile. I bagni, la cucina e il magazzino sono completamente rivestiti in piastrelle;
- I pavimenti sono in quadrotti di scaglie di marmo nei locali principali, in piastrelle nei servizi igienici;
- Porte interne del tipo tagliafuoco;
- Impianto elettrico è sottotraccia ma non si è potuto accertare il funzionamento;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con i termosifoni ma privo della caldaia;
- L'adduzione dell'acqua è tramite l'acquedotto;
- L'impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tutti i sanitari e le rubinetterie, adatte per un locale destinato a bar.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Bar e sala ristoro	sup reale lorda	1,00	140,00
Locali accessori diretti	sup reale lorda	1,00	68,00

208,00

Descrizione: **terreno residenziale** di cui al punto B

Trattasi di terreno che di fatto è utilizzato come corte esterna adiacente agli edifici catastalmente censiti al mappale 284 e 136. E' parzialmente recintato con un muro in calcestruzzo e rete metallica sovrastante in cattivo stato di manutenzione. La pavimentazione è in ghiaio con erba spontanea. Non è stata eseguita l'analisi chimica.

1. Quota e tipologia del diritto

216/1080 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] Quota: 72/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted] Quota: 69/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted] - Quota: 49/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted] Quota: 72/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà

██████████	Quota: 72/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
██████████	- Quota: 216/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
██████████	- Quota: 216/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
██████████	- Quota: 49/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
██████████	Quota: 49/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **420,00**

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno è in un stato di semiabbandono.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il fondo oggetto di esecuzione anche se di destinazione residenziale, non rappresenta un lotto utilizzabile autonomamente, in quanto si trova in prossimità di un incrocio e vicino alle abitazioni per cui le distanze a cui dovrebbe tenersi un'eventuale costruzione non permetterebbero un'edificazione commercialmente valida. Si considera il lotto come pertinenza del mappale 136.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno residenziale	sup reale lorda	0,60	252,00

252,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

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

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

Elenco fonti:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di San Stino di Livenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.), Borsinoimmobiliare.it, Immobiliare.it, operatori della zona. Verbale di deliberazione comunale sulla determinazione del valore per il calcolo dell'imposta IMU.

8.2 Valutazione corpi:**A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bar e sala ristoro	140,00	€ 600,00	€ 84.000,00
Locali accessori diretti	68,00	€ 400,00	€ 27.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.200,00
Valore corpo			€ 111.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 111.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.240,00

B. Terreno residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	252,00	€ 45,00	€ 11.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.340,00
Valore corpo			€ 11.340,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.340,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.268,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	208,00	€ 111.200,00	€ 22.240,00
B	Terreno residenziale	252,00	€ 11.340,00	€ 2.268,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 6.127,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 18.381,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 18.380,00

Lotto: 002 - Edificio collabente con autorimesse

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C.

Fabbricato collabente sito in frazione: Corbolone, Via Annone Veneto

Quota e tipologia del diritto

216/1080 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted]	Quota: 72/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted]	Quota: 69/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted]	Quota: 49/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted]	Quota: 72/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted]	Quota: 72/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted]	Quota: 216/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted]	Quota: 216/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted]	Quota: 49/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted]	Quota: 49/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] p. 1/5
[redacted] prop. 23/360
[redacted], prop.
3/360
[redacted] prop.
2/54
[redacted] prop. 1/15
[redacted] prop. 1/15
[redacted] prop.
1/30
[redacted], prop.
9/54
[redacted] prop. 1/5
[redacted] prop. 3/360
[redacted], prop. 2/54
[redacted] prop. 2/54
[redacted] prop.
3/360
[redacted] prop. 1/5,
foglio 3,

particella 136, subalterno 12, indirizzo Via Annone Veneto n. SN, piano T-1-2, comune San Stino di Livenza, categoria unità collabenti

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato nella frazione di Corbolone, posto nell'incrocio tra via Annone Veneto e via Riviera Corbolone che costeggia il fiume Livenza.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Caorle.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Il locale risulta libero e non ha contratti d'affitto in corso di validità (All.2)

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca Mediolanum Spa contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario in data 14/06/2016 ai nn. 1307 iscritto/trascritto a Venezia in data 15/07/2016 ai nn. 22843/15406.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G (All. 6)

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

registrato a Portogruaro, in data 23/08/2007, ai nn. 431/2007;

trascritto a Venezia, in data 20/11/2007, ai nn. 47295/26650.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO;

registrato a Portogruaro, in data 30/04/2007, ai nn. 209/2007/7.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;
registrato a Portogruaro, in data 30/04/2009, ai nn. 290/2009/9.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Massimo Luigi Sandi, in data 25/09/2014, ai nn. 101621/16757; trascritto a Venezia, in data 21/10/2014, ai nn. 26064/18779.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di ampliamento e riattamento locale da adibirsi a bar con negozio alimentari e abitazione

Rilascio in data 16/06/1970

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: sanatoria edilizia

Presentazione in data 18/07/2013 al n. di prot. 9765

Rilascio in data 28/03/2014 al n. di prot. 6631

Domanda di agibilità presentata in data 18/06/2014 al n. di prot. 8457. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

15.1 Conformità edilizia:

Fabbricato collabente

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Gli immobili non hanno il certificato di agibilità ed insiste un manufatto non sanato

15.2 Conformità urbanistica

Fabbricato collabente

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 3909 del 09-11-99 della regione Veneto
Zona omogenea:	B2b edificato
Norme tecniche di attuazione:	Vedi n.t.a. (All.1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI area tutelata dall.art.142 del D.lgs 22/01/04 n.42
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Fabbricato collabente di cui al punto C

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un fabbricato dichiarato collabente, che di fatto è suddiviso in tre unità immobiliari. La palazzina si sviluppa su tre piani fuori terra (foto 13-14-15). L'intero complesso immobiliare si distribuisce sul fronte della strada via Annone Veneto e via Riviera Corbolone. L'accesso alle unità avviene direttamente dalla corte esclusiva. Il fabbricato è situato nella frazione di Corbolone, in zona residenziale. L'immobile oggetto di esecuzione, eretto nel mappale 136, confina a Nord con il sub 11, a est con la via pubblica, a Ovest con il sub 10 e a sud con il sub. 15 (ALL. 1). Nella corte comune è presente un manufatto non presente nell'ultima sanatoria in comune, da demolire a cura dell'aggiudicatario.

Distribuzione interna:

E' stato difficoltoso riuscire ad effettuare il sopralluogo, in quanto l'immobile è fatiscente, ha una scarsa luminosità, ci sono delle macerie in alcuni pavimenti e certe zone non sono accessibili. E' presente il mobilio e non si è potuto procedere alla misurazione di tutte le stanze, perché di dubbia sicurezza statica. La documentazione fotografica allegata è solo parziale e si riferisce ad alcune stanze nelle quali è stato possibile accedere. (foto 16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26)

1. Quota e tipologia del diritto

216/1080 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 72/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted] - Quota: 69/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted] - Quota: 49/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted] Quota: 72/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted] - Quota: 72/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted] - Quota: 216/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted] - Quota: 216/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted] Quota: 49/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted] Quota: 49/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà

Volumetria complessiva di circa mq **1.100,00**

Condizioni generali dell'immobile:

La palazzina è completamente disabitata e in pessime condizioni sia per quanto riguarda le strutture portanti che per le finiture.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si ritiene che il valore dell'immobile è dato, per lo più, dalla sua potenzialità edificatoria che dal suo attuale stato di fabbrica e di destinazione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Cubatura residenziale	volume reale	1,00	1.100,00

1.100,00

Accessori:

C1. Autorimessa Identificato al catasto fabbricati:
intestazione:

[redacted], prop. 1/5
[redacted] prop. 23/360
[redacted]
prop. 3/360
[redacted]
prop. 2/54
[redacted]
prop. 1/15
[redacted] prop.
1/15
[redacted]
prop. 1/30
[redacted]
prop. 9/54
[redacted]
prop. 1/5
[redacted]
3/360
[redacted]
2/54
[redacted] prop.
2/54
[redacted]
[redacted] prop. 3/360
[redacted] prop.
1/5,

**foglio 3 particella 136, subalterno 13, categoria C/6, classe 7 consistenza mq 17,
piano T rendita € 27,22**

- Posto al piano terra
- Sviluppa una superficie complessiva di 19,50 mq -
Valore a corpo: € 4.875,00

Descrizione:

L'accesso all'unità avviene dalla corte comune tramite un portone dotato di un basculante in ferro. L'immobile presenta una struttura portante in muratura con solaio in latero-cemento, pavimentazione in cemento e pareti intonacate. (foto 27)

Note: All'interno del garage c'è una paretina che non è stata riportata nella sanatoria edilizia (foto 28).

C2. Autorimessa

Identificato al catasto fabbricati:

intestazione:

[redacted], prop. 1/5
[redacted] prop. 23/360
[redacted]
prop. 3/360
[redacted]
prop. 2/54
[redacted]

prop. 1/15

[REDACTED] prop.
1/15

prop. 1/30

prop. 9/54

prop. 1/5

[REDACTED], prop.
3/360

[REDACTED], prop.
2/54

[REDACTED], prop.
2/54

[REDACTED] prop. 3/360

[REDACTED], prop.
1/5,

foglio 3 particella 136, subalterno 14, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 24, piano T rendita € 32,23

- Posto al piano terra

- Sviluppa una superficie complessiva di 25,00 mq -

Valore a corpo: € 3.750,00

Descrizione:

L'accesso all'unità avviene dalla corte comune. L'immobile presenta una struttura portante con pilastri in legno e tamponamento con lastre indulate in pvc, copertura in lamiera e pavimentazione in cemento. (foto 29-30)

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

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

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

Elenco fonti:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di San Stino di Livenza; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.), Borsinoimmobiliare.it, Immobiliare.it, Operatori della zona.

16.2 Valutazione corpi:

C. Fabbricato collabente con anedde due Autorimesse

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cubatura residenziale	1.100,00	€ 90,00	€ 99.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 99.000,00
Valore corpo			€ 99.000,00
Valore accessori			€ 8.625,00
Valore complessivo intero			€ 107.625,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.525,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	Fabbricato collabente con anedde due Autorimesse	1.100,00	€ 107.625,00	€ 21.525,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 5.381,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 16.143,75

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 16.143,00

Lotto: 003 – Laboratorio artigianale

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: D.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Corbolone, Via Annone Veneto

Quota e tipologia del diritto

216/1080 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] Quota: 72/1080

- Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 69/1080 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 49/1080 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 72/1080 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 72/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[REDACTED] Quota: 216/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[REDACTED] Quota: 216/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[REDACTED] - Quota: 49/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[REDACTED] Quota: 49/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] prop. 1/5
[REDACTED], prop. 23/360
[REDACTED] prop.
3/360
[REDACTED] prop.
2/54
[REDACTED] prop. 1/15
[REDACTED] prop. 1/15
[REDACTED] prop.
1/30
[REDACTED] prop.
9/54
[REDACTED], prop. 1/5
[REDACTED] prop. 3/360
[REDACTED] prop. 2/54
[REDACTED] prop. 2/54
[REDACTED] prop.
3/360
[REDACTED] prop. 1/5,

foglio 3, particella 136, subalterno 11, indirizzo Via Annone Veneto n. SN, piano T, comune San Stino di Livenza, categoria D/7, rendita € 2660.00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato nella frazione di Corbolone, prospiciente via Annone Veneto.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Caorle.

19. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Il locale risulta libero e non ha contratti d'affitto in corso di validità (All.2)

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca Mediolanum Spa contro [redacted]
[redacted] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario in data
14/06/2016 ai nn. 1307 iscritto/trascritto a Venezia in data 15/07/2016 ai nn. 22843/15406.
Dati precedenti relativi ai corpi: D

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: G (All.6)

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted]

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa
dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;
registrato a Portogruaro, in data 23/08/2007, ai nn. 431/2007;
trascritto a Venezia, in data 20/11/2007, ai nn. 47295/26650.

Titolare/Proprietario: [redacted]

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa
dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO,
registrato a Portogruaro, in data 30/04/2007, ai nn. 209/2007/7.

Titolare/Proprietario: [redacted]

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o
espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;
registrato a Portogruaro, in data 30/04/2009, ai nn. 290/2009/9.

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] quale/i proprietario/i).
In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Massimo Luigi Sandi, in data 25/09/2014, ai
nn. 101621/16757; trascritto a Venezia, in data 21/10/2014, ai nn. 26064/18779.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: sanatoria edilizia
Presentazione in data 18/07/2013 al n. di prot. 9765
Rilascio in data 28/03/2014 al n. di prot. 6631
Domanda di agibilità presentata in data 18/06/2014 al n. di prot. 8457 L'agibilità non è mai stata
rilasciata.

23.1 Conformità edilizia:**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia;

note: Gli immobili non hanno il certificato di agibilità

23.2 Conformità urbanistica**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 3909 del 09-11-99 della regione Veneto
Zona omogenea:	B2b edificato
Norme tecniche di attuazione:	Vedi n.t.a. (All.1) Si precisa che all'art.21.1 delle n.t.a vengono riportate le destinazioni ammesse nella zona residenziale. Nel caso specifico l'artigianato è permesso come laboratori alimentari, di servizio alla casa o alla persona ed affini, limitatamente ai piani terra e a condizione che gli impianti e le attività non siano fonte di alcuna emissione inquinante.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI area tutelata dall.art.142 del D.lgs 22/01/04 n.42
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **D**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un fabbricato destinato a laboratorio artigianale disposto su un unico piano con una propria area di pertinenza (foto 31-32). L'intero complesso immobiliare si distribuisce sul fronte strada via Annone Veneto. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla corte esclusiva provvisto di cancello carrai. Il fabbricato è situato nella frazione di Corbolone, in una nuova zona residenziale. L'immobile oggetto di esecuzione, eretto nel mappale 136, confina a Nord con il mappale 63, a est con la via pubblica, a Ovest con il mappale 131 e a sud con il sub. 10 (ALL. 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue: L'opificio ha un unico locale destinato a laboratorio artigianale (foto 33-34) con l'accesso direttamente dalla corte esclusiva. I locali adiacenti di pertinenza sono un ufficio (foto 37), uno spogliatoio (foto 36) con doccia (foto 35), un antebagno e due servizi igienici (foto 38).

1. Quota e tipologia del diritto

216/1080 di [redacted] ena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 72/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted] Quota: 69/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted] Quota: 49/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted] - Quota: 72/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted] Quota: 72/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted] - Quota: 216/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted] Quota: 216/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted] - Quota: 49/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted] Quota: 49/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **761,00**

Condizioni generali dell'immobile:

Trattasi di un vecchio laboratorio con finiture dell'epoca in cui è stato realizzato e si presenta in cattivo stato d'uso. La copertura è in lastre di eternit.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, sono state riscontrate le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

STRUTTURE

- Muratura portante in cemento armato con tamponamento in blocchi di cemento;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura portante in ferro ad arco e lastre di eternit;
- Controsoffitto con lastre in alluminio
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al grezzo;
- Serramenti in ferro/alluminio.

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile. I bagni, lo spogliatoio e la doccia sono completamente rivestiti in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle nei locali accessori e nell'ufficio, mentre nel laboratorio c'è un pavimento in cemento liscio;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico è sottotraccia nei locali accessori e su elettrocanale nel laboratorio, non si è potuto accertare il funzionamento;
- E' privo dell'impianto di riscaldamento, è solo presente uno scaldacqua;
- L'adduzione dell'acqua è tramite l'acquedotto;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tutti i sanitari e le rubinetterie, adatte per un opificio di bassa serie.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio	sup reale lorda	1,00	722,00
Ufficio	sup reale lorda	1,00	11,60
Servizi	sup reale lorda	1,00	27,40

761,00

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

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

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

Elenco fonti:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di San Stino di Livenza; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.), Borsinoimmobiliare.it, Immobiliare.it, Operatori della zona.

24.2 Valutazione corpi:**D. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio	722,00	€ 160,00	€ 115.520,00
Ufficio	11,60	€ 300,00	€ 3.480,00
Servizi	27,40	€ 200,00	€ 5.480,00
Valore corpo			€ 124.480,00
Valore accessori			€ 124.480,00
Valore complessivo intero			€ 124.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.896,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
D	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	761,00	€ 124.480,00	€ 24.896,00

24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.(min.15%)	€ 6.224,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

24.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 18.672,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 18.672,00

Lotto: 004 - Vigneto

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: E.

Terreno agricolo sito in frazione: Corbolone, Via Livenza

Quota e tipologia del diritto

216/1080 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted]	- Quota: 72/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted]	- Quota: 69/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted]	- Quota: 49/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted]	- Quota: 72/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted]	- Quota: 72/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted]	- Quota: 216/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted]	- Quota: 216/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted]	- Quota: 49/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted]	- Quota: 49/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted]
[redacted]
[redacted] prop. 23/360
[redacted], prop.
3/360
[redacted] prop.
2/54
[redacted], prop. 1/15
[redacted], prop. 1/15
[redacted], prop.
1/30
[redacted], prop.
9/54
[redacted], prop. 1/5
[redacted] prop. 3/360
[redacted] prop. 2/54
[redacted], prop. 2/54
[redacted], prop.
3/360
[redacted] prop. 1/5

sezione censuaria San Stino di Livenza, foglio 2, particella 73, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 4760, reddito dominicale: € 58.14, reddito agrario: € 25.81

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

26. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato nella zona agricola della frazione di Corbolone

Caratteristiche zona: agricola

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con assenza di parcheggi.

Servizi presenti nella zona: Nessuno.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Caorle.

27. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Il terreno è coltivato a vigneto ed non ha contratti affitto in corso di validità (All.2)

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca Mediolanum Spa contro [redacted]
[redacted] derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario in data 14/06/2016 ai nn. 1307 iscritto/trascritto a Venezia in data 15/07/2016 ai nn. 22843/15406.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted]
[redacted] proprietari ante ventennio al 23/08/2007.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 05/09/2006 al 19/03/2007.
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;
registrato a Portogruaro, in data 23/08/2007, ai nn. 431/2007;
trascritto a Venezia, in data 20/11/2007, ai nn. 47295/26650.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 19/03/2007 al 07/10/2008.
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO,
registrato a Portogruaro, in data 30/04/2007, ai nn. 209/2007/7.

Titolare/Proprietario: [redacted] al 07/10/2008 al

25/09/2014 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Portogruaro, in data 30/04/2009, ai nn. 290/2009/9.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 25/09/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Massimo Luigi Sandi, in data 25/09/2014, ai nn. 101621/16757; trascritto a Venezia, in data 21/10/2014, ai nn. 26064/18779.

31. PRATICHE EDILIZIE:

31.1 Conformità urbanistica

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 3909 del 09-11-99 della regione Veneto
Zona omogenea:	E2-parte T5
Norme tecniche di attuazione:	Vedi n.t.a. (All.1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto E

Il fondo di forma regolare e pianeggiante è coltivato interamente a vigneto (foto 39-40). Il vigneto è accessibile da via Livenza nella frazione di Corbolone. Non sono state eseguite le analisi chimiche.

1. Quota e tipologia del diritto

216/1080 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 72/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[REDACTED] - Quota: 69/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[REDACTED] - Quota: 49/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[REDACTED] - Quota: 72/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[REDACTED] - Quota: 72/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[REDACTED] - Quota: 216/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[REDACTED] - Quota: 216/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[REDACTED] - Quota: 49/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà
[REDACTED] - Quota: 49/1080	- Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **4.760,00**

Condizioni generali dell'immobile:

Il vigneto è in buono stato manutentivo.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Vigneto	sup reale lorda	1,00	4.760,00
			4.760,00

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

32.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

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

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

Elenco fonti:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di San Stino di Livenza; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (VAM).

32.2 Valutazione corpi:

E. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vigneto	4.760,00	€ 8,50	€ 40.460,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 40.460,00
Valore corpo	€ 40.460,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 40.460,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.092,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
E	agricolo	4.760,00	€ 40.460,00	€ 8.092,00

32.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 2.023,00

(min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

32.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 6.069,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 6.070,00

Allegati

ALL. 1 – Documentazione catastale, estratto del p.r.g. e delle n.t.a. ;

ALL. 2 –Certificato di stato civile, insussistenza di contratti d'affitto in corso, certificato di destinazione urbanistica, richiesta del certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori in corso;

ALL. 3 – Pratiche comunali;

ALL. 4 – Documentazione fotografica;

ALL. 5 – Atto di provenienza;

ALL. 6 – Attestati di prestazione energetica;

ALL. 7 – Verbale 1° accesso.

Azzano Decimo il 12-04-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Stefania Schiavo

TRIBUNALE DI PORDENONE
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell' Esecuzione **Dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO**

Esecuzione immobiliare n. 217/16

ALLEGATO 1

- Documentazione catastale, estratti del p.r.g. e delle n.t.a.



