

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro Spa**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **658/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-01-2016 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. PAOLO CORDER**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare

Lotti 001 002

Esperto alla stima:	Ing. Paolo Giuseppe Negro
Codice fiscale:	NGRPLA42R19F229X
Partita IVA:	
Studio in:	Via Padana 322-A - 30176 Mestre-Venezia
Telefono:	041921744
Fax:	041921744
Email:	paolonegro76@gmail.com
Pec:	pienneconsulting@pec.it

Riassunto Perizia



Bene: Via G. Pascoli n. 14 - Quarto D'altino (Venezia) - 30020

Descrizione generica: TERRENI EDIFICABILI in QUARTO d'Altino IN CATASTO: - Fg. 4 Part. 810 Consistenza ha 01.18.91 proprietà 1/2;-Fg. 4 Part. 812-Consistenza ha 00. 86.96 proprietà 1/2

Identificativo Lotto: 001

Corpo A: Quarto D'altino (Venezia), Via G. Pascoli n. 14

Quota e tipologia del diritto

di

Eventuali Comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Gravami e Oneri

- A favore della massa dei creditori , Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro [REDACTED]

Rogito: in data 19/12/2014 ai nn. 2807/2090

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€237.900,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€237.900,00

Identificativo Lotto: 002



Corpo B:Quarto D'altino (Venezia), Via G. Pascoli n. 14

Quota e tipologia del diritto

di

Eventuali Comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Gravami e Oneri

A favore della massa dei creditori, Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro [REDACTED]
Rogito: in data 19/12/2014 ai nn. 2807/2090

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€173.800,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€173.800,00

Sommario

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.



Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che



saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
- atti di asservimento urbanistici
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi e limiti d'uso

2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;

10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e



dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.

11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;

12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:

1. lotto;
2. diritto reale staggito
3. quota di proprietà
 - identificativo catastale
 - valore attruito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico , compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Beni in **Quarto D'allino (Venezia)**

Località/Frazione

Via G. Pascoli n. 14

Lotto: 001



Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

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

Risposta al secondopunto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:

██████████ Codice fiscale: ██████████

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

TERRENO in catasto fg. 4 part. 810 Z.T.O. C4.25 - Scheda Urbanistica - Riferimenti Artt. 27 , 31 NTA/PRG

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: MARCON - MESTRE - MEOLO - Mogliano VENETO.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Zone Umide.

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Ferrovia 1.500 mt, Autobus 1000 mt.

Servizi offerti dalla zona: SCUOLE : Asilo nido - Elementari - Medie (Distanza da 1.000 mt a 3.000 mt.)

Identificativo corpo: A.

residenziale sito in Quarto D'alfino (Venezia), Via G. Pascoli n. 14

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: ██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione ██████████, sezione censuaria Quarto d'Altino, foglio 4, particella 812, qualità Semin. Arbor., classe 3, superficie catastale 00.86.96, reddito dominicale: € 59,96, reddito agrario: € 44,91

Derivante da: Frazionamento del 21/05/2007 (prot. n. VE0151651)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

4.1.1 Conformità edilizia:

residenziale

4.1.2 Conformità urbanistica:

residenziale

Strumento urbanistico Adottato: Piano Governo del Territorio

Zona omogenea: Z.T.O. C4.25-

Norme tecniche di attuazione: Scheda urbanistica-Riferimenti: artt. 27,31 NTA/PRG Nuova edificazione e sistemazione del suolo da realizzare mediante Piano Urbanistico Attuativo, redatto secondo i criteri prescritti dalla scheda urbanistica C.4.25;

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

Note: La nuova edificazione e sistemazione del suolo da realizzare mediante Piano Urbanistico Attuativo, redatto secondo i criteri prescritti dalla scheda urbanistica C4.25 Destinazione d'uso: Opere di urbanizzazione, residenziale.

Note sulla conformità:



Descrizione: residenziale di cui al punto A	
1. Quota e tipologia del diritto	
Eventuali comproprietari: Comproprietario: ██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà	
il terreno risulta di forma Trapezoidale ed orografia pianeggiante	
Tessitura prevalente rettangolare	
Sistemazioni agrarie si	
Sistemi irrigui presenti canali irrigui	
Colture erbacee si	
Colture arboree no	
Selvicolture no	
Stato di manutenzione generale: buono	

Risposta al quinto punto del quesito	
Stato di possesso e atto di provenienza	
Identificativo corpo: A residenziale sito in Quarto D'altino (Venezia), Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile	

Risposta al sesto punto del quesito	
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	
6.1	Vincoli ed oneri giuridici:



