TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE

dei beni immobili di proprietà di

ESECUTATO 1

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n° 762/2014** promossa contro la stessa da:

[redacted]

alla quale sono state riunite:

la procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n° 254/2015 promossa da:

[redacted]

la procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n° 362/2017 promossa da:

[redacted]

e intervenute:

[redacted]

AVANTI IL G.E. DOTT.SSA FRANCESCA VORTALI

il sottoscritto Geom. Zava Matteo, iscritto al n° 2580 del Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso, Esperto Stimatore, con nomina del 27/11/2017, dal G.E. Dr.ssa FRANCESCA VORTALI e udienza fissata il 23/01/2019, prestava il giuramento di rito il 16/03/2018 presso il Tribunale di Treviso e prendeva visione del quesito posto dal G.E. Dr.ssa FRANCESCA VORTALI.

Firmato Da: ZAVA MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1354898 4b425bb6a0491c491db5a07bb

A seguito dell'incarico ricevuto l'Esperto Stimatore si accordava con il Custode dell'immobile, per effettuare il sopralluogo, avvenuto il 18/04/2018 alle ore 9,30. Venivano così iniziate le operazioni peritali mediante controllo dei locali, rilievo delle dimensioni degli stessi, rilievo di tutte le caratteristiche degli impianti, serramenti, pavimenti e delle finiture in genere, nonché un adeguato rilievo fotografico.

In un successivo sopralluogo avvenuto il 30/11/2018 alle ore 11,00, è stato rilevato tutto il fondo agricolo.

Dopo aver svolto le opportune indagini presso:

- l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio, Catasto Terreni e Fabbricati;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Cappella Maggiore -Sarmede;
- gli esperti immobiliari e i tecnici operanti nella zona;

si redige quindi la presente Relazione Peritale che, per migliore comprensione, si articola nei seguenti punti:

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE
1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE
1.3 CONFINI
1.4 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA
1.5 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE
1.6 DESCRIZIONE DEI BENI
1.7 DESTINAZIONE URBANISTICA
1.8 CONFORMITA' EDILIZIA
1.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE
1.10 DIVISIBILITA'
1.11 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
1.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA
1.13 ELENCO ALLEGATI

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Trattasi di una villa con attiguo annesso e un'ampia area di pertinenza oltre ad un vasto fondo agricolo, il tutto sito nel comune di Cappella Maggiore (TV), in via Rive Anzano n° 10.

Firmato Da: ZAVA MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13548984b425bb6a0491c491db5a07bb

L'accesso all'area di pertinenza del fabbricato avviene direttamente da via Rive Anzano tramite un accesso carrabile posto sul lato sud-ovest del lotto.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il fabbricato è così censito al Catasto Fabbricati:

Comune di Cappella Maggiore:

Sez. A fog. 1° mapp. 196 sub. 1 - area urbana di mq. 3612;

Sez. A fog. 1° mapp. 196 sub. 2 cat. A/8 – Cl. U - vani 16,5 – piano T-1-2 rend. 2087,78 € (abitazione);

Sez. A fog. 1° mapp. 196 sub. 3 cat. C/6 – Cl. 4 – mq. 41 – piano T rend. 71,99 € (garage);

L'area coperta e scoperta è così individuata al Catasto Terreni:

Comune di Cappella Maggiore:

Fg. 1° mapp. n° 196 - ente urbano di mq. 4090

Si precisa che i mappali n° 196, 212 e 213, quali risultano nel ricorso per sequestro conservativo e nella nota di trascrizione dello stesso, sono stati riuniti nell'unico mappale n° 196 di mq. 4.090 (Tipo mappale n° 59879.1/1989 del 2 agosto 2006)

Il terreno è così censito al Catasto Terreni:

Comune di Cappella Maggiore:

Fg.	1°	mapp. n°	96		Bosco Alto	cl. U	mq. 719
Fg.	1°	mapp. n°	97		Sem. Arb.	cl. 4	mq. 1.206
Fg.	1°	mapp. n°	126		Prato Arb.	cl. 4	mq. 1.625
Fg.	1°	mapp. n°	140		Sem. Arb.	cl. 4	mq. 2.418
Fg.	1°	mapp. n°	142		Sem. Arb.	cl. 4	mq. 2.069
Fg.	1°	mapp. n°	143		Sem. Arb.	cl. 4	mq. 1.703
Fg.	1°	mapp. n°	153		Sem. Arb.	cl. 6	mq. 4.500
Fg.	1°	mapp. n°	191		Uliveto	cl. U	mq. 1.077
Fg.	1°	mapp. n°	194		Bosco Ced.	cl. U	mq. 2.490
Fg.	1°	mapp. n°	195	AA	Uliveto	cl. U	mq. 450
				AB	Prato	cl. 4	mq. 3.924
Fg.	1°	mapp. n°	197		Uliveto	cl. U	mq. 2.446
Fg.	1°	mapp. n°	198		Prato. Arb.	cl. 4	mq. 3.877
Fg.	1°	mapp. n°	214		Prato	cl. 5	mq. 2.161
Fg.	1°	mapp. n°	215		Prato	cl. 4	mq. 10.001

Firmato Da: ZAVA MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13548984b425bb6a0491c491db5a07bb

Fg. 1°	mapp. n° 216	AA	Uliveto	cl. U	mq.	8.670
		AB	Prato	cl. 4	mq.	2.595
Fg. 1°	mapp. n° 217		Prato	cl. 3	mq.	11.163
Fg. 1°	mapp. n° 218		Prato. Arb.	cl. 5	mq.	5.372
Fg. 1°	mapp. n° 237		Bosco Alto	cl. U	mq.	3.178
Fg. 1°	mapp. n° 238		Prato	cl. 4	mq.	2.136
Fg. 1°	mapp. n° 317		Sem. Arb.	cl. 4	mq.	1.442
Fg. 1°	mapp. n° 318		Prato	cl. 4	mq.	9.122
Fg. 1°	mapp. n° 319		Prato. Arb.	cl. 5	mq.	38
Fg. 1°	mapp. n° 320		Sem. Arb.	cl. 4	mq.	2.113
Fg. 1°	mapp. n° 321		Prato	cl. 5	mq.	35
Fg. 1°	mapp. n° 326		Prato. Arb.	cl. 5	mq.	950
Fg. 1°	mapp. n° 327	AA	Prato	cl. 3	mq.	1.300
		AB	Uliveto	cl. U	mq.	4.340
Fg. 1°	mapp. n° 328	AA	Uliveto	cl. U	mq.	695
		AB	Prato	cl. 4	mq.	538
Fg. 2°	mapp. n° 4		Prato Arb.	cl. 5	mq.	12.661
Fg. 2°	mapp. n° 47		Sem. Arb.	cl. 4	mq.	1.372
Fg. 2°	mapp. n° 48		Prato Arb.	cl. 4	mq.	15.372
Fg. 2°	mapp. n° 69		Bosco Ced.	cl. U	mq.	177
Fg. 2°	mapp. n° 361		Prato Arb.	cl. 5	mq.	8.949
Per un totale di					mq.	132.884

E' di proprietà dell' esecutato anche il :

Fg. 1° mapp. n° 239 Prato cl. 4 mq. 4.250

che si trova sul lato ovest del podere in continuità con gli altri mappali di proprietà, ma non presente nell' atto di pignoramento.

1.3 CONFINI

Al Catasto Terreni i mappali siti al fg. 1° confinano da nord in senso orario: mappali n° 177, 193, 180, 199, 203, 206, 207, 210, 219, 239, 247, 294, 295, (64 e 1 del fg. 2°), 396, 229, 392, 316, strada comunale via Rive Anzano, 185, 155, 291, 152, 147, 139, 137, 94, 95, 91, 33, 86, strada comunale via Rive Anzano.

Al Catasto Terreni i mappali siti al fg. 2° confinano da nord in senso orario:

Firmato Da: ZAVA MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13548984b425bb6a0491c491db5a07bb

mappali n° (295 e 241 del fg. 1°), 6, 5, 417, 405, 159, 50, 466, Ruio del Prà, 49, 117, 882, 955, 954, 937, 34, 35, (236 del fg. 1°), 3, 64.

1.4 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

- ESECUTATO 1, proprietario per l'intero,

residente a Cappella Maggiore (TV) in via Rive Anzano n° 10.