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 18/01/2017

Data: 18/01/2017 - Ora: 11.11.55

Segue

Visura n.: T97435 Pag: 1

Dati della richiesta

Soggetto individuato

Terreni e Fabbricati siti nel comune di SANTO STINO DI LIVENZA (Codice: I373) Provincia di VENEZIA

1. Unità Immobiliari site nel Comune di SANTO STINO DI LIVENZA(Codice I373) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		3	136	10				C/1	6	162 m ²	Totale: 168 m ²	Euro 1.982,88	VIA ANNONE VENETO n. SN piano: T; VARIAZIONE del 17/05/2016 protocollo n. VE0045676 in atti dal 17/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 11615.1/2016)	Annotazione Notifica
2		3	136	11				D/7				Euro 2.660,00	VIA ANNONE VENETO n. SN piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/02/2015 protocollo n. VE0020983 in atti dal 27/02/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6785.1/2015)	Annotazione Notifica
3		3	136	12				unità collabenti					VIA ANNONE VENETO n. SN piano: T-1-2; VARIAZIONE del 28/03/2014 protocollo n. VE0100083 in atti dal 28/03/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 71684.1/2014)	
4		3	136	13				C/6	7	17 m ²	Totale: 20 m ²	Euro 27,22	VIA ANNONE VENETO n. SN piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inscrittura in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		3	136	14				C/6	6	24 m ²	Totale: 25 m ²	Euro 32,23	VIA ANNONE VENETO n. SN piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inscrittura in visura dei dati di superficie.	Annotazione



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 18/01/2017

Data: 18/01/2017 - Ora: 11.11.55

Visura n.: T97435 Pag: 2

Segue

Immobile 1: Annotazione: di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.ve0100083/2014
Notifica: effettuata il 25/03/2015 con prot. n. VE0049530/2015 del 12/03/15

Immobile 2: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Notifica: effettuata il 09/03/2015 con prot. n. VE0021492/2015 del 02/03/15

Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 5: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: m² 203 Rendita: Euro 4.702,33

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/15
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 23/360
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 3/360 in regime di separazione dei beni
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/54
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/15
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/15
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/30 bene personale
8	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 9/54
9	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/5
10	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 3/360 in regime di separazione dei beni
11	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/54
12	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/54
13	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 3/360 in regime di separazione dei beni
14	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/5

DATI DERIVANTI DA
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/09/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/10/2014 Repertorio n.: 101621 Rogante: SANDI MASSIMO LUIGI Sede:
JESOLO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 18779.1/2014)



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 18/01/2017

Data: 18/01/2017 - Ora: 11.11.55

Segue

Visura n.: T97435 Pag: 1

Dati della richiesta

Soggetto individuato

Terreni e Fabbricati siti nel comune di SANTO STINO DI LIVENZA (Codice: I373) Provincia di VENEZIA

I. Unità Immobiliari site nel Comune di SANTO STINO DI LIVENZA(Codice I373) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Mitro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		3	136	10			C/1	6	162 m ²	Totale: 168 m ²	Euro 1.982,88	Dati derivanti da VIA ANNONE VENETO n. SN piano: T; VARIAZIONE del 17/05/2016 protocollo n. VE0045676 in atti dal 17/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 11615.1/2016)	Annotatione Notifica
2		3	136	11			D/7				Euro 2.660,00	VIA ANNONE VENETO n. SN piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/02/2015 protocollo n. VE0020983 in atti dal 27/02/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6785.1/2015)	Annotatione Notifica
3		3	136	12			unità collabenti					VIA ANNONE VENETO n. SN piano: T-1-2; VARIAZIONE del 28/03/2014 protocollo n. VE0100083 in atti dal 28/03/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 71684.1/2014)	
4		3	136	13			C/6	7	17 m ²	Totale: 20 m ²	Euro 27,22	VIA ANNONE VENETO n. SN piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inscritto in visura dei dati di superficie.	Annotatione
5		3	136	14			C/6	6	24 m ²	Totale: 25 m ²	Euro 32,23	VIA ANNONE VENETO n. SN piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inscritto in visura dei dati di superficie.	Annotatione



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 18/01/2017

Data: 18/01/2017 - Ora: 11.11.55

Visura n.: T97435 Pag: 2

Segue

Immobile 1: Annotazione: di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.ve0100083/2014
Notifica: effettuata il 25/03/2015 con prot. n. VE0049530/2015 del 12/03/15

Immobile 2: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Notifica: effettuata il 09/03/2015 con prot. n. VE0021492/2015 del 02/03/15

Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 5: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: m² 203 Rendita: Euro 4.702,33

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/15
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 23/360
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 3/360 in regime di separazione dei beni
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/54
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/15
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/15
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/30 bene personale
8	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 9/54
9	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/5
10	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 3/360 in regime di separazione dei beni
11	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/54
12	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/54
13	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 3/360 in regime di separazione dei beni
14	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/5
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/09/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 2/10/2014 Repertorio n.: 101621 Rogante: SANDI MASSIMO LUIGI Sede: JESOLO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 18779.1/2014)			

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 18/01/2017

Data: 18/01/2017 - Ora: 11.11.55

Segue

Visura n.: T97435 Pag: 3

2. Immobili siti nel Comune di SANTO STINO DI LIVENZA(Codice I373) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	2	73		-	VIGNETO 2	47 60	A42; A45	Dominicale Euro 58,14	Agrario Euro 25,81	Tabella di variazione del 31/01/2005 protocollo n. VE0164492 in atti dal 04/06/2007 VARIAZIONE COLTURE (n. 27117.1/2007) Impianto meccanografico del 19/01/1976	Annotazione
2	3	138		-	SEMIN ARBOR	04 20	A42; A45	Euro 4,20 L. 8.127	Euro 2,71 L. 5.250		

Immobile 1: Annotazione: migliore precisazione di superficie

Totale: Superficie 51.80 Redditi: Dominicale Euro 62,34 Agrario Euro 28,52

Infestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/15
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/3/360
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/54
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 3/360 in regime di separazione dei beni
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/15
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/15
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/30 bene personale
8	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 9/54
9	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/5
10	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/54
11	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 3/360 in regime di separazione dei beni
12	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/54
13	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 3/360 in regime di separazione dei beni
14	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/5

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (CATO PUBBLICO) del 25/09/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/10/2014 Repertorio n. 101621 Rogante: SANDI MASSIMO LUIGI Sede: JESOLO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 18779.1/2014)



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/01/2017 - Ora: 11.11.55
Visura n.: T97435 Pag: 4

Fine

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 18/01/2017

Totale Generale: m² 203 **Rendita:** Euro 4.702,33

Totale Generale: Superficie 51,80 **Redditi:** Dominicale Euro 62,34 Agrario Euro 28,52

Unità immobiliari n. 7 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





N=23500

E=-600

I Particella: 73

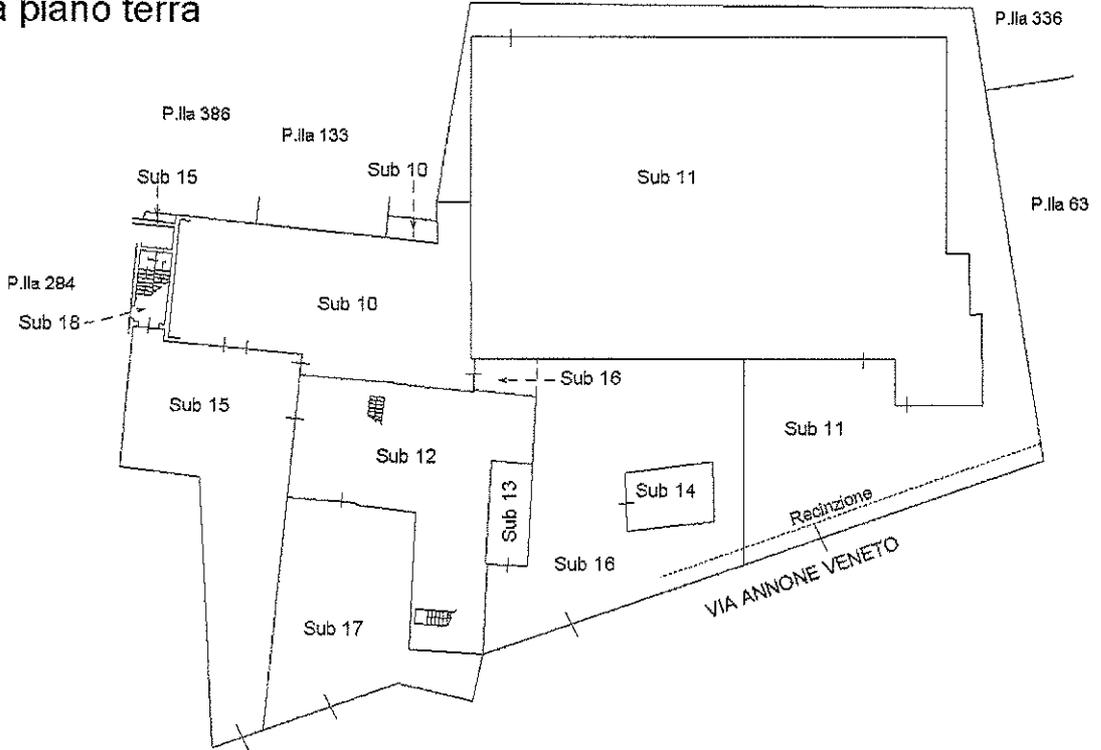
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Stefani Federico	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Venezia	N. 1891

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

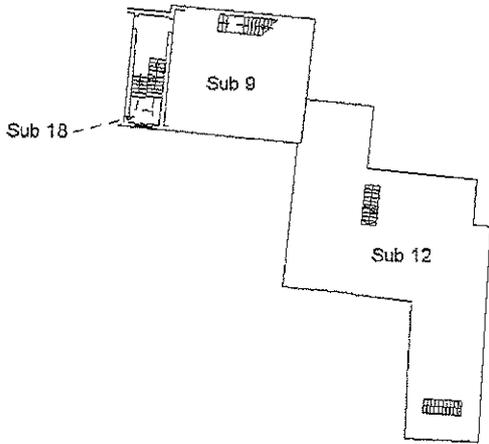
Comune di Santo Stino Di Livenza	Protocollo n. VE0100083 del 28/03/2014
Sezione: Foglio: 3 Particella: 136	Tipo Mappale n. 149727 del 18/11/2013

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

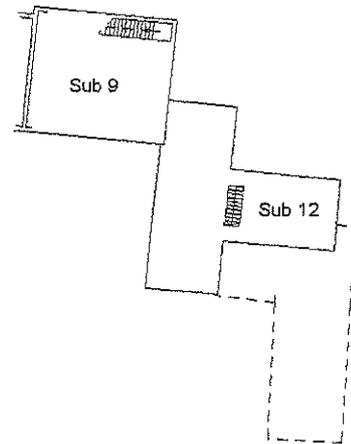
Pianta piano terra



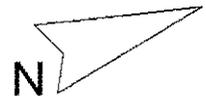
Pianta piano primo



Pianta piano secondo



Ultima planimetria in atti



Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI
Comune: SANTO STINO DI LIVENZA (I373) (VE)
Foglio: 3
Particella: 136