		6.1.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
			- A favore della massa dei creditori , Banca Nazionale del Lavoro contro [REDACTED] Rogito: in data 19/12/2014 ai nn. 2807/2090
		6.1.2	Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
			Nessuna.
		6.1.3	Atti di asservimento urbanistico:
			Nessuna.
		6.1.4	Altre limitazioni d'uso:
			Nessuna.
	6.2		Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
		6.2.1	Iscrizioni:
			Nessuna.
		6.2.2	Pignoramenti: PIGNORAMENTO n. 2807/2090 del 19/12/2014 Banca Nazionale del Lavoro contro [REDACTED]
			Nessuna.
		6.2.3	Altre trascrizioni:
			Nessuna.
		6.2.4	Altre limitazioni d'uso:
			Nessuna.
	6.3		Misure Penali
			Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €
 Millesimi di proprietà: 500/1000
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
 Avvertenze ulteriori: /

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1	Criterio di stima:	
	Il criterio adottato è stato quello del confronto tra il terreno in oggetto ed altri terreni con pari indici edificatori compresi nella cintura dell'abitato di Quarto d'Altino	



8.2	Fonti di informazione:																																												
	Catasto di Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio - Servizi Catastali, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, Uffici del registro di Venezia, Ufficio tecnico di Quarto d'Altino (ve), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari della zona - Comune di Quarto d'Altino- Gara per l'assegnazione di un lotto di terreno edificabile di circa 3.600 mq., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Variabili da (50-70) Euro/mq.																																												
8.3	Valutazione corpi:																																												
	<p>A. residenziale Stima sintetica a vista dell'intero corpo</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><i>Destinazione</i></th> <th><i>Superficie Equivalente</i></th> <th><i>Valore Unitario</i></th> <th><i>Valore Complessivo</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valore Corpo</td> <td></td> <td></td> <td>€ 713.460,00</td> </tr> <tr> <td>Valore Accessori</td> <td></td> <td></td> <td>€ 0,00</td> </tr> <tr> <td>Valore complessivo intero</td> <td></td> <td></td> <td>€ 713.460,00</td> </tr> <tr> <td>Valore complessivo diritto e quota</td> <td></td> <td></td> <td>€ 356.730,00</td> </tr> <tr> <td>Valore di stima</td> <td></td> <td></td> <td>€ 0,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Riassunto:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><i>ID</i></th> <th><i>Immobile</i></th> <th><i>Superficie Lorda</i></th> <th><i>Valore intero medio ponderale</i></th> <th><i>Valore diritto e quota</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>residenziale</td> <td>0,00</td> <td>€ 713.460,00</td> <td>€ 356.730,00</td> </tr> </tbody> </table>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>					Valore Corpo			€ 713.460,00	Valore Accessori			€ 0,00	Valore complessivo intero			€ 713.460,00	Valore complessivo diritto e quota			€ 356.730,00	Valore di stima			€ 0,00	<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>						A	residenziale	0,00	€ 713.460,00	€ 356.730,00	
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>																																										
Valore Corpo			€ 713.460,00																																										
Valore Accessori			€ 0,00																																										
Valore complessivo intero			€ 713.460,00																																										
Valore complessivo diritto e quota			€ 356.730,00																																										
Valore di stima			€ 0,00																																										
<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>																																									
A	residenziale	0,00	€ 713.460,00	€ 356.730,00																																									
8.4	Adeguamenti e correzioni della stima:																																												
	Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 46.536,00																																											
	Riduzione del 30% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 71.594,00																																											
	Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00																																											
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00																																											



		Giudizio di comoda divisibilità: 100%	
		Costi di cancellazione oneri e formalità:	
	A		
	Tipologia		Costo
	Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento		€ 700,00
		Totale costi di cancellazione: € 700,00	
8.5	Prezzo base d'asta del lotto:		
		Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 237.900,00
		Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 237.900,00
8bis	Classamento energetico dell'immobile:		
	Identificativo corpo: A		
	Attestazione Prestazione Energetica non presente		
	Indice di prestazione energetica: /		
	Note indice di prestazione energetica /		
Risposta al nono punto del quesito			
Valutazione della sola quota indivisa			
	ID	Valore diritto e quota	
	A	356.730,00	

Giudizio di comoda divisibilità: 100%

Risposta al decimo punto del quesito	
Gestione Allegati	



Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: Tassa di Registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A:di
Identificativo catastale	Corpo A: Identificato al catasto Terreni : ██████████ , sezione censuaria Quarto d'Altino, foglio 4, particella 810, qualità Semin. Arbor., classe 3, superficie catastale ha 01.18.91, reddito dominicale: € 81,98, reddito agrario: € 61,41
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 237.900,00 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": €. 237.900,00

Lotto: 002

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

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

Risposta al secondopunto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:	██████████
Codice fiscale:	██████████
Esecutato/i:	