Gli immobili sono pervenuti alla ditta attuale in forza dei seguenti atti di compravendita:

- del 15/02/1974, rep. n. 13.691, notaio VASCELLARI Nico di Vittorio Veneto, trascritto a Treviso il 14/03/1974, RG 5.058, RP 4.514;
- del 04/06/1988, rep. n. 12827, notaio PECORELLI Giacomo di Treviso, trascritto a Treviso il 01/07/1988, RG 18.419, RP 14.236;
- del 30/10/1990, rep. n. 194, notaio GHILARDI Francesca di Spresiano, trascritto a Treviso il 31/10/1990, RG 27.748, RP 20.349.

1.5 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

- IPOTECA VOLONTARIA in data 2 gennaio 1985 ai n. 32/2 a favore di [redacted], per la somma complessiva di allora lire 129.500.000, concessa con atto in data 19 dicembre 1984, rep. n. 40.584, Notaio BROLI Marino di Conegliano.
- IPOTECA VOLONTARIA in data 21 febbraio 2006 ai n. 8.223/1.950 a favore di [redacted] per la somma complessiva di Euro 800.000,00, concessa con atto in data 16 febbraio 2006, rep. n. 23.678, Notaio PIANCA Alberta di Vittorio Veneto.
- IPOTECA VOLONTARIA in data 5 dicembre 2007 ai n. 57.516/16.039 a favore di [redacted] per la somma complessiva di Euro 1.200.000,00, concessa con atto in data 3 dicembre 2007, rep. n. 12.015, Notaio COSTANTINO Salvatore di Conegliano.
- IPOTECA VOLONTARIA in data 9 aprile 2010 ai n. 12.183/2.743 a favore di [redacted] per la somma complessiva di Euro 540.000,00, concessa con atto in data 31 marzo 2010, rep. n. 13.628, Notaio COSTANTINO Salvatore di Conegliano.

Firmato Da: ZAVA MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13548984b425bb6a0491c491db5a07bb

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 4 dicembre 2014 n. 34.021/3.638 di repertorio emessa dal Tribunale di Treviso in data 23 settembre 2014 rep. n. 8.495/5.948.
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 26 maggio 2015 n. 14.185/10.317 di repertorio emessa dal Tribunale di Treviso in data 12 maggio 2015 rep. n. 4.859/2.015.
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 23 giugno 2017 n. 21.400/14.914 di repertorio emessa dal Tribunale di Treviso in data 13 giugno 2017 rep. n. 6.038/2.017.

1.6 DESCRIZIONE DEI BENI

Il fabbricato è sito a Cappella Maggiore (TV) in via Rive Anzano n° 10, in una zona collinare e isolata; si trova a 4 chilometri dal centro del Comune dove sono situati tutti i servizi primari e a 3 chilometri da Vittorio Veneto.
Il lotto è costituito da un fabbricato uso civile abitazione realizzato su tre piani e da un annesso uso garage a due piani fuori terra.
L'area scoperta di pertinenza catastale, di 3612 mq, è adibita a cortile e giardino.
Al fabbricato vi si accede dalla strada pubblica via Rive Anzano (foto 1) dove è situato il cancello d'ingresso (foto 2) e attraverso un percorso pavimentato si giunge ai fabbricati.
Nelle foto 4-5-6 si vede il prospetto sud, nella foto 7 il prospetto ovest, nelle foto 8-9 il prospetto nord e nella foto 10 il prospetto est.
L'area in prossimità del fabbricato è recintata con un basso muretto in cls e rete metallica, e l'area di pertinenza è in gran parte mantenuta a prato e giardino (foto 11) con percorsi pedonali e carrabili in pietra (foto 3).
Dagli ingressi si accede all'area soggiorno (foto 12-13-14) che occupa tutto il lato sud del fabbricato. Verso la parte nord, accedendo dal soggiorno abbiamo la stanza da pranzo (foto 15), il corridoio (foto 16) dal quale si accede ad una camera da letto (foto 17) con servizio (foto 18), ad un bagno (foto 19), ad una lavanderia (foto 20) e alla cucina (foto 21).
Una scala (foto 22) posta in soggiorno permette l'accesso al piano primo dove è situato uno studio (foto 23), un bagno (foto 24) e la camera matrimoniale (foto 25).

Firmato Da: ZAVA MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13548984b425bb6a0491c491db5a07bb

Salendo al secondo piano (foto 26) arriviamo al piano mansardato dove sono situate tre camere (foto 28-30-31), due bagni (foto 29-32), un guardaroba (foto 27) e il disimpegno (foto 33).

Al piano terra, lungo i lati est, sud e ovest, è stato realizzato un porticato di notevoli dimensioni (foto 4-5-6-10)

In una struttura (foto 34-35) posta a sud del fabbricato principale trovano posto tutti i locali a servizio della villa, quali il garage (foto 38) che occupa quasi per intero il piano terra, la centrale termica (foto 37) e un portico lungo il lato ovest (foto 36).

Tramite una scala in legno (foto 39) si accede al piano primo dove c'è un'unica stanza adibita a ripostiglio (foto 40-41)

La villa, ristrutturata nel 1974, si può considerare in buono stato di conservazione con finiture di alto livello, tra cui pavimenti al piano terra parte in elementi di marmo posti in opera diagonalmente, parte in piastrelle di ceramica e parte in tavolato.

Le tinteggiature interne, soprattutto quelle al piano terra sono in gran parte in rasato con finitura a cera d'api; i solai sono in laterizio intonacato con travi in legno.

I fori finestra hanno stipiti e davanzali in pietra nella parte esterna, mentre internamente i davanzali sono ricoperti da tavolato di adeguato spessore.

Tutte le finestre del piano terra e del piano primo sono provviste di inferriate, mentre alcuni fori del piano terra sono dotati doppi infissi.

La maggior parte dei fori finestra hanno scuri in legno massiccio verniciato.

Di legno massiccio è anche il portoncino principale d'ingresso, mentre del tipo tamburato anche se finemente ornate con cornici, sono le porte interne.

L'impianto di riscaldamento è ad elementi radianti.

Il piano secondo ha il soffitto mansardato (altezza minima m. 2,30 e altezza massima m. 3,30) con capriate a vista.

La documentazione fotografica allegata illustra tutte queste finiture di pregio.

La struttura posta di fronte alla villa padronale, dove sono ubicati dei vani a servizio dell'edificio principale, è costituita da murature in pietra in gran parte non intonacate, pavimento in cemento lisciato, solaio e copertura con travature e tavolato in legno.

Firmato Da: ZAVA MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13548984b425bb6a0491c491db5a07bb

La villa padronale e l'annesso contiguo si trovano all'interno di una vasta area agricola (foto da 42 a 64) di proprietà dell'esecutato stesso; per la maggior parte adibita ad area boschiva (circa 91.706 mq.) e per la rimanente parte a prato (circa 23.500 mq.) ed a oliveto (circa 17.678 mq.).
Le superfici sono state stimate da mappa aerofotogrammetrica in quanto le colture presenti nelle visure catastali non corrispondono esattamente a quanto presente in loco.
Il terreno si trova in collina e presenta aree con pendenze dolci ed altre più impervie.
Il fondo forma un unico corpo, separato solo dalla via pubblica (via Rive Anzano) dove sono posti i principali accessi al fondo stesso.
Da precisare che la strada via Rive Anzano è stata rettificata presumibilmente all'inizio degli anni settanta e, invece di passare a lato del fabbricato principale come risulta nella mappa catastale, è stata spostata verso ovest di una quarantina di metri sui terreni già di proprietà dell'esecutato.
Questo intervento però non è mai stato regolarizzato, ai fini catastali, e quindi la strada risulta ancora lambire il fabbricato sul lato ovest.
Sarebbe quindi necessaria una pratica di sdemanializzazione di quel tratto di strada per regolarizzare la situazione.

1.7 DESTINAZIONE URBANISTICA

Come meglio evidenziato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, l'immobile ricade in Z.T.O. 'E' "Agricola" sotto vari ambiti: "E1 – Ambito integro", "E4 – Ambito agricolo" e, attorno al fabbricato, "E6 – Borgo Rurale".
Porzioni del fondo agricolo ricadono inoltre in area sottoposta a "Vincolo paesaggistico", in area sottoposta a "servitù idraulica", in area sottoposta a "Fascia di rispetto da elettrodotto" e in area "Non idonea ai fini edificatori" il tutto come meglio specificato nel Certificato di destinazione Urbanistica allegato.
Le prescrizioni urbanistiche inerenti sono dettate da vari articoli delle "Norme Tecniche Operative del Piano degli interventi del Territorio Urbano – Variante 5" e più precisamente dagli art. 33, 36, 41, 58, 63, 65 e 67.