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	3	136	1					C			
2	3	136	2					C			
3	3	136	3					C			
4	3	136	4					C			
5	3	136	5					C			
6	3	136	6					C			
7	3	136	7					C			
8	3	136	8					C			
9	3	136	9		A/3	2	6,5 vani		245,06	474.500	VIA ANNONE VENETO, Piano T-1 - 2
10	3	136	10		C/1	6	162 mq		1.982,88	3.839.400	VIA ANNONE VENETO, SN Piano T
11	3	136	11		D/7				2.660,00	5.150.478	VIA ANNONE VENETO, SN Piano T
12	3	136	12		F/2						VIA ANNONE VENETO, SN Piano T-1 - 2
13	3	136	13		C/6	7	17 mq		27,22	52.700	VIA ANNONE VENETO, SN Piano T
14	3	136	14		C/6	6	24 mq		32,23	62.400	VIA ANNONE VENETO, SN Piano T
15	3	136	15					A			VIA ANNONE VENETO, SN Piano T
16	3	136	16					A			VIA ANNONE VENETO, SN Piano T
17	3	136	17					A			VIA ANNONE VENETO, SN Piano T
18	3	136	18					A			VIA ANNONE VENETO, SN Piano T-1

Unità immobiliari n. 18 Tributi erariali: Euro 1,80

Visura telematica

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0100083 del 28/03/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Santo Stino Di Livenza

Via Annone Veneto

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 3
Particella: 136
Subalterno: 10

Compilata da:
Stefani Federico

Iscritto all'albo:
Geometri

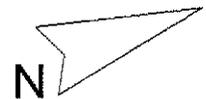
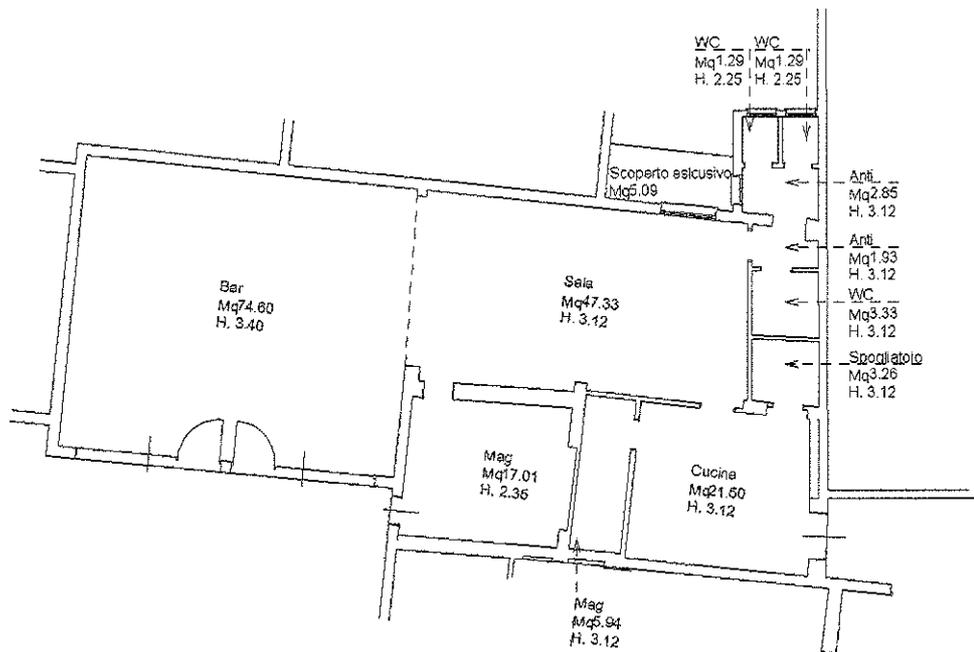
Prov. Venezia

N. 1891

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA H 3.40



Ultima planimetria in atti

Data: 18/01/2017 - n. T102507 - Richiedente: SCHSFN76P59G914I

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

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0100083 del 28/03/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Santo Stino Di Livenza

Via Annone Veneto

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 136

Subalterno: 11

Compilata da:

Stefani Federico

Iscritto all'albo:
Geometri

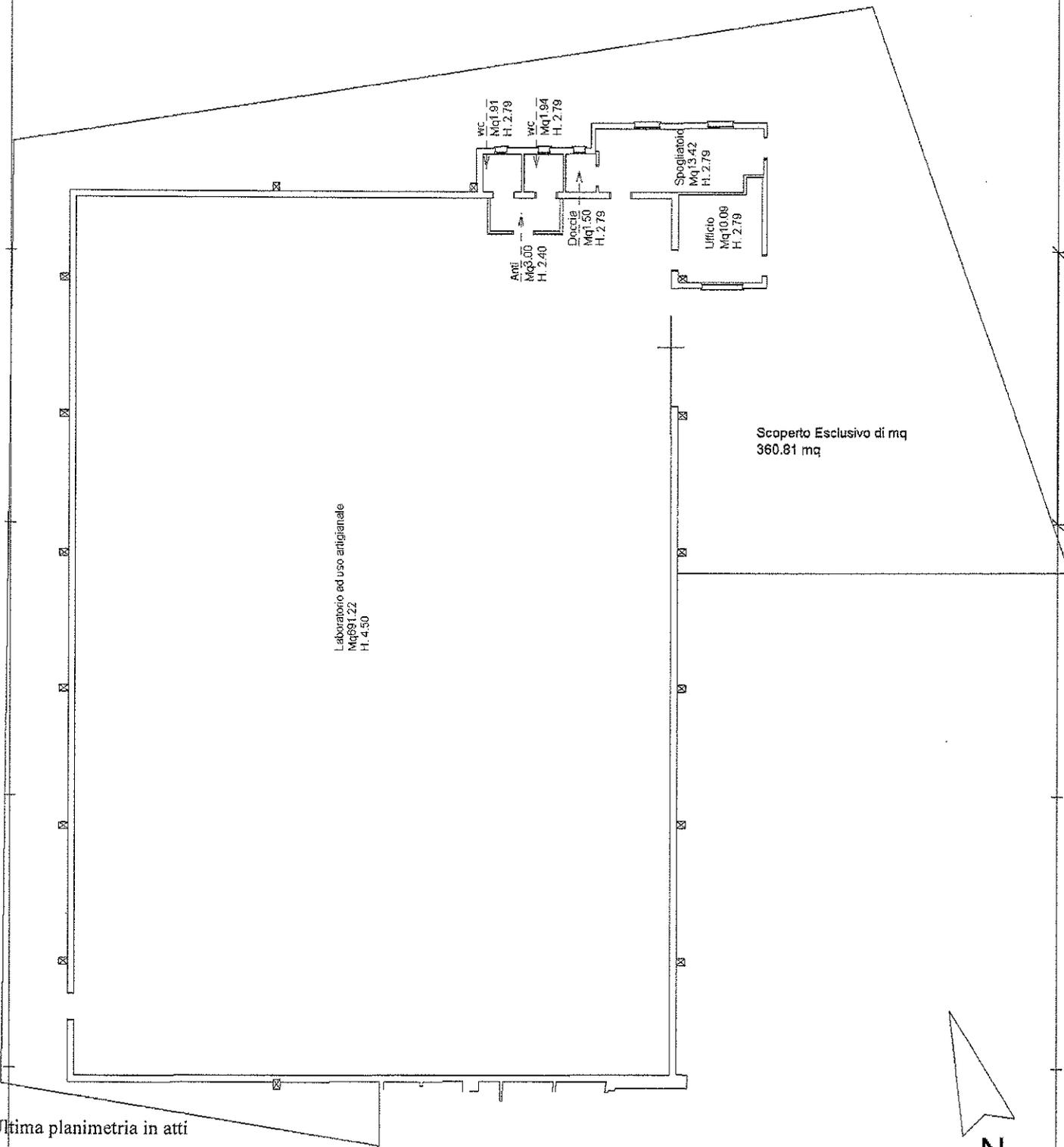
Prov. Venezia

N. 1891

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA Hm 2.35



Laboratorio ed uso artigianale
Mq 691.22
H. 4.50

Scoperto Esclusivo di mq
360.81 mq

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0100083 del 28/03/2014
Planimetria di u.i.u. in Comune di Santo Stino Di Livenza
Via Annone Veneto civ. SN

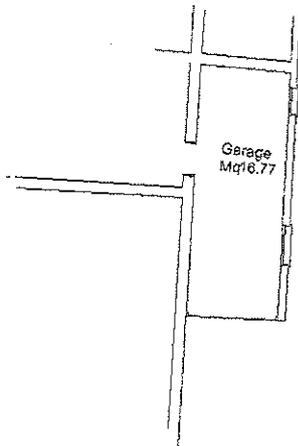
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 3
Particella: 136
Subalterno: 13

Compilata da:
Stefani Federico
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia N. 1891

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA H 2.57



Ultima planimetria in atti

Data: 18/01/2017 - n. T102511 - Richiedente: SCHSFN76P59G914I

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



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0100083 del 28/03/2014
Planimetria di u.i.u. in Comune di Santo Stino Di Livenza
Via Annone Veneto civ. SN

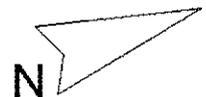
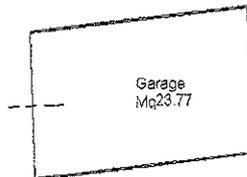
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 3
Particella: 136
Subalterno: 14

Compilata da:
Stefani Federico
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia N. 1891