	Codice fiscale: XXXXXXXXXX
--	--

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:	<p>TERRENO in catasto fg. 4 part. 812 Z.T.O. C4.25 - Scheda Urbanistica - Riferimenti Artt. 27 , 31 NTA/PRG</p> <p>Caratteristiche zona:semicentrale normale</p> <p>Area urbanistica:residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.</p> <p>Importanti centri limitrofi:MARCON - MESTRE - MEOLO - Mogliano VENETO.</p> <p>Caratteristiche zone limitrofe:agricole</p> <p>Attrazioni paesaggistiche:Zone Umide.</p> <p>Attrazioni storiche:/</p> <p>Principali collegamenti pubblici:Ferrovia 1.500 mt, Autobus 1000 mt.</p> <p>Servizi offerti dalla zona: SCUOLE : Asilo nido - Elementari - Medie (Distanza da 1.000 mt a 3.000 mt.)</p>
----------------------------------	--

Identificativo corpo: B.	
	sito in Quarto D'allino (Venezia), Via G. Pascoli n. 14
Quota e tipologia del diritto	
	Eventuali comproprietari: Comproprietario: XXXXXXXXXX - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
	<u>Identificato al catasto Terreni:</u> Intestazione: XXXXXXXXXX , sezione censuaria Quarto d'Altino, foglio 4, particella 812, qualità Semin. Arbor., classe 3, superficie catastale 00.86.96, reddito dominicale: € 59,96, reddito agrario: € 44,91 Derivante da:Frazionamento del 21/05/2007 (prot. n. VE0151651
	Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:	
4.1.1 Conformità edilizia:	



4.1.2 Conformità urbanistica:	
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Z.T.O. C4.25-
Norme tecniche di attuazione:	Scheda urbanistica-Riferimenti: artt. 27,31 NTA/PRG Nuova edificazione e sistemazione del suolo da realizzare mediante Piano Urbanistico Attuativo, redatto secondo i criteri prescritti dalla scheda urbanistica C.4.25;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La nuova edificazione e sistemazione del suolo da realizzare mediante Piano Urbanistico Attuativo, redatto secondo i criteri prescritti dalla scheda urbanistica C4.25 Destinazione d'uso: Opere di urbanizzazione, residenziale.
Note sulla conformità:	
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica	

Descrizione: di cui al punto B
1. Quota e tipologia del diritto
Eventuali comproprietari: Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del



diritto: piena Proprietà

il terreno risulta di forma Trapezoidale ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente rettangolare

Sistemazioni agrarie si

Sistemi irrigui presenti canali irrigui

Colture erbacee si

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: buono

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: B

sito in Quarto D'allino (Venezia),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1	Vincoli ed oneri giuridici:
6.1.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
	- A favore della massa dei creditori , Banca Nazionale del Lavoro contro ██████████ Rogito: in data 19/12/2014 ai nn. 2807/2090
6.1.2	Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
	Nessuna.
6.1.3	Atti di asservimento urbanistico:
	Nessuna.



	6.1.4	Altre limitazioni d'uso:
		Nessuna.
6.2		Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
	6.2.1	Iscrizioni:
		Nessuna.
	6.2.2	Pignoramenti: PIGNORAMENTO n. 2807/2090 del 19/12/2014 Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro [REDACTED]
		Nessuna.
	6.2.3	Altre trascrizioni:
		Nessuna.
	6.2.4	Altre limitazioni d'uso:
		Nessuna.
6.3		Misure Penali
		Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €
 Millesimi di proprietà: 500/1000
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
 Avvertenze ulteriori: /

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1	Criterio di stima:	
		Il criterio adottato è stato quello del confronto tra il terreno in oggetto ed altri terreni con pari indici edificatori compresi nella cintura dell'abitato di Quarto d'Altino
8.2	Fonti di informazione:	
		Catasto di Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio - Servizi Catastali, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, Uffici del registro di Venezia, Ufficio tecnico di Quarto d'Altino (ve), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari della zona - Comune di Quarto d'Altino- Gara per l'assegnazione di un lotto di terreno edificabile di circa 3.600 mq., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Variabili da (50-70) Euro/mq.
8.3	Valutazione corpi:	
		B.