ART. 33 – ZTO E1 AMBITO INTEGRO INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

DEFINIZIONE 1. Comprende le parti del territorio non occupate in tutto o in parte da preesistenze edificatorie che per estensione, composizione e localizzazione dei terreni assumono rilevanza primaria per la funzione di salvaguardia ambientale.

Firmato Da: ZAVA MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13548984b425bb6a0491c491db5a07bb

MODALITÀ DI INTERVENTO Nuova edificazione 2. È vietata qualsiasi nuova edificazione anche se in funzione dell'attività agricola ai sensi dell'Art. 44 della LR 11/2004. Ampliamento e ristrutturazione 3. È vietato qualsiasi ampliamento e cambio della destinazione d'uso anche se in funzione dell'attività agricola ai sensi dell'Art. 44 della della LR 11/2004. 4. È consentita la ristrutturazione senza ampliamento di case di abitazioni agibili alla data di entrata in vigore della LR 11/2004 e fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali e ambientali, gli edifici oggetto di grado di protezione. 5. Gli interventi di ristrutturazione potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare. Altre disposizioni 6. Sono ammessi: - la realizzazione di opere per la difesa del suolo quali canali irrigui, opere di difesa idraulica, consolidamenti, palificate, gabbionate, briglie, etc.; - le modeste variazioni del profilo originario del terreno conseguenti al miglioramento idraulico dei terreni; 7. Sono vietati: - la realizzazione di discariche; - i depositi di materiali non agricoli; - la realizzazione di recinzioni; - i movimenti di terra che alterano la morfologia dei luoghi; - l'installazione di stazioni radio base e antenne radio televisive - l'installazione a terra di impianti fotovoltaici, pannelli solari e/o di altri impianti di energia rinnovabile; - l'installazione di manufatti di arredo ai sensi del precedente Art. 32; - la realizzazione di fabbricati e/o altri manufatti e opere in corrispondenza di strade panoramiche e negli elementi di interesse storico ambientale di cui al successivo Art. 46. 8. È favorita: - la demolizione dei manufatti esistenti previo riconoscimento del credito edilizio; - il mantenimento dei tradizionali impianti poderali curando la presenza dei segni ordinatori (siepi, canali, alberate) nel territorio.

ART. 36 – ZTO E4 AMBITO AGRICOLO INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

DEFINIZIONE 1. Comprende le parti del territorio individuate come "Ambito agricolo" dal PAT destinate prioritariamente all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica.

MODALITA' DI INTERVENTO Nuova edificazione 2. È consentita la nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive come di seguito articolata: - case di abitazione fino ad un limite di mc 600, ampliabili di mc 100 per ogni familiare e/o addetto occupato nell'azienda agricola che possiede i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA). - strutture agricole produttive esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA) Ampliamento e ristrutturazione 3. È consentita la ristrutturazione e/o l'ampliamento ai sensi del comma 5 dell'Art. 44 della LR 11/2004, senza cambio della destinazione d'uso, delle case di abitazioni agibili alla data di entrata in vigore della LR 11/2004, fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio e con il ricavo di massimo di n. 4 unità immobiliari, comprensivi dell'esistente, e fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali e ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione. 4. Per gli interventi in funzione dell'attività agricola ai sensi del comma 1, dell'Art. 44, della LR 11/2004, oltre quanto già previsto al precedente comma 3, l'ampliamento di case di abitazioni è possibile: - fino a mc 200 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato nell'azienda agricola e comunque non oltre i mc 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo; - per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, fino a 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente. 5. L'ampliamento dovrà essere realizzato esclusivamente in aderenza organismo edilizio esistente ed essere eseguito nel rispetto della tipologia del fabbricato da cui ha origine. Altre disposizioni 6. È

Firmato Da: ZAVA MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13548984b425bb6a0491c491db5a07bb

ammessa l'installazione di casette in legno ai sensi del precedente Art. 32. 7. Sono ammessi in prossimità di (e in relazione a) fabbricati esistenti ad uso residenziale: - la realizzazione piccoli manufatti per il ricovero di animali da bassa corte o per uso esclusivamente familiare della dimensione max di 6 mq e h 1,80 (Art. 44 comma 5 della LR 11/2004), che vengono assimilati a pertinenze degli edifici principali, nel rispetto della distanza minima di m 5,00 dai confini di proprietà e di m 10,00 dai fabbricati; - la realizzazione di piscine; - la realizzazione di costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole ai sensi del comma 1, dell'Art. 44, della LR 11/2004 quali silos, serbatoi, serre, impianti, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente; - la realizzazione di infrastrutture tecnologiche e opere per la difesa del suolo quali cabine elettriche, acquedotti, impianti tecnici di modeste dimensioni, canali irrigui, opere di difesa idraulica; - la realizzazione di recinzioni strettamente pertinenti alle abitazioni; ed in generale: - la realizzazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti; - le variazioni del profilo originario del terreno conseguenti al miglioramento idraulico dei terreni; - l'installazione di pompeiane e gazebi ai sensi del precedente Art. 32, in qualità di manufatti pertinenziali di edifici residenziali esistenti.

8. Sono vietati: - la realizzazione di discariche; - depositi di materiali non agricoli; - la rimozione, distruzione o danneggiamento delle siepi; - la realizzazione di fabbricati e/o altri manufatti e opere in corrispondenza di strade panoramiche e negli elementi di interesse storico ambientale di cui al successivo Art. 46; - nuove recinzioni su corti di edifici di antica origine e su aree di pertinenza di edifici vincolati con grado di protezione fino ad "F". PRESCRIZIONI E VINCOLI 9. Gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento degli esistenti sono subordinati a: - ricomposizione ambientale anche attraverso la realizzazione di fasce alberate e arbustive della profondità di m 2,00 che dovranno essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona lungo i lati del lotto confinanti con il territorio agricolo; - riordino delle pertinenze, attraverso l'integrazione morfologica con la struttura originaria e l'eliminazione/ricomposizione di eventuali elementi di degrado, quali superfetazioni o fabbricati impropri; - caratteristiche tipologiche, costruttive e formali coerenti con quelle previste dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

ART. 41 – ZTO E6 BORGO RURALE INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

DEFINIZIONE 1. I Borghi rurali sono caratterizzati: - da un'organizzazione dell'edificato di particolare complessità ed elevata densità edilizia; - dalla presenza di un centro di origine storica, seppur minore, con presenze architettoniche di rilievo; - da prevalenti destinazioni residenziali con esigue permanenze di fabbricati originariamente agricoli; - dalla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria essenziali. OBIETTIVI 2. Gli interventi di trasformazione nei nuclei storici sono finalizzati: - alla riqualificazione e il consolidamento dell'intero nucleo frazionale, - alla dotazione di aree per servizi - alle esigenze abitative attraverso la previsione di ambiti sottoposti a PUA che assumono, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia del PdR (di cui all'Art. 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni) accompagnati da: - adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione; - ricucitura del margine dell'edificato; - aumento della dotazione di servizi; - miglioramento delle condizioni di sicurezza della viabilità; - miglioramento dell'inserimento ambientale dell'edificato rispetto al territorio rurale circostante. MODALITÀ DI INTERVENTO 3. È vietata qualsiasi nuova edificazione e/o ampliamento anche se in funzione dell'attività agricola ai sensi dell'Art. 44 della LR 11/2004. 4. In queste zone il PI si attua sia attraverso l'Intervento Edilizio Diretto (IED) e/o la