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA Hm 2.35

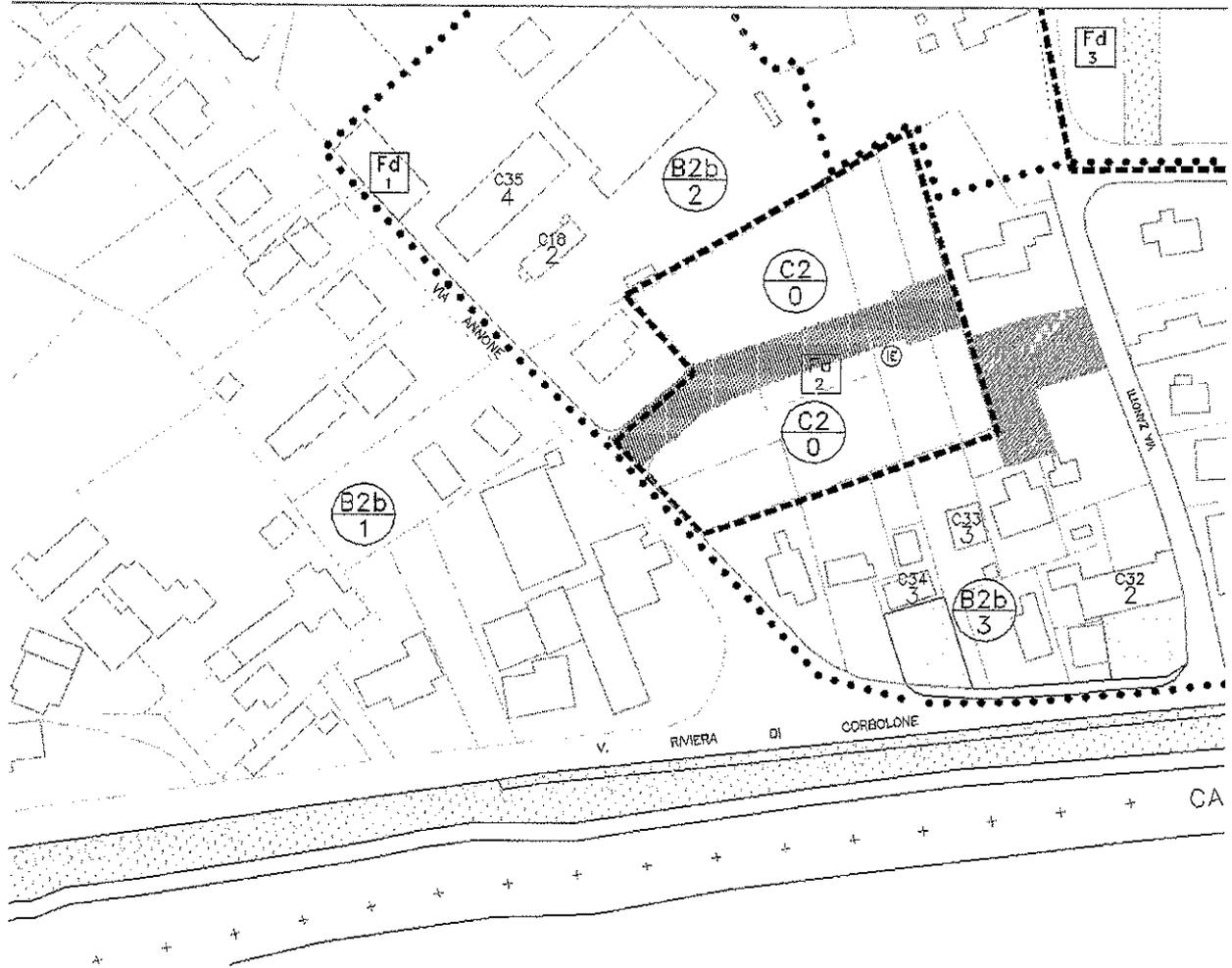


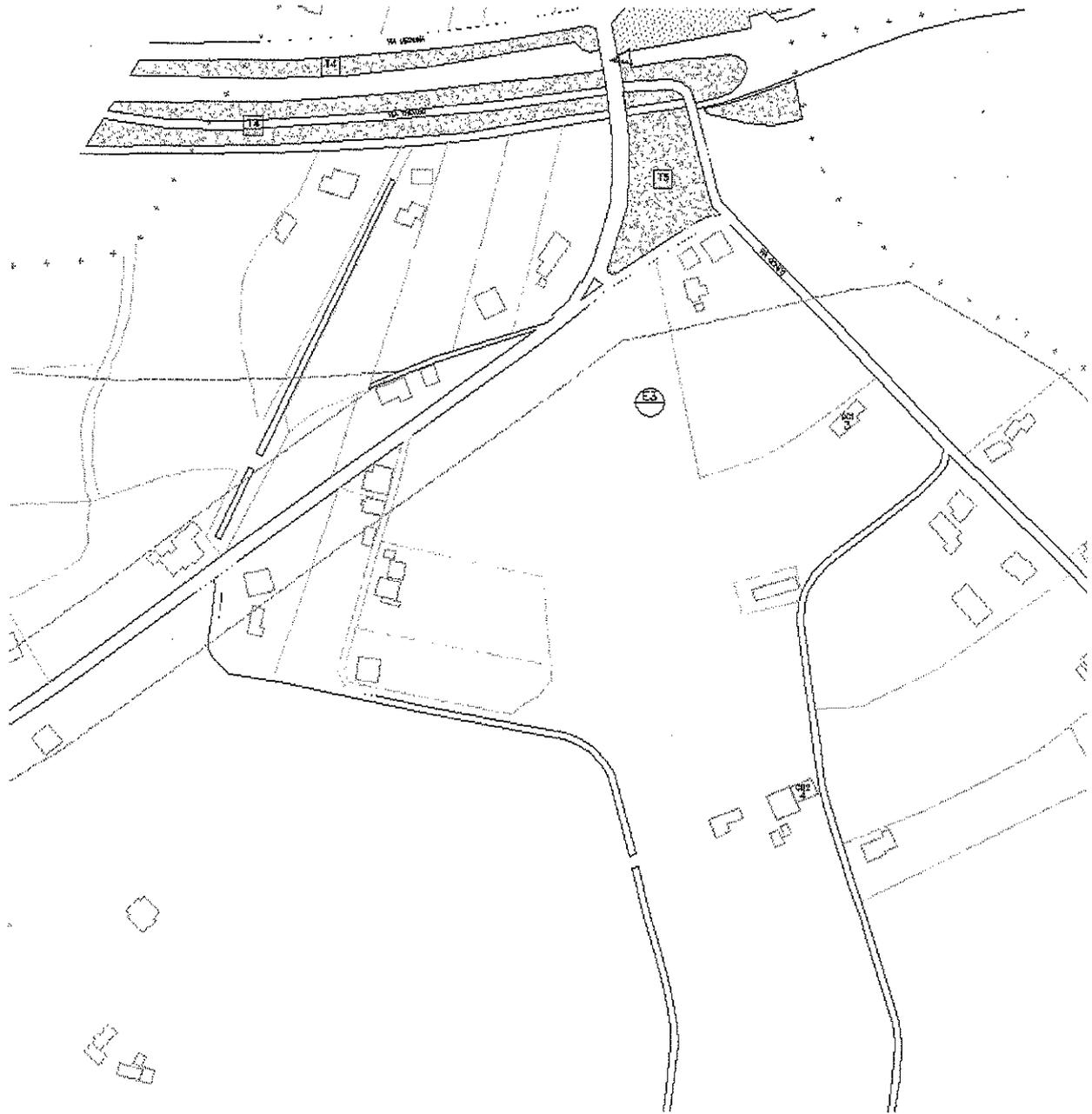
Ultima planimetria in atti

Data: 18/01/2017 - n. T102513 - Richiedente: SCHSFN76P59G914I

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

ESTRATTO DEL P.R.G





ART. 23 – ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO (B1, B2, C1)

- 1 - Per zone residenziali esistenti e di completamento si intendono le zone territoriali che per occupazione del suolo sono omogenee a quelle di tipo "B" e "C1" di cui all'art. 24 della L.R. n. 61/85.
- 2 - In dette zone, a prevalenza residenziale più o meno densamente edificate, gli interventi sono finalizzati:
- alla riconferma del patrimonio edilizio esistente;
 - al miglior utilizzo dello stesso mediante la limitata e puntuale ricomposizione urbana;
 - al completamento dell'edificazione e delle opere di urbanizzazione.

Sono suddivise, per il loro grado di saturazione fondiaria e di densità edilizia, in zone esistenti e di completamento dense (B1a, B1b), rade (B2a, B2b) ed estensive (C1).

- 3 - In queste zone sono consentite le destinazioni previste dal precedente art. 21.1, compatibilmente con la tipologia degli edifici.

Nei lotti edificati, dove le tabelle di sottozona non prevedono alcun volume di progetto, per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

- A) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- B) Ristrutturazione, anche attraverso demolizione e ricostruzione, del volume esistente, regolarmente concessionato, condonato o edificato prima del 1967, con accorpamento o ricomposizione degli edifici principali e degli annessi secondo un organico disegno funzionale e formale.
- C) Ampliamento "una tantum" delle volumetrie o delle superfici utili degli immobili per il miglioramento della qualità architettonico-abitativa, per l'adeguamento dei vani e servizi, e per il reperimento degli standards di cui alla L. n. 122/89 in locali chiusi.

Gli interventi di ampliamento di cui al precedente punto C possono essere applicati una sola volta, anche in eccedenza alla volumetria massima ammessa, ma nel rispetto delle altezze e delle distanze prescritte per ogni zona e limitatamente alle seguenti tipologie edilizie:

- unifamiliari	Aumento volumetrico del 20 %	con un massimo di	180 mc
- bifamiliari	Aumento volumetrico del 15 %	con un massimo di	120 mc
- schiere	Aumento volumetrico del 10 %	con un massimo di	60 mc

Gli aumenti saranno ammessi solo se organicamente composti nel corpo principale edificato e per un recupero di più alloggi.

Sono esclusi:

- gli edifici con grado di protezione, qualora incompatibili;
- gli edifici con prescrizioni planivolumetriche, qualora incompatibili.

3. bis "La norma del comma 3, lettera C, è applicabile, per le tipologie previste (unità immobiliare singola, unità immobiliare binata sia in verticale che in orizzontale e unità immobiliare a schiera), qualsiasi sia la destinazione d'uso delle unità immobiliari purché compatibili con quelle ammesse dall'art. 21, comma primo. Negli edifici ampliati possono essere ricavate più unità immobiliari. Ai fini dell'applicazione della presente norma non costituiscono unità immobiliari i garage, le autorimesse o i posti macchina in qualsiasi modo classificati."

- 4 - Nei lotti ineditificati e nelle aree di ricomposizione, per le nuove costruzioni valgono i seguenti indici e parametri:

a) indice di edificabilità fondiaria: mantenimento volume esistente o b) altezza massima

Zone dense	- B1a	: max 2,50 mc/mq	Min. 1,90 mc/mq	10.50 ml
	- B1b	: max 2,00 mc/mq	Min. 1,50 mc/mq	10.50 ml

Zone rade	- B2a	: max 1,50 mc/mq	Min. 1,20 mc/mq	8.50 ml
	- B2b	: max 1,00 mc/mq	Min. 0,80 mc/mq	8.50 ml
Zone estensive	- C1	: max 0,80 mc/mq	Min. 0,60 mc/mq	7.50 ml

c) distanze dai confini:

per le nuove costruzioni e gli ampliamenti con sopravanzamento rispetto ai limiti di inviluppo degli edifici esistenti è prescritta una distanza minima di 5.00 ml ; previa convenzione da stipulare con il confinante interessato, tali distanze minime potranno essere diminuite semprechè siano rispettate le distanze tra fabbricati di cui alla successiva lettera d).

E' ammessa, inoltre, previa convenzione con il confinante, la costruzione sul confine di proprietà se il lotto adiacente è ineditato, oppure se sul lotto adiacente esiste un edificio posto ad una distanza non inferiore a 10.00 ml dal confine.

E' di norma consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della parete del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile con conseguente eccezione delle distanze dai confini; la nuova costruzione può svilupparsi con parete non finestrata anche oltre i limiti di ingombro verticale del fabbricato adiacente fino al massimo consentito nella zona, fatto salvo quanto prescritto al successivo punto relativamente alla distanza tra fabbricati.

d) distanza tra fabbricati:

per gli ampliamenti e/o sopraelevazioni non si deve sopravanzare rispetto alla distanza di inviluppo già esistente fra fabbricati; in ogni caso la distanza tra pareti di edifici di diversa proprietà non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato in corso di ampliamento e/o sopraelevazione, con un minimo assoluto di 5.00 ml.