Firmato Da: ZAVA MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13548984b425bb6a0491c491db5a07bb

predisposizione di PUA, negli ambiti individuati, previo parere della Commissione edilizia comunale (CEC). DESTINAZIONI D'USO 5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati esistenti: - residenza; - commerciale (esercizi di vicinato e pubblici esercizi); - direzionale (uffici, banche, ambulatori medici, etc.); - ricettiva e ristorativa; - artigianato di servizio; - servizi ed attività di interesse comune (per l'istruzione, le attività religiose, attività culturali, attività associative, assistenziali, sanitarie e ospedaliere, sportive, ...) . - annessi rustici sino ad un massimo di Su pari a mq 30, ad esclusione delle destinazioni ad allevamento; Le destinazioni diverse dalla residenza sono ammesse nel rispetto dei seguenti criteri: - ricavo di un'unità immobiliare per edificio (unità di rilevamento); - collocazione preferibilmente al piano terra dell'edificio. fatto salvo il rispetto dei parametri igienico edilizi e la dotazione delle opere di urbanizzazione. Altre disposizioni 6. Sono ammessi in prossimità di (e in relazione a) fabbricati esistenti ad uso residenziale: - la realizzazione di piscine; - la realizzazione di infrastrutture tecnologiche e opere per la difesa del suolo quali cabine elettriche, acquedotti, impianti tecnici di modeste dimensioni, canali irrigui, opere di difesa idraulica; - la realizzazione di recinzioni strettamente pertinenti alle abitazioni; ed in generale: - le variazioni del profilo originario del terreno conseguenti al miglioramento idraulico dei terreni; - l'installazione di manufatti di arredo ai sensi del precedente Art. 32. nel rispetto dei gradi di protezione dei singoli edifici. 7. Sono vietati: - la realizzazione di discariche; - la realizzazione di costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole ai sensi del comma 1, dell'Art. 44, della LR 11/2004 quali silos, serbatoi, serre, impianti, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente; - la realizzazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti; - depositi di materiali non agricoli; - la rimozione, distruzione o danneggiamento delle siepi; - la realizzazione di fabbricati e/o altri manufatti e opere in corrispondenza di strade panoramiche e negli elementi di interesse storico ambientale di cui al successivo Art. 46; - l'installazione a terra di impianti fotovoltaici, pannelli solari e/o di altri impianti di energia rinnovabile; - la realizzazione piccoli manufatti per il ricovero di animali da bassa corte o per uso esclusivamente familiare della dimensione max di 6 mq e h 1,80 (Art. 44 comma 5 della LR 11/2004), che vengono assimilati a pertinenze degli edifici principali, nel rispetto della distanza minima di m 5,00 dai confini di proprietà e di m 10,00 dai fabbricati; - nuove recinzioni su corti di edifici di antica origine e su aree di pertinenza di edifici vincolati con grado di protezione fino ad "F". PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI 8. Nel caso in cui il comune accerti, ai sensi dell'Art. 32 della LR 11/2004, che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione di tipo Fc) ed Fd) ne è consentita la loro "monetizzazione" destinando le risorse alla realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente. 9. È consentita la ristrutturazione con cambio della destinazione d'uso, fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio e con il ricavo di massimo di n. 2 unità immobiliari, comprensivi dell'esistente, e fatto salvo quanto previsto dal P.I. per i beni culturali e ambientali e per gli edifici oggetto di grado di protezione 10. Qualora con la richiesta di ristrutturazione senza cambio della destinazione d'uso vengano ricavate rispetto all'originaria unità edilizia (scheda rilevamento) più unità abitative le superfici minime nette dei nuovi alloggi, oltre le quattro unità comprese le esistenti, dovranno essere superiori a mq 80 netti. 11. Per gli interventi sui fabbricati esistenti si applicano i gradi di protezione definiti dalla Variante "centri storici" LR 80/1980 "2001/3" approvata con DGR n. 3228 del 23/10/2003 e riportati nelle Schede A Borghi Rurali. 12. Per le zone di cui al

Firmato Da: ZAVA MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1354898 4b425bb6a0491c491db5a07bb

presente Articolo non operano i vincoli non aedificandi precedentemente istituiti ai sensi della LR 24/1985 in quanto decaduti a seguito della precedente classificazione quali zone A "centri storici".

ART. 58 – VINCOLO PAESAGGISTICO – EX L. 431/85

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, Artt. 134, 136, 142 - L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", titolo V bis - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso - Piano di Assetto del Territorio INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA - Tav. 2 Vincoli intero territorio comunale DEFINIZIONE 1. Gli elementi evidenziati nella cartografia sono: a) i vincoli paesaggistici sui corsi d'acqua individuati ai sensi dell'Art. 142, lett. c) D.Lgs 42/2004 (ex L 431/1985) e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna, ad esclusione delle aree che erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del DM 2 aprile 1968, n. 1444 come zone territoriali omogenee A e B alla data del 27 giugno 1985 (D.Lgs n. 312): - Fiume Meschio; - Torrente Carron; - Torrente Friga; - Ruio Edolo; b) i territori coperti da boschi ai sensi dell'Art. 142, lett. g) D.Lgs 42/2004 (ex L 431/1985); c) le terre gravate da usi civici (foglio 5, mappale n. 167) ai sensi dell'articolo 142, lett. h) D.Lgs 42/2004 (ex L 431/1985). PRESCRIZIONI E VINCOLI 2. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti, oltre che dal presente PI, da: a) variante parziale al PTRC con attribuzione della valenza paesaggistica, adottata con DGRV n. 427 del 10 aprile 2013; b) indicazioni della DGRV n. 986 del 14 marzo 1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali". e sono finalizzati a: - tutela del sistema e del paesaggio fluviale, al fine di preservarlo da distruzione o modifiche che possano recare pregiudizio al valore paesaggistico; - tutela delle zone boscate anche attraverso il recupero alla forestazione di terreni nudi, cespugliati o comunque abbandonati; - tutela naturalistica e protezione idrogeologica dei beni forestali; - salvaguardia degli usi civici, che consistevano nei diritti spettanti ad una collettività organizzata ed insediata su un territorio di trarre utilità dalla terra, dai boschi e dalle acque, nell'ottica tipica di un'economia di sussistenza. 3. L'autorizzazione paesaggistica è prescritta per l'esecuzione di ogni tipo di intervento che possa arrecare pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione (Art. 146 del D.Lgs 42/2004). 4. L'autorizzazione paesaggistica non è prescritta per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici (Art. 149 del D.Lgs 42/2004). 5. I Beni di Uso civico ai sensi dell'articolo 142, lettera h), del DLgs 42/2004 e della LR 31/1994 sono inalienabili, inusucapibili e soggetti a vincolo di destinazione agro-silvo-pastorali; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile.

ART. 63 – COMPATIBILITÀ GEOLOGICA AI FINI EDIFICATORI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO - L. 2 febbraio 1974, n. 64, "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche" - D.M. 11 marzo 1988, "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" - O.P.C.M. 20 marzo 2003, n. 3274 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per la costruzione in zona sismica". - D.C.R. 3 dicembre 2003, n. 6 , in applicazione del disposto dell'O.P.C.M. 20 marzo 2003, n. 3274 relativa alla classificazione sismica

Firmato Da: ZAVA MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1354898b425bb6a0491c491db5a07bb

in zona 2 del Comune di Cappella Maggiore. - O.P.C.M. 3 maggio 2005, n. 3431 "Ulteriori modifiche ed integrazioni all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, recante «Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica»". - O.P.C.M. 28 aprile 2006, n. 3519 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica" - D.M. 14 gennaio 2008, "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni". - D.G.R.V. 22 gennaio 2008, n. 71 "Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 28 aprile 2006, n. 3519 "Criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche e per la formazione e l'aggiornamento degli elenchi delle medesime zone"- Direttive per l'applicazione. Adozione del provvedimento n. 96/CR del 7 agosto 2006." - D.G.R.V. 04 novembre 2008, n. 3308 "Applicazione delle nuove norme tecniche sulle costruzioni in zona sismica. Indicazioni per la redazione e verifica della pianificazione urbanistica. (L.R. 11 del 23 aprile 2004 "Norme per il governo del territorio")." - Decreto Dirigenziale 27 maggio 2010, n. 69 "Linee guida per la realizzazione dello Studio di Compatibilità Sismica per i PAT e PATI – DGR n.3308/2008 e L.R. n.11/2004" - D.G.R.V. 3 settembre 2013, n. 1572 "Linee guida per l'esecuzione di studi di microzonazione sismica" INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA - Tav. 2 Vincoli intero territorio comunale CONTENUTI E FINALITÀ 1. Trattasi della definizione della compatibilità geologica dei terreni ai fini urbanistici. La classificazione delle penalità ai fini edificatori è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento: a) alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione; b) alla compressibilità dei terreni; c) alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche ed al relativo rischio idraulico; d) alla capacità di drenaggio locale; e) alla profondità della superficie di falda; f) alle caratteristiche idrogeologiche (aree di frana, frane o dissesti localizzati, aree esondabili o a periodico ristagno idrico); g) alle caratteristiche geomorfologiche (discariche dismesse, cave esaurite); h) alla sismicità ed ad altre caratteristiche geologiche minori. 2. Sono individuate ai sensi del precedente comma 1 del presente articolo, due categorie di terreno: a) aree idonee a condizione (PEN-02) comprendenti: - aree con inclinazione da 15° a 30° e su terreni con limitate caratteristiche meccaniche: in considerazione dell'inclinazione del terreno è opportuno che la edificabilità in queste aree avvenga dopo aver accuratamente valutato, nell'ambito della progettazione le problematiche di stabilità del terreno, aver definito in modo appropriato i movimenti di terra e le eventuali opere di sostegno ed aver tenuto conto della amplificazione sismica locale. Si consideri che queste aree, poste in zona collinare evidenziano di frequente coperture argilloso-limose con limitate caratteristiche meccaniche; - aree interessate da esondazioni periodiche: pur in presenza di limitato rischio idraulico (i livelli di esondazione ricostruiti sono modesti) l'eventuale utilizzo urbanistico ed edificatorio dovrà avvenire a seguito di opportune verifiche di fattibilità idraulica; - aree classificate a pericolosità idraulica media - P2 - dal P.A.I. del bacino del Fiume Livenza: l'edificazione negli ambiti così individuati dovrà essere preceduta da una attenta ed accurata verifica idraulica e dalla definizione degli interventi correttivi necessari ad eliminare gli elementi di rischio nell'ambito delle specifiche norme di pianificazione superiore a cui si rimanda per gli aspetti specifici e particolari; - terreni con caratteristiche geotecniche limitate e localmente compressibili; appartengono a questa categoria alcune aree della zona di pianura ed a ridosso del piede delle colline, ove si sono localmente riscontrate: limitata profondità di falda, presenza di falde sospese e possibile presenza di terreni compressibili. Qui le caratteristiche meccaniche si riducono nei primi metri ed appaiono localmente mediocri e variabili,

Firmato Da: ZAVA MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13548984b425bb6a0491c491db5a07bb

in relazione anche alla presenza di locali livelli compressibili. Il drenaggio a volte è difficoltoso. È opportuno che l'incremento sismico locale sia sempre valutato puntualmente all'interno della relazione geologica. Le Relazioni Geologica e Geotecnica dovranno essere opportunamente ed adeguatamente approfondite; - aree stabili suscettibili di amplificazione sismica locale. Questa è legata a vari possibili fattori: topografici, morfologici, litologici ed idrogeologici. È opportuno che l'incremento sismico locale sia sempre valutato puntualmente all'interno della relazione geologica. b) aree non idonee (PEN-03) comprendenti: - aree con inclinazione maggiore a 30° e su terreni con limitate caratteristiche meccaniche; - aree classificate a pericolosità geologica media - P2 - dal P.A.I. del bacino del Fiume Livenza; - aree classificate a pericolosità geologica elevata - P3 - dal P.A.I. del bacino del Fiume Livenza; - aree di frana recente quiescente e/o stabilizzata; - aree suscettibili di instabilità. La classificazione è legata a vari fattori: topografici, morfologici, litologici ed idrogeologici. L'insieme di questi conduce alla valutazione riportata, cioè a potenziali condizioni complessive di instabilità che sconsigliano l'utilizzo urbanistico ed edificatorio delle aree individuate. PRESCRIZIONI E VINCOLI 3. Le due categorie di terreno sono così regolamentate: a) area idonea a condizione: include una importante parte territorio comunale ove è necessario che in tutte le fasi di utilizzo edificatorio si proceda ad accurata: - indagine geologica e geotecnica; - verifica di compatibilità idraulica; - rilievi topografici di dettaglio in relazione al possibile rischio idraulico; - una accurata valutazione della amplificazione sismica locale; il tutto al fine di: - dimensionare adeguatamente le opere di fondazione; - definire accuratamente le modalità di regimazione e drenaggio delle acque; - indicare la presenza di un potenziale rischio idraulico; - verificare la eventuale necessità di procedere al rialzo del piano di campagna di riferimento o alla realizzazione di altre misure volte a ridurre il rischio citato; - definire le modalità dei movimenti terra consentiti; - stabilire le misure atte a mantenere un corretto equilibrio idrogeologico locale; - definire i possibili rischi di liquefazione dei materiali sabbiosi e le eventuali misure correttive. b) aree non idonee: l'edificazione non è consentita a causa della elevata penalizzazione locale. 4. Le aree comprese all'interno delle aree di frana sono inedificabili. 5. Gli interventi sull'edificato esistente all'interno delle aree di frana devono essere finalizzati al restauro e consolidamento delle strutture edilizie compatibilmente con gli obiettivi e gli interventi di difesa idrogeologica per la stabilità delle scarpate. 6. All'interno dei bacini erosivi e delle nicchie di distacco di frana e per 20 m dal margine superiore delle stesse sono possibili solo interventi di difesa e consolidamento dei versanti e di rimboschimento. Le opere di difesa e consolidamento devono essere realizzate per quanto possibile con metodi e tecniche di ingegneria naturalistica coerenti con le finalità di tutela e riqualificazione paesaggistico – ambientale.

ART. 65 – SERVITÙ IDRAULICA IDROGRAFIA E FASCIA DI TUTELA IDRAULICA

SERVITÙ IDRAULICA STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO - R.D. n. 368 del 08.05.1904 - R.D. n. 523 del 05.07.1904 - Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 41 INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA - Tav. 2 Vincoli intero territorio comunale DEFINIZIONE 1. Trattasi delle zone di tutela riguardanti i fiumi e canali individuate anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico stabilite dal RD 368/1904 per i canali irrigui o di bonifica, e dal RD 523/1904 per corsi d'acqua pubblici: - Fiume Meschio; - Primo Ripartitore di Sinistra; - Rujo Calalta; - Ruio Edolo; - Rujo Malspiron; - Torrente Carron; - Torrente Friga. nonché per il canale irriguo industriale Castelletto Nervesa. PRESCRIZIONI E VINCOLI 2. Sui fiumi e canali individuati ai sensi del presente articolo vige una fascia di rispetto inedificabile di m 10 (dieci) dal

Firmato Da: ZAVA MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13548984b4425bb6a0491c491db5a07bb

limite demaniale, ai fini della tutela ambientale, della sicurezza idraulica e per garantire la possibilità di realizzare percorsi ciclo-pedonali, riducibili a m 4 (quattro) per le piantagioni ed i movimenti di terra. Tali fasce vengono misurate a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua. 3. Tali fasce possono essere derogate, previo parere favorevole dell'ente gestore, solo a seguito di: - uno specifico piano o strumento attuativo (comunque denominato); - una specifica scheda progettuale o planivolumetrica prevista dal PI; che individui in maniera puntuale le sagome degli edifici e i percorsi pubblici lungo i corsi d'acqua o le loro alternative anche attraverso gli edifici stessi (passaggi coperti) o con la realizzazione di elementi a sbalzo (ballatoipasserelle). 4. Per gli edifici legittimi esistenti entro le predette fasce di rispetto sono sempre consentiti: a) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001; b) gli ampliamenti che: - non sopravanzino verso il bene tutelato rispetto agli allineamenti esistenti; - non impegnino il fronte per una estensione lineare superiore al 20% dell'affaccio esistente e comunque non maggiore di m 10 (dieci). FASCIA DI TUTELA ART. 41 LR 11/2004 STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO - Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 41. INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA - Tav. 2 Vincoli intero territorio comunale DEFINIZIONE 5. Sono vincolate ai sensi dell'Art. 41 LR 11/2004 le aree comprese fra gli argini maestri ed il corso d'acqua dei fiumi e canali, nonché una fascia di profondità di m. 30 (trenta) dall'unghia esterna dell'argine principale per: - Rujo Calalta; Ruio Edolo; - Rujo Malspiron; - Torrente Carron; - Torrente Friga. PRESCRIZIONI 6. Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D.Lgs 42/2004, il PI dispone che i corsi d'acqua di pregio ambientale di cui al precedente comma del presente Articolo con relative fasce di tutela, esternamente alle aree di urbanizzazione consolidata (ZTO A, B, C, D, F) e dei nuclei edificati in territorio extraurbano (ZTO E6, E7, E8), siano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni: a) è vietata: - la realizzazione di nuove costruzioni; - la trasformazioni dello stato dei luoghi incompatibile con gli obiettivi di salvaguardia e tutela del PI e della pianificazione sovraordinata; b) è consentito: - l'ampliamento degli edifici legittimamente esistenti, nel rispetto delle disposizioni regionali e statali vigenti, compatibilmente con la disciplina degli strumenti sovraordinati, purché non sopravanzino il fronte esistente, e fatto salvo il rispetto della distanza della servitù idraulica di cui al presente Articolo; - la realizzazione delle opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc, - la realizzazione delle opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; c) è obbligatoria: - la conservazione del carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti lungo i viali, le strade principali di accesso, lungo i confini, i fosse e nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti.