Per le nuove costruzioni è prescritta una distanza minima di 10.00 ml tra pareti, o parti di pareti, finestrate e pareti di edifici antistanti di locali abitabili : la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

La distanza minima può essere ridotta a 6.00 ml se si tratta di pareti finestrate di locali non abitabili. Nel caso nei lotti adiacenti a quello dell'edificio da realizzare o ampliare esistano edifici con distanze dai confini inferiori a quelle minime prescritte nel precedente punto, il nuovo edificio o l'ampliamento possono non rispettare le presenti norme sulle distanze tra fabbricati ma unicamente quelle sulle distanze minime dai confini.

All'interno del medesimo lotto è consentita l'edificazione di edifici accessori (garage, magazzini, ecc..) nel rispetto delle prescrizioni di ogni singola zona solo qualora sia dimostrata l'impossibilità di aderenza al fabbricato principale sotto il profilo tecnico o la convenienza sotto il profilo della tutela ambientale e architettonica ; in merito sarà vincolante il parere della Commissione Edilizia.

e) distanza dalla strada:

ove non sia specificatamente previsto dalle tavole di P.R.G., dal Piano Urbanistico Attuativo o da Comune il rispetto di un particolare allineamento non deve essere inferiore, ad eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di ml 3.00, a:

- 5.00 ml per strade di larghezza inferiore a 7.00 ml;
- 7.50 ml per strade di larghezza compresa tra 7.00 e 15.00 ml;
- 10.00 ml per strade di larghezza superiore a 15.00 ml.

- 5 - Le modalità di attuazione, relative sia ai nuovi interventi che alle modifiche dell'esistente, sono evidenziate nei grafici di progetto e saranno, salvo successive prescrizioni, di tipo diretto attraverso concessione edilizia o autorizzazione;

Nel caso di interventi relativi a più proprietà, tendenti ad una ricomposizione dei volumi non espressamente individuati nelle tavole di piano, gli stessi potranno essere attuati mediante intervento unitario (di cui al precedente art. 21.2.n) per il quale è necessaria una progettazione formale coordinata. Detta progettazione, anche di massima, deve includere ed essere sottoscritta dalle proprietà direttamente interessate, con la possibilità di eseguire in tempi diversi le opere, ma con la preliminare definizione dei caratteri architettonici e/o planivolumetrici.

Qualora le opere di urbanizzazione primaria risultassero carenti, le concessioni e le autorizzazioni saranno subordinate all'impegno dei privati per la contemporanea realizzazione delle opere stesse. Nel caso di interventi unitari o su lotti prospicienti "corridoi" di riqualificazione ambientale,

l'anzidetta realizzazione competerà in quota parte ai singoli concessionari e gli oneri relativi all'urbanizzazione secondaria saranno parimenti addebitati in quota parte.

Nel caso dei piani di zona di cui alla L. n. 167/62 o piani di lottizzazione convenzionata, divenuti efficaci ai sensi degli artt. 58,59,60 della L.R. n. 61/85 ed individuati negli elaborati grafici di P.R.G., i tipi di intervento previsti entro il loro periodo di validità sono quelli disciplinati dalle rispettive norme di attuazione e convenzioni allegate.

Capoluogo

Zona C1.2, C1.21,

Bivio Triestina

C1.22,

prescrizioni del Genio Civile di Venezia contenute nella valutazione di compatibilità idraulica (variante n.8): volume minimo di invaso aggiuntivo mc.35,00; prescrizioni geologiche: i terreni di quest'area sono nel complesso "buoni" sotto il profilo geotecnico, ma rientrano in una zona interessata da possibili rotture o scavalcamenti di argine o alluvionamento vedi carta idrogeologica Tav.10.4). Per questo motivo si rimanda al parere dell'Autorità Idraulica competente.

Per le aree caratterizzate da terreni "discreti" o "scadenti", si prescrive l'esecuzione di indagini geognostiche, per investigare meglio le condizioni geologiche ed idrauliche del territorio oggetto di questa variante urbanistica.

A tal riguardo si ricorda di rispettare le disposizioni dettate da D.M. 11 marzo 1988 sulle indagini geologiche e geotecniche.

Inoltre si raccomanda di prestare attenzione alle aree che ricadono nelle vicinanze di fiumi o canali, che per loro peculiarità potrebbero essere soggette a fenomeni di tracimazione, rotture di argine e di alluvionamento.

CAPO IV ZONE AGRICOLE

ART. 31 – NORME GENERALI PER LE Z.T.O. "E"

- 1 - La zona omogenea "E" comprende i terreni di cui alla lettera 5) del D.M. 02.04.1968 n. 1444 a prevalente destinazione agricola, la cui tutela ed edificabilità è disciplinata dalla L.R. 05.03.1985, n. 24 e successive integrazioni e/o modificazioni.
- 2 - La disciplina dell'uso agricolo del territorio mira a perseguire:
 - la salvaguardia della destinazione agricola del suolo per la specifica vocazione produttiva;
 - la permanenza in loco degli addetti all'agricoltura;
 - la tutela e la valorizzazione del paesaggio agrario;
 - il recupero del patrimonio edilizio rurale.
- 3 - Nelle zone agricole sono ammessi:
 - gli interventi di riuso, di ristrutturazione edilizia, di adeguamento igienico-sanitario, di restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti regolarmente concessionati;
 - l'ampliamento degli edifici esistenti anche mediante accorpamento dei volumi edilizi condonati;
 - la nuova edificazione di case di abitazione funzionali alle esigenze degli addetti all'agricoltura;
 - la nuova edificazione di annessi rustici funzionali alle esigenze di coltivazione del fondo;
 - la nuova edificazione di fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo intensivo, insediamenti produttivi agricoli;
 - gli interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti edilizi privi di valore storico-architettonico;
 - gli interventi necessari all'agriturismo ai sensi della L.R. 18.7.91 n. 15, e successive modificazioni ed integrazioni;
 - la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo o di protezione delle colture dalle avversità atmosferiche;
 - la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità.

Sono comunque esclusi i seguenti interventi:

 - le attività produttive di prima e seconda classe di cui al D.M. 12 febbraio 1971;
 - i depositi di materiali edili e di rottami e lo stoccaggio di contenitori per rifiuti derivanti da lavorazione industriali e artigianali.
- 4 - In tutte le sottozone "E" valgono le seguenti prescrizioni generali.

A – Tutela paesistica

Nelle zone agricole sono vietate le manomissioni degli elementi puntuali e lineari significativi, ancorché non individuati nelle tavole di P.R.G., e devono invece essere conservati e valorizzati in particolare i seguenti elementi:

- a) la rete dei fossi delle rogge, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori;
- b) l'assetto viario poderale ed interpoderale, le cararecce, i sentieri: la viabilità carraia deve essere mantenuta avendo riguardo al divieto relativo di impermeabilizzazione permanente del suolo;
- c) i segni sul territorio che testimoniano di precedenti assetti morfologici, come i paleoalvei;
- d) le tracce di antica colonizzazione, come la centuriazione romana;
- e) le recinzioni ovvero le delimitazioni, nonché le opere di protezione, le arginature ed i marginamenti, realizzati con materiali ed in forme tradizionali;
- f) le steli, i pozzi, le edicole, i capitelli e simili;
- g) i filari alberati, le siepi e sieponi;
- h) le alberature isolate in aperta campagna.

B – Pertinenze

In tutte le sottozone agricole, la nuova edificazione (ancorché ammessa), il riaccorpamento dei volumi esistenti legittimati dovranno essere possibilmente collocati in aree già interessate da impieghi edilizi preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela ed integrità del territorio agricolo.

Pertanto le aree a corte, a cortile, ad aia, gli elementi puntuali e lineari significativi dovranno essere salvaguardati e valorizzati.

C – Recinzioni

Fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 8.3 nelle zone agricole le recinzioni delle pertinenze o dei fondi, dovranno essere improntate al rispetto delle caratteristiche della sottozona specifica.

D – Movimenti terra

Di norma non sono ammessi movimenti di terra che modifichino in modo irreversibile l'andamento e la giacitura naturale dei suoli, fatti salvi quelli strettamente funzionali agli interventi consentiti ai sensi delle presenti norme ed alle necessità derivanti dalla coltivazione dei fondi relative alla realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie più efficienti.

E – Alberature

Ogni intervento di trasformazione edilizia ed ogni intervento di trasformazione fondiaria del territorio agricolo comprese in tutte le sottozone "E" deve concorrere al ripristino del paesaggio agrario attraverso interventi di piantumazione degli assi interpoderali e dei fossi comuni con essenze arboree ed arbustive pertinenti con l'ambiente.

In particolare gli interventi su terreni riguardanti le sistemazioni idraulico agrarie con drenaggio tubolare sotterraneo e i riordini fondiari comportanti la soppressione della rete minore di scolo, di siepi, cespugli, filari alberati e macchie verde in genere rientrano in quelli compresi nell'art. 5 del Regolamento Edilizio e sono soggetti ad autorizzazione.

L'autorizzazione viene concessa solo previa individuazione di un'area di 500 mq ogni 10.000 mq di superficie sistemata, nella quale è d'obbligo mettere a dimora almeno 25 alberi di medio e/o alto fusto appartenenti esclusivamente alle specie autoctone dell'elenco sottoriportato:

Salix alba	SALICE COMUNE
Populus alba	PIOPPO BIANCO
Populus nigra	PIOPPO NERO
Alnus glutinosa	ONTANO NERO
Carpinus betulus	CARPINO BIANCO
Quercus robur	QUERCIA COMUNE
Ulmus minor	OLMO COMUNE
Morus nigra	GELSO NERO
Morus alba	GELSO COMUNE
Malus sylvestris	MELO SEVATICO
Malus domestica	MELO COMUNE
Prunus cerasifera	CILIEGIO-SUSINO
Prunus avium	CILIEGIO
Acer campestre	ACERO OPPIO
Tilia cordata	TIGLIO SELVATICO
Tilia vulgaris	TIGLIO IBRIDO
Fraxinus ornus	FRASSINO DA MANNA
Fraxinus excelsior	FRASSINO COMUNE
Fraxinus oxycarpa	FRASSINO MERIDIONALE

Nel lotto di pertinenza delle nuove abitazioni, ricavate anche attraverso la ristrutturazione e/o l'ampliamento di edifici esistenti, è d'obbligo la piantumazione di almeno un albero di medio-alto fusto ogni 60 mc di volume residenziale; gli ampliamenti e le nuove edificazioni di annessi rustici sono vincolate all'obbligo di piantumazione di una pianta di medio-alto fusto ogni 10 mq di

superficie lorda dell'annesso; in entrambi i casi gli alberi da mettere a dimora dovranno essere prescelti tra le specie dell'elenco precedente e quelle sottoriportate:

Salix babylonica	SALICE PIANGENTE
Populus canescens	PIOPPO CANESCENTE
Juglans regia	NOCE COMUNE
Ulmus laevis	OLMO BIANCO
Celtis australis	BAGOLARO COMUNE
Ficus carica	FICO COMUNE
Platanus hybrida	PLATANO COMUNE
Cydonia oblonga	COTOGNO
Pyrus piraster	PERO SELVATICO
Pyrus communis	PERO COMUNE
Mespilus germanica	NESPOLO VOLGARE
Prunus persica	PESCO
Prunus armeniaca	ALBICOCCO
Prunus cerasus	AMARENA
Tilia platyphyllos	TIGLIO NOSTRANO
Punica granatum	MELOGRANO
Diospiros kaki	KAKI

Di tutte queste specie è possibile utilizzare anche le varietà di origine vivaistica (pendula, fastigiata, purpurea, ecc..).