ART. 67 – FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO - Legge n. 36 del 22.02.2001, "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" - D.lgs. n. 152 del 03.04.2006, "Norme in materia ambientale" - DPCM 08.07.2003 - Delibera Comitato Interministeriale del 04.02.1977 - Legge Regionale n. 27 del 30.06.1993, "Prevenzione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti". INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA - Tav. 2 Vincoli intero territorio comunale CONTENUTI E FINALITÀ 1. Il PI individua il tracciato degli elettrodotti ad alta tensione di seguito elencati: - 132 kV Porcia – Vittorio Veneto cd "Castelletto"; -

Firmato Da: ZAVA MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13548984b425bb6a0491c491db5a07bb

220 kV Fadalto – Conegliano; PRESCRIZIONI E VINCOLI Elettrodotti 2. La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti, ed in particolare della L. 36/2001 e del DPCM 8 luglio 2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente. 3. L'individuazione effettiva delle fasce di rispetto degli elettrodotti è indicata direttamente dal gestore con le modalità previste dal DM 29.05.2008 che cautelativamente garantiscono, all'esterno della fascia individuata, il non superamento dei valori di qualità di 3micro tesla previsti dal DPCM 8.07.2003. 4. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici, asili nido, scuole per l'infanzia, ospedali e luoghi adibiti a permanenza di persone oltre le quattro ore giornaliere. 5. Per le cabine elettriche, sia primarie che secondarie, i soggetti richiedenti l'autorizzazione devono attestare il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 3micro tesla valutato ai ricettori, secondo le indicazioni del DPCM 8.07.2003. 6. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno di tali fasce di rispetto sono ammessi, se conformi alle altre norme di piano: a) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, nonché la dotazione di servizi igienici, la copertura di scale esterne e le costruzioni pertinenziali prive di autonoma funzionalità, purché non comportino aumento delle unità immobiliari e/o l'avanzamento verso l'elettrodotto o il metanodotto da cui ha origine il rispetto; b) i cambi di destinazione d'uso in garage, magazzini o depositi non presidiati; c) la demolizione con ricostruzione in area agricola adiacente, con il mantenimento delle volumetrie e delle destinazioni d'uso e nel rispetto dei seguenti principi: - favorire l'accorpamento e la ricomposizione di tutti i fabbricati ricadenti nel vincolo; - collocare il nuovo fabbricato immediatamente all'esterno della fascia di rispetto; - evitare il frazionamento degli aggregati e/o dei fabbricati. 7. La demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto degli elettrodotti, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio di cui al relativo articolo delle presenti NTO.

1.8 CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato presumibilmente prima del 1940 e completamente ristrutturato all'inizio degli anni 70 con i seguenti provvedimenti:

- Licenza edilizia prot. n ° 2332 del 28/06/1973 (ampliamento fabbricato residenziale),
- Licenza edilizia prot. n ° 2146 del 10/06/1974 (ampliamento fabbricato residenziale),
- Licenza edilizia prot. n ° 3680 del 11/11/1974 (variante di progetto di restauro di casa colonica),
- Licenza edilizia prot. n ° 283 del 25/02/1976 (costruzione recinzione),

Firmato Da: ZAVA MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1354898b425bb6a0491c491db5a07bb

- Licenza edilizia prot. n ° 1219 del 19/05/1976 (variante di progetto di restauro di casa colonica),
- Licenza edilizia n° 1665 del 12/10/1988 (costruzione recinzione in legno)
- Permesso di abitabilità n. 51/74 del 02/11/1989.

Lo stato di fatto del fabbricato principale presenta delle piccole modifiche prospettiche e di misure interne; è quindi necessario presentare una pratica di sanatoria al comune di Cappella Maggiore. Il costo presunto per la regolarizzazione dell'immobile (presunto in quanto non si può valutare esattamente la sanzione senza che la pratica venga esaminata dagli uffici comunali competenti) oggetto di perizia, comprensiva di sanzione, spese tecniche per pratica edilizia è approssimativamente di € 4.500,00.

Riguardo l'annesso uso servizi della villa non si trova nessuna pratica edilizia in quanto fabbricato ante 1967.

Sul mappale 142 è presente un fabbricato in legno fatiscente non autorizzato e non sanabile che dovrà essere demolito (foto 49).

1.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile è occupato dall'esecutato con la sua famiglia.

1.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia del lotto, lo stesso non risulta divisibile.

1.11 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta. Ne deriva che il valore totale attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione singola e dell'intero condominio, della situazione delle spese condominiali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.R.G. e del titolo di possesso, con riferimento al lotto unico formato, è a giudizio del sottoscritto perito, come di seguito specificato.

Si stima che il valore in euro a metro quadro per l'abitazione sia pari a 1.500 €/mq.

Firmato Da: ZAVA MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13548984b425bb6a0491c491db5a07bb

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati assunti i seguenti rapporti mercantili:

Descrizione	Superficie Lorda mq.	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq.
Abitazione p.T. – p.1-2	497,00	1,00	497,00
Portico p.T	146,00	0,30	43,80
Ripostigli annesso	130,00	0,30	39,00
Garage p.T	53,00	0,50	26,50
Portico annesso	32,00	0,20	6,40
Area Scoperta	3612,00	0,015	54,18
		Totale	666,88 ÷ **667,00**

In considerazione a quanto premesso, vengono assunti i seguenti valori prudenziali:

Superficie commerciale mq 667,00 x 1.500,00 €/mq	€ 1.000.500,00
Spese per la demolizione delle opere non sanabili	€ 4.000,00
Spese per pratica sanatoria difformità fabbricati	€ 4.500,00
Spese per sdemanializzazione strada pubblica	€ 12.000,00
Totale valore commerciale dei fabbricati	€ 980.000,00

Terreni a oliveto mq 17.678 x 13,00 €/mq	€ 229.814,00
Terreni a prato mq 23.500 x 5,50 €/mq	€ 129.250,00
Terreni boschivi mq 91.706 x 2,50 €/mq	€ 229.265,00
Totale valore commerciale dei terreni agricoli	€ 588.329,00

Totale complessivo del compendio immobiliare:

€ 980.000,00 + € 588.329,00 = €. 1.568.329,00

Firmato Da: ZAVA MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13548984b425bb6a0491c491db5a07bb

1.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerando la peculiarità della presente stima, redatta per consentire la vendita forzosa dell'immobile, si considera un deprezzamento prudenziale di circa il 25 % del valore di mercato determinato.

€ 1.568.329,00 x 75% = € 1.176.246,75

Valore di vendita forzata del lotto: € 1.176.000,00

(Euro UnmilioneCentosettantaseimila/00) arrotondato

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

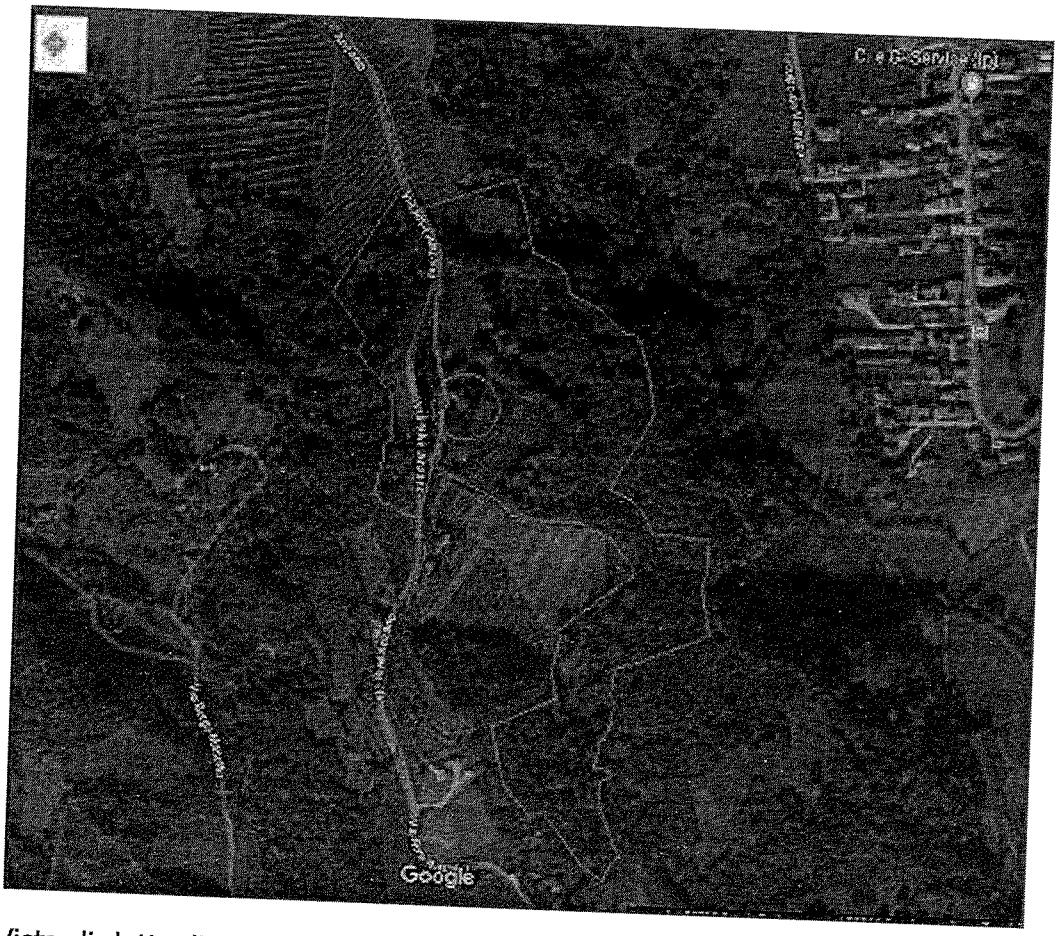
Mareno di Piave, 15/12/2018

Il Perito Stimatore
Geom. Zava Matteo

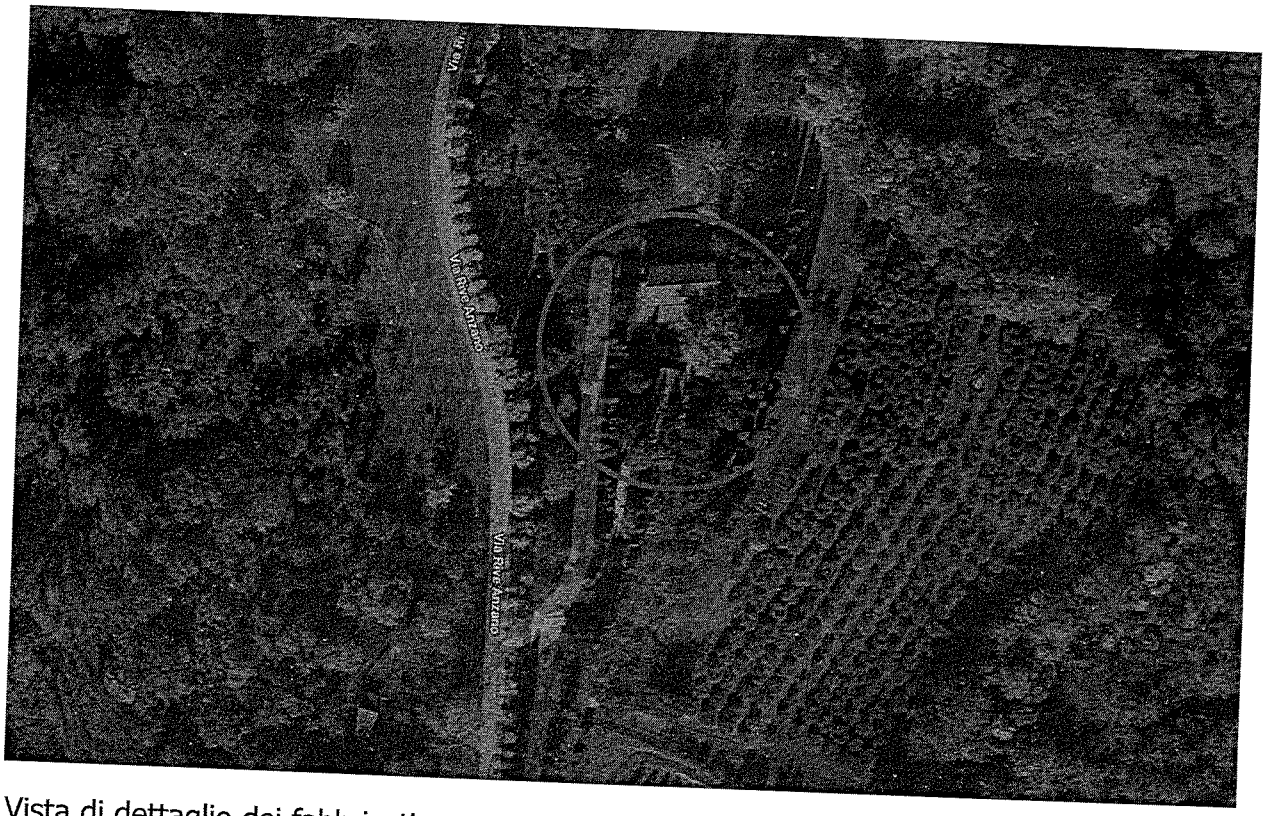
1.13 ELENCO ALLEGATI

A – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
B – COPIA ATTI NOTARILI DI PROVENIENZA
C – FOTO SATELLITARI, ESTRATTO MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI
D – VISURE CATASTALI E VISURE IPOTECARIE
E – DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
F – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
G – DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE EX ART. 567, COMMA 2 C.P.C.
H – GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

Firmato Da: ZAVA MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13548984b425bb6a0491c491db5a07bb



Vista di dettaglio dei beni



Vista di dettaglio dei fabbricati

Firmato Da: ZAVA MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13548984b425bb6a0491c491db5a07bb

Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANTONIO ZAFFINO

Vis. tel.(0.90 euro)

15-Nov-2018 11:47:12
Prot. n. T145832/2018

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 770.000 x 552.000 metri

Comune: CAPPELLA MAGGIORE
Foglio: 1

1 Particella: 214

Firmato Da: ZAVA MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13548984b425bb6a0491c491db5a07bb

Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANTONIO ZAFFINO

Vis. tel.(0.90 euro)

15-Nov-2018 11:48:32
Prot. n. T146395/2018

1 Particella: 48

Firmato Da: ZAVA MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13548984b425bb6a0491c491db5a07bb

Data presentazione:19/10/1989 - Data: 04/04/2018 - n. T312644 - Richiedente [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. 3 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 300

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

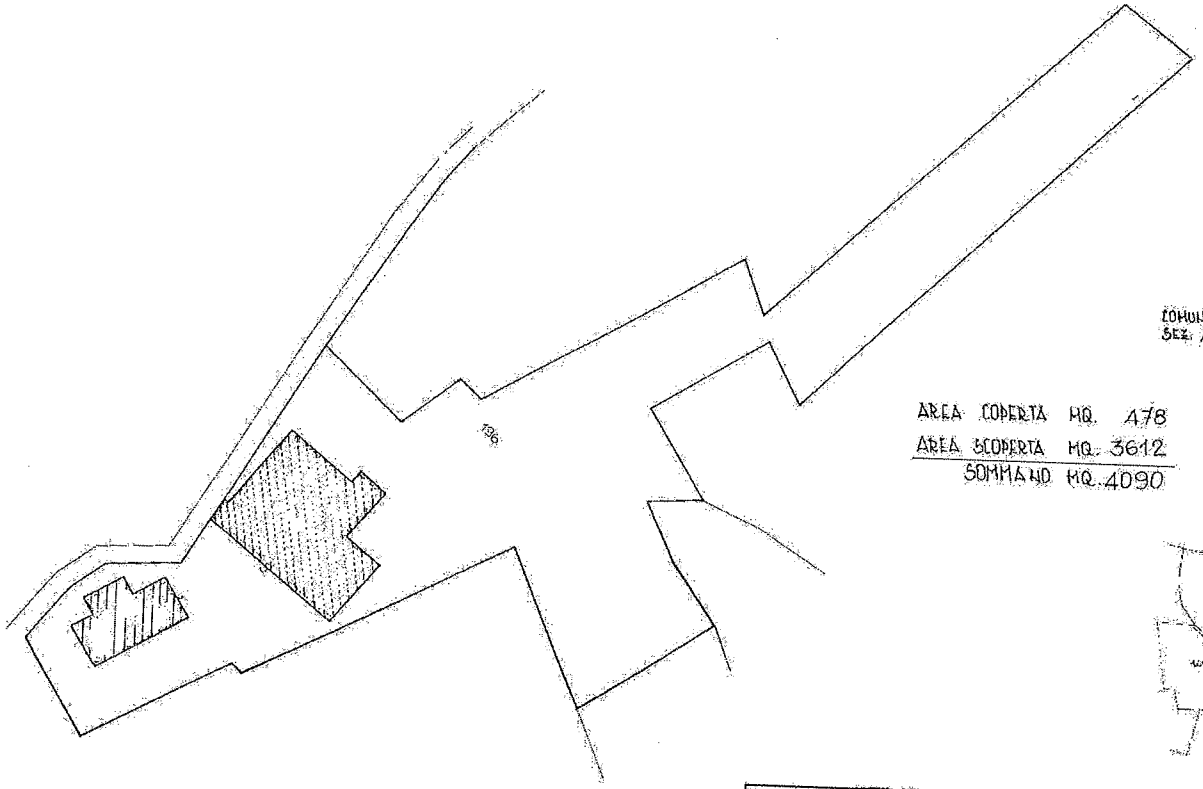
(R. DECRETO-LEGGE 17 GENNAIO 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Cappella Maggiore Via Rive Anzano