La piantumazione delle essenze arboree ed arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità nel caso di opere soggette a concessione edilizia, oppure entro un anno dal rilascio dell'istanza di autorizzazione. Per gli interventi di trasformazione edilizia o fondiaria localizzati in terreni con superficie maggiore di cinque ettari è ammessa la piantumazione delle essenze arboree e/o arbustive secondo una successione temporale prevista in un piano di sistemazione aziendale. In ogni caso il completamento dell'opera di piantumazione dovrà venire entro tre anni dal rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione.

F – Insegne

In tutte le aree classificate come agricole non è consentita l'installazione di insegne, cartelli e cartelloni pubblicitari, impianti di pubblicità o propaganda, con esclusione dei segnali turistici e di territorio di cui all'art. 134 del regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.

G – Impianti tecnici

Gli impianti tecnici di modesta entità e le infrastrutture tecniche di difesa del suolo, idraulica e simili, devono essere armonicamente inseriti nel paesaggio e comunque opportunamente mascherati con elementi vegetali.

H – Opere di urbanizzazione – fognature

Nelle zone agricole l'edificazione è condizionata alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria essenziali relativamente al fabbricato oggetto della domanda di autorizzazione-concessione (strada di accesso, acquedotto o pozzo artesiano, fognatura o impianto specifico di depurazione, rete elettrica).

Fatto salvo quanto prescritto dalla L. n. 319/76 e dal regolamento sulle fognature, le abitazioni, gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici dovranno essere dotati di adeguati sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Unità Locale Socio-Sanitaria.

Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni dei Consorzi di Bonifica

5 - Nelle zone agricole il P.R.G. si attua mediante intervento diretto nei limiti e con le modalità di cui alle presenti norme nelle sottozone E2, E3, E4 come individuate negli elaborati di progetto.

ART. 32 - CRITERI PER L'EDIFICAZIONE

Salvo diverse indicazioni cartografiche e/o normative specificatamente espresse, in tutte le aree classificate come agricole, zone "E", devono essere rispettate le seguenti norme edilizie:

- a) Altezza massima degli edifici: fino a due piani. Nel caso di ampliamento o ristrutturazione di edifici sottoposti a grado di protezione o comunque esistenti ed eccedenti tali altezze, l'altezza massima consentita è quella specifica dell'edificio oggetto dell'intervento. Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione.
- b) Distanza fra i fabbricati: ml 10.00, riducibili a ml 6.00 per ampliamenti di edifici residenziali con pareti non finestrate.
- c) Distanza minima dai confini: ml 5.00 o a confine previo accordo tra i confinanti.
- d) Distanze minime dalle strade: come da Codice della Strada.

Negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di demolizione e ricostruzione, è obbligatorio ricavare appositi spazi macchina ad uso privato negli edifici o nelle pertinenze degli stessi, nella misura non inferiore a quanto stabilito dalla legge 122/89;

Nel caso il fondo rustico sia compreso parte nelle sottozone E2 e parte nelle sottozone E3, le nuove edificazioni e possibilmente gli ampliamenti dovranno essere previsti nella sottozona E3.

Nelle zone agricole sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- Infrastrutture tecniche a difesa e servizio del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
- Impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili.

Gli interventi edificatori di edilizia residenziale che verranno realizzati dovranno rispettare le seguenti direttive:

- l'adozione di forme planivolumetriche semplici, in armonia con la tipologia rurale e con il contesto edificato;
- l'adozione di coperture a falde o a padiglione con manto in tegole laterizie a canale e sporgenza massima di ml 0.50 rispetto ai muri perimetrali;
- l'adozione di eventuali poggiosi potrà essere realizzata in nicchia o comunque contenuta entro la sagoma dell'edificio;
- l'adozione di serramenti con ante d'oscuro, porte, portoni in legno;
- l'esclusione di poggiosi aggettanti, pensiline, tetti piani, serramenti in alluminio anodizzato fatti salvi quelli trattati con elettrocolore bianco, verde scuro o testa di moro, rialzi del terreno circostante o antistante l'edificio.

Sono ammesse soluzioni progettuali e d'ornato in deroga alle suddette direttive che si armonizzino con il contesto ambientale in cui la costruzione viene inserita; in tal caso il progetto dovrà essere adeguatamente motivato ed il parere espresso dalla Commissione Edilizia riguardo l'ornato e l'inserimento con l'edilizia al contorno sarà vincolante ai fini del rilascio della concessione edilizia.

In particolare per quanto riguarda l'opera di ristrutturazione, restauro e ampliamento degli edifici con caratteristiche tipiche della tipologia rurale (ancorché privi di grado di protezione espressamente indicato), oltre alle direttive generali sopra riportate, si dovrà porre particolare attenzione alla situazione esistente con la quale gli interventi di progetto dovranno armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:

- inclinazione delle falde e manti di copertura;
- sporgenze, fili di cornice e colmo dei tetti;
- dimensione e allineamento dei fori;
- parametri di finiture esterni (fasce marcapiano, piattabande, sordini, ecc..).

Al fine di favorire la determinazione dell'aspetto unitario dei singoli edifici, per interventi di ampliamento di modesta entità relativi a costruzioni prive dei tradizionali caratteri formali e tipologici

delle zone agricole, è consentita la riproposizione di elementi quali serramenti, inclinazione dei tetti, tipi di copertura e formetrie omogenei con le preesistenze.

Tutti i progetti da realizzare (nuove costruzioni o interventi sull'edificato) dovranno essere corredati da un rilievo grafico e fotografico dell'esistente e del contesto edilizio e ambientale; per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, l'ipotesi progettuale dovrà essere riportata su grafici che riferiscano a scala non inferiore a 1:100 i prospetti dell'intera unità edilizia anche se di diverse proprietà.

ART. 33 – ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI, INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

1 - Definizioni

Per le definizioni si rimanda al D.G.R. n. 7949 del 22.12.1989.

2 - Criteri per l'edificazione

La costruzione di annessi rustici come definiti all'art. 2 della L.R. 24/85 è ammessa nei limiti di superficie lorda pari ai seguenti rapporti di copertura con il fondo rustico:

2% per le sottozone "E2";

5% per le sottozone "E3";

5% per le sottozone "E4", ma esclusivamente con tipologie compatibili all'intorno residenziale.

L'annesso rustico deve costituire una pertinenza del fondo agricolo, essere connesso con l'esercizio su di esso di un'attività agricola e soddisfare ad un collegamento funzionale con il fondo stesso.

In particolare quando la superficie richiesta è destinata a ricovero attrezzi e deposito prodotti la relazione deve dimostrare l'idoneità tecnica e la congruità con il fondo di quanto richiesto; per superfici aventi diversa destinazione (ricovero animali, lavorazione prodotti ecc..) oltre all'idoneità tecnica e alla congruità di quanto richiesto, deve essere dimostrata la convenienza economica in relazione all'attività agricola.

I limiti fissati per le sottozone E2 possono essere elevati fino al 5% se la richiesta è accompagnata dalla relazione di un tecnico agrario iscritto all'albo che dimostri l'idoneità tecnica, la congruità con il fondo e la convenienza economica di quanto richiesto.

Il limite del 5% può essere superato solo per strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione dei piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Regionale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica e la superficie per gli allevamenti intensivi con manodopera di tipo familiare.

3 - Allevamenti intensivi

Per le distanze ed i limiti di rispetto degli allevamenti intensivi e zootecnici in genere ed in particolare dalle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile valgono le prescrizioni del D.G.R. n. 7949 del 22.12.1989.

Nelle sottozone E3, non possono essere costruiti fabbricati per allevamenti intensivi.

4 - Insedimenti agroindustriali

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agroindustriale sono ubicati in aree a tale scopo destinate dal P.R.G. nella Z.T.O. di tipo D2, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

5 - Serre, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata

Le serre fisse senza strutture murarie fuori terra sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici e senza i limiti relativi agli indici di copertura prima espressi; le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.

Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, nei limiti del rapporto di copertura sopra espressi, possono essere dotate di uno spazio vendita e/o magazzino di massimi mq 50; in tal caso dovrà essere ricavato uno spazio parcheggio all'esterno pari almeno al doppio della superficie destinata a tali attività.

Ogni serra, purché volta alla protezione o forzatura delle colture può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29.06.1937, n. 1497.

- 6 - Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui al presente articolo, è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

ART. 34 – FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO

Le schede di censimento dei fabbricati in zona agricola (comma II dell'art. 4 L.R. 24/85) individuano i fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo.

Per tali fabbricati sono ammesse le destinazioni previste per la zona agricola oltre alla residenza e alle attività produttive compatibili con la zona stessa.

Tali attività non dovranno comunque:

- impiegare più di cinque addetti;
- comportare emissioni inquinanti di qualsiasi genere;
- interessare una superficie utile superiore a 250 mq.

I fabbricati non più funzionali al fondo sono individuati oltre che nelle tavole di P.R.G., anche in apposite schede che formano parte integrante delle presenti norme.

La richiesta di rilascio della concessione edilizia per il riuso del fabbricato non più funzionale deve essere corredata da un atto trascritto, in cui risulti che l'area agricola che ha permesso la volumetria residenziale rimanga vincolata ai sensi dell'art. 8 della L.R. 24/1985.

Fabbricati schede n.30.a, 30.b, 30.c.

Prescrizioni geologiche: i terreni di quest'area sono nel complesso "buoni" sotto il profilo geotecnica, ma rientrano all'interno della fascia di rispetto del Fiume Livenza interessata da possibili rotture o scavalcamenti d'argine o alluvionamento (vedi carta idrogeologica Tav. 10.4). Per questo motivo si rimanda al parere dell'Autorità Idraulica competente.

Fabbricato scheda n.33

Prescrizioni geologiche: i terreni di queste aree, costituiti da limi ed argille e sabbie ed argille, sono caratterizzati da parametri geotecnica che vanno da "discreti" a "scadenti", con una permeabilità medio-bassa ($k \approx 10^{-5}$ a $k \approx 10^{-4}$)

Fabbricato scheda n.35

Prescrizioni geologiche: i terreni, costituiti da sabbie e argille e da limi ed argille, da un punto di vista geomeccanico sono stati classificati come "scadenti" secondo la "carta delle Penalità ai fini Edificatori".

Per le aree caratterizzate da terreni "discreti" o "scadenti", si prescrive l'esecuzione di indagini geognostiche, per investigare meglio le condizioni geologiche ed idrauliche del territorio oggetto di questa variante urbanistica.

A tal riguardo si ricorda di rispettare le disposizioni dettate da D.M. 11 marzo 1988 sulle indagini geologiche e geotecniche.