Ditta [redacted]

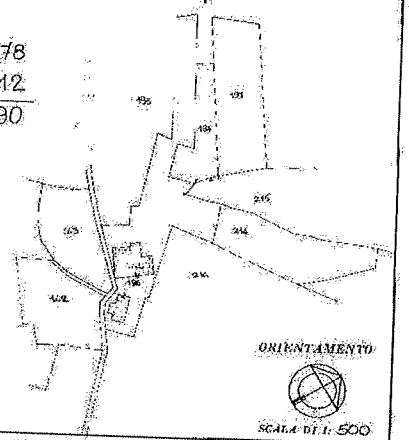
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso

Sub. 1



COMUNE DI CAPPELLA MAGGIORE
SEZ. A FOG. 1° M.N. 196 / 1

AREA COPERTA MQ. 478
AREA SCOPERTA MQ. 3612
SOMMANO MQ. 4090



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal Geometra ZANETTE FAUSTO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di TREVISO

data 15 settembre 1989

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2018 - Comune di CAPPELLA MAGGIORE (B678) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 1 - Particella: 196 - Subalterno: 1 >
VIA RIVE ANZANO piano: S1
Generato con Dimensioni da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13548984b425bb6a0491c491db5a07bb

Data presentazione:19/10/1989 - Data: 04/04/2018 - n. T312644 - Richiedente [redacted]

Data presentazione:19/10/1989 - Data: 04/04/2018 - n. T312645 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

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

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 300

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

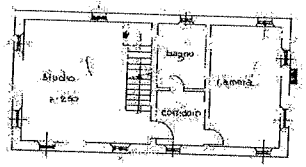
(Art. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939 N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAPPELLA MAGGIORE Via Rive Anzano

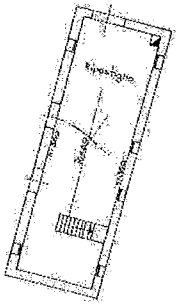
Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

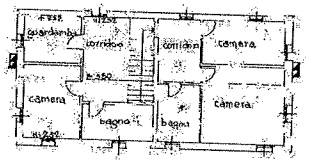
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO PRIMO

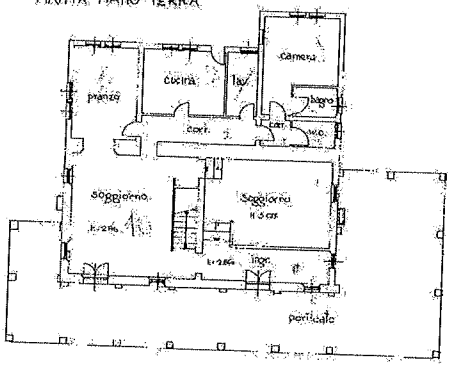


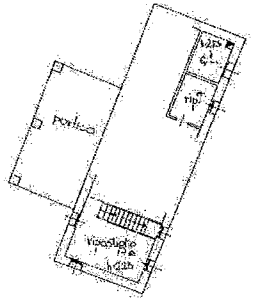
PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERRA

SUB. 2





COMUNE DI CAPPELLA MAGGIORE
SEZ. A FOG. 1° M.N. 196 | 2

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal Geometra FAUSTO ZANETTI

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso

data 15 settembre 1989

Firma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2018 - Comune di CAPPELLA MAGGIORE (B678) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 1 - Particella: 196 - Subalterno: 2 >
VIA RIVE ZANANO n. 10 piano 1 - SUB 2
Powered by ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13548984b425bb6a0491c491db5a07bb

Data presentazione:19/10/1989 - Data: 04/04/2018 - n. T312645 - Richiedente: [redacted]

MODULARIO
F. rig. rend. 497

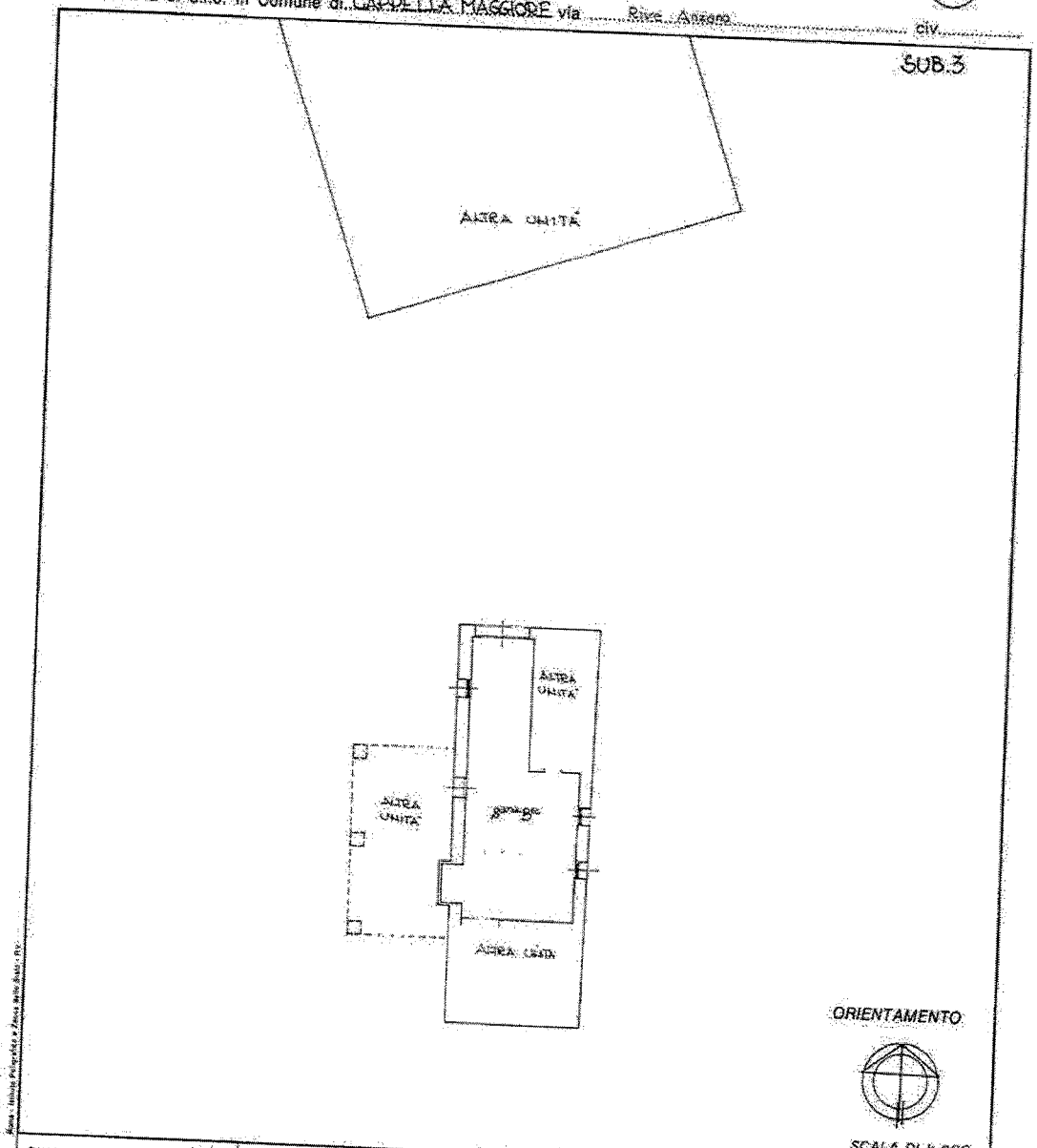
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

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

MOD. BN (CEU)

LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CAPPELLA MAGGIORE via Rive Anzano civ.



Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. A/1°
n. 196 sub. 3

Compilata dal Geometra ZANETTE FAUSTO
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di TREVISO 1212
data 15-09-89 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2018 - Comune di CAPPELLA MAGGIORE (B678) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 1 - Particella: 196 - Subalterno: 3 >
VIA RIVE ZANZANO Piano: 1
Visura Telematica Esclusiva Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13548984b425bb6a0491c491db5a07bb