Inoltre si raccomanda di prestare attenzione alle aree che ricadono nelle vicinanze di fiumi o canali, che per loro peculiarità potrebbero essere soggette a fenomeni di tracimazione, rotture di argine e di alluvionamento.

ART. 35 – DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN LOCO

La demolizione e ricostruzione delle costruzioni esistenti in zona agricola per inderogabili motivi di staticità e di tutela della pubblica incolumità è soggetta alle seguenti prescrizioni.

- 1 - La richiesta di demolizione deve essere accompagnata dalla seguente documentazione:
 - a) relazione di un tecnico abilitato sullo stato delle strutture edilizie; tale relazione dovrà contenere opportuna documentazione probatoria di quanto sopra, anche fotografica;
 - b) relazione del tecnico comunale previo sopralluogo.
- 2 - La ricostruzione dovrà avvenire in loco o area adiacente (art. 27 L.R. 61/85 terzultimo comma).

Gli spostamenti ammessi dovranno garantire:

- a) una collocazione staticamente e geologicamente più sicura del nuovo fabbricato;
- b) un rispetto più adeguato alle Zone di tutela e limiti di rispetto di cui all'art. 27 del L.R. 61/85.

In particolare per i fabbricati esistenti in fascia di rispetto stradale lo spostamento potrà essere tale da collocare il fabbricato al di fuori della fascia stessa rispettando, nel contempo – comunque - le distanze minime del sedime originario.

ART. 36 – ATTIVITA' DI RICEZIONE E OSPITALITA' AGROTURISTICHE

Ai sensi delle Leggi Regionali n. 15 del 18.07.1991 e n. 9 del 18.04.1997, è consentita in tutte le sottozone "E" l'attività agrituristica alle condizioni e nei limiti espressi dalle succitate leggi, e dal terzo comma dell'art. 4 della L.R. 24/85.

ART. 37 – DISCIPLINA DEGLI EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE

Sono stati individuati nel territorio agricolo, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 24/85, con schedatura di tipo "B" degli edifici con valenza ambientale e parzialmente utilizzati a fini abitativi e/o in funzione alle esigenze del fondo.

Tali edifici soggetti a diverso grado di protezione da 1 a 4 e normati dal precedente art. 18, anche se dismessi, potranno essere recuperati nella loro globalità ad uso residenziale o agrituristico.

Nel caso di utilizzo dell'immobile a scopo ricettivo, il progetto oltre a rispettare le norme di tipo edilizio espresse per lo specifico grado di protezione, dovrà contenere, anche una verifica urbanistica complessiva sull'idoneità dell'intervento di recupero proposto con particolare riguardo alla accessibilità veicolare, alla dotazione e sistemazione dello scoperto con zone di verde e spazi a parcheggio.

Questi ultimi dovranno essere dimensionati nel rispetto dei parametri stabiliti dalla Legge n. 122/89.

In ogni caso non sarà possibile declassare ad annesso rustico gli edifici con qualsivoglia grado di protezione.

ART. 38 – VINCOLO DI NON EDIFICABILITA'

All'atto del rilascio della concessione edilizia per le nuove abitazione da realizzarsi in tutte le sottozone "E", viene istituito un vincolo di "non edificazione", trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati dagli articoli seguenti.

Le abitazioni esistenti in zone agricole alla data di entrata in vigore della presente normativa, estendono sul terreno dello stesso proprietario, un vincolo di "non edificazione", fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 24/85.

La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente riduce o elimina il vincolo.

La suddivisione in sottozone non modifica il vincolo sopracitato.

ART. 39 – SOTTOZONE "E 2 "

Le sottozone E2 comprendono le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione alla estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

In tali sottozone sono consentiti gli interventi di cui agli art. 3-4-7, della L.R. 24/85 con le specifiche, le limitazioni e i criteri seguenti.

E' concessa l'edificazione di case di abitazione alle seguenti condizioni:

1. che sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato a degli addetti all'azienda, coadiuvati e/o dipendenti della stessa;
2. che costituisca o venga a costituire un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;
3. che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia:
 - a) di 60 ha con la cubatura massima di 10 mc/ha per i terreni a bosco ceduo, canneto e pascolo cespugliato;
 - b) di 40 ha con la cubatura massima di 15 mc/ha per i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto;
 - c) di 30 ha con la cubatura massima di 20 mc/ha per i terreni a castagneto da frutto e pioppeto specializzato;
 - d) di 10 ha con la cubatura massima di 60 mc/ha per i terreni a risaia stabile;
 - e) di 6 ha con la cubatura massima di 100 mc/ha per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato, prato a marcita;
 - f) di 2 ha con la cubatura massima di 300 mc/ha per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto, gelseto e oliveto;
 - g) di 1 ha con la cubatura massima di 600 mc/ha per i terreni a orto, orto irriguo, vivaio, serre e floricoltura intensiva.

Le superfici minime, di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del precedente punto 3, possono essere ridotte nella misura massima di 1/3 sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della L.R. 31.10.1980 n. 88, oppure sulla base di un "piano di miglioramento" redatto ai sensi dell'art. 5 del regolamento CEE n. 2328/91.

Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni, quando questa somma consenta, in rapporto alla coltura praticata e ai parametri stabiliti dal 3° comma del presente articolo, un'edificazione non inferiore a un volume di mc 600.

Il volume della nuova costruzione a destinazione abitativa è calcolato in base ai parametri del presente articolo.

La classificazione delle qualità colturali ai sensi del 3° comma riguardanti l'intero fondo rustico del richiedente come definiti dall'art. 2 della L.R. 24/85, è quella risultante dal certificato catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, da presentare all'atto della richiesta della concessione edilizia.

Qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture, è presentata la certificazione dell'IRA e copia della richiesta di revisione formulata all'UTE almeno un anno prima.

Con riferimento ai criteri per la nuova edificazione ad uso residenziale, si stabilisce che la cubatura edificabile vada prioritariamente eseguita attraverso il recupero di edifici esistenti nel fondo e non più funzionali.

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione nonché, sempre nel rispetto della tutela attribuita dalla eventuale presenza del grado di protezione, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità.

Per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente di mc 800 con la possibilità di ricavare più unità abitative.

E' consentita l'attività agrituristica ai sensi della L.R. n. 15/91; in tal caso il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc 1.200, assoggettando i volumi eccedenti gli 800 mc a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica. L'ampliamento del volume residenziale, anche connesso con l'attività agrituristica, deve essere

realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica non necessaria alla conduzione del fondo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'IRA.

La costruzione di annessi rustici (come definiti dall'art. 2 lettera e) della L.R. 24/85) è consentita e normata dall'art. 33.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione di cui al D.M. 1.4.1968 n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della L. 5.8.1978 n. 457;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc 800, nei limiti e con le modalità di cui all'art. 4 della L.R. 24/85;
- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4, in area agricola adiacente anche inferiore alla superiore alla superficie minima di cui all'art. 2 della L.R. 24/85.

Tutte le nuove costruzioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque garantendo la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

ART. 40 – SOTTOZONE “E3”

Le sottozone “E3” comprendono le aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

Nelle sottozone “E3” sono consentiti gli interventi di cui agli art. 3), 4), 5) e 7) della L.R. 24/85 con le superfici e le limitazioni seguenti.

Per gli edifici esistenti e le nuove costruzioni con destinazione residenziale, per gli edifici in fregio alle strade o alle zone umide e per la pratica dell'agriturismo, valgono le norme delle zone E2.

Inoltre nei fondi rustici nei quali esiste una casa stabilmente abitata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno cinque anni, è consentita la costruzione, per una sola volta, di un'altra casa del volume massimo di mc 600, con i limiti posti dall'art. 5 della L.R. 24/85 alle lettere a), b), c) d).

CAPO II ZONE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

ART. 21 – NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI

1 – Destinazioni d'uso

In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza, anche collettiva e per i servizi connessi alla residenza stessa ed alle attività economiche.

In particolare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso o quelle assimilabili per analogia:

- a) commercio al dettaglio come negozi o botteghe con superficie di vendita non superiore al limite massimo stabilito dalla L.R. 37/99 art. 14 comma 1 lett. a) , e ai parametri stabiliti dal Piano commerciale comunale;
- b) pubblici esercizi come bar, ristoranti, trattorie, alberghi, pensioni, motel;
- c) terziario diffuso come uffici pubblici e privati, banche, studi professionali o commerciali, sedi di associazioni varie, locali per esposizione merci;
- d) artigianato di servizio come laboratori alimentari, di servizio alla casa o alla persona ed affini, limitatamente ai piani terreni degli edifici e a condizione che gli impianti e le attività non siano fonte di alcuna emissione inquinante;
- e) magazzini e depositi relativi alle attività di cui ai punti a, b, d, purché limitati ai piani terreni degli edifici;
- f) autorimesse pubbliche e private ai sensi della L. 122/89;
- g) attrezzature per lo spettacolo e lo svago come cinema, teatro, sale polivalenti per manifestazioni varie;
- h) attrezzature tecniche quali stazioni di servizio e/o di riparazione per autoveicoli purché siano garantiti idonei accessi e parcheggi ed gli ambienti siano condizionati acusticamente;
- i) piccole attrezzature tecnologiche per il funzionamento dei servizi (acqua, gas, energia elettrica, telefonia, rifiuti);
- l) attrezzature e servizi pertinenti alle zone residenziali, in relazione agli standards urbanistici.

Dalle zone residenziali sono escluse le attività industriali, artigianali di produzione, i depositi e i magazzini di merci, i locali di ritrovo che per livello di traffico generato, rumori e odori molesti prodotti, e caratteristiche degli effluenti solidi, liquidi e gassosi, non sono compatibili con le destinazioni di cui al primo comma del presente articolo.

Sono esclusi inoltre i macelli, stalle, scuderie e fabbricati per l'allevamento di animali anche domestici ed ogni altra attività che a giudizio del Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, sia incompatibile con il carattere residenziale della zona.

2 – Caratteri dell'edificazione

Nell'applicazione delle norme generali di zone o di sottozona, dovranno essere rispettate oltre le direttive poste dalla Tav. 13.0.4 per gli interventi di connettivo del Capoluogo, anche le indicazioni prescrittive espresse nelle tavole di progetto in scala 1:2000 e/o 1:1000, relative ai seguenti caratteri dell'edificazione:

- a) Allineamenti: prescrizione di adeguare gli interventi alle linee determinate dalle preesistenze o dai grafici di progetto intesi come limiti di massimo inviluppo.
- b) Portici: prescrizioni di definire elementi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, pensiline, ecc..) da determinarsi secondo un preordinato disegno dell'Amministrazione o, in assenza, integrati e risolti nel conteso della progettazione dell'edificio principale e/o delle preesistenze limitrofe.
- c) Passaggi coperti: elementi pubblici, di uso pubblico o privato, da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali, con funzioni e forme atte a consentire permeabilità tra spazi delimitati da edificazione continua.