Stima sintetica a vista dell'intero corpo				
Destinazione		Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore Corpo				€ 521.760,00
Valore Accessori				€ 0,00
Valore complessivo intero				€ 521.760,00
Valore complessivo diritto e quota				€ 260.880,00
Valore di stima				€ 0,00
Riassunto:				
ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B		0,00	€ 521.760,00	€ 260.880,00
8.4	Adeguamenti e correzioni della stima:			
	Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.			€ 34.030,00
	Riduzione del 30% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:			€ 52.350,00
	Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:			€ 0,00
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€ 0,00
	Giudizio di comoda divisibilità: 100%			
	Costi di cancellazione oneri e formalità:			
B	Tipologia		Costo	



	Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 700,00
	Totale costi di cancellazione: € 700,00	
8.5	Prezzo base d'asta del lotto:	
	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€173.800,00
	Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 173.800,00
8bis	Classamento energetico dell'immobile:	
	Identificativo corpo: B	
	Attestazione Prestazione Energetica non presente	
	Indice di prestazione energetica: /	
	Note indice di prestazione energetica /	
Risposta al nono punto del quesito		
Valutazione della sola quota indivisa		
	ID	Valore diritto e quota
	B	260.880,00

Giudizio di comoda divisibilità: 100%

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita:

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo B:di



<p>Identificativo catastale</p>	<p>Corpo B:</p> <p>Identificato al catasto Terreni [REDACTED] , sezione censuaria Quarto d'Altino, foglio 4, particella 812, qualità Semin. Arbor., classe 3, superficie catastale 00.86.96, reddito dominicale: € 59,96, reddito agrario: € 44,91</p>
<p>Valore</p>	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 173.800,00</p> <p>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": €. 173.800,00</p>

Data generazione:
29-11-2015 19:11

L'Esperto alla stima
Ing. Paolo Giuseppe Negro



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Causa n. RG. 2849/2016 B.N.L. Spa contro [REDACTED]

GIUDICE Dott.ssa Gabriella ZANON

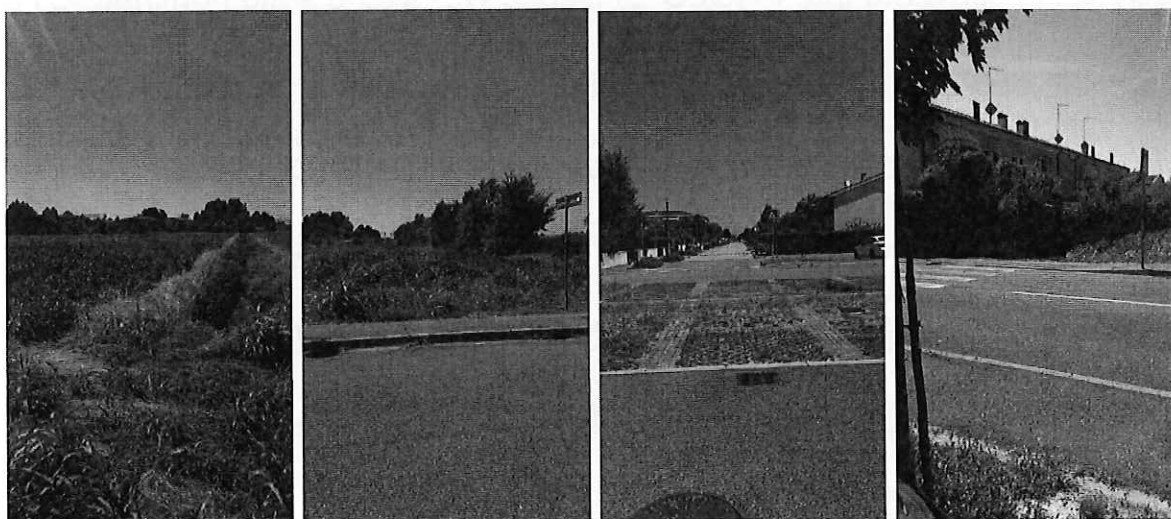
RELAZIONE DEL C T U

PREMESSE : lo scrivente Ing. PAOLO Giuseppe NEGRO é stato nominato CTU nell'E.I. n. RG 658/2014 . La CTU relativa all'esecuzione succitata é stata depositata nei termini prescritti. Successivamente il GIUDICE dell'Esecuzione nominava, sempre lo scrivente, quale CTU nella Causa in oggetto ponendogli il seguente quesito:..." IL Giudice dispone che il CTU Paolo Giuseppe NEGRO rediga progetto di divisione tenendo conto degli strumenti urbanistici adottati dal Comune di Quarto d'Altino"

INQUADRAMENTO DEI TERRENI- I terreni in oggetto sono ubicati in QUARTO D'ALTINO , a ridosso della zona residenziale esistente, lato sud, ed in prossimità della stazione della linea ferroviaria Venezia - Trieste. Con la costruzione delle residenze esistenti é stato realizzato, sul lato nord dei terreni, anche un grande parcheggio pubblico a servizio sia dei residenti sia dei fruitori della ferrovia. I terreni oggetto di frazionamento, sono individuati in catasto al fg. 4 mapp. 810 ed 812 per una superficie complessiva di mq. 20.857, fanno parte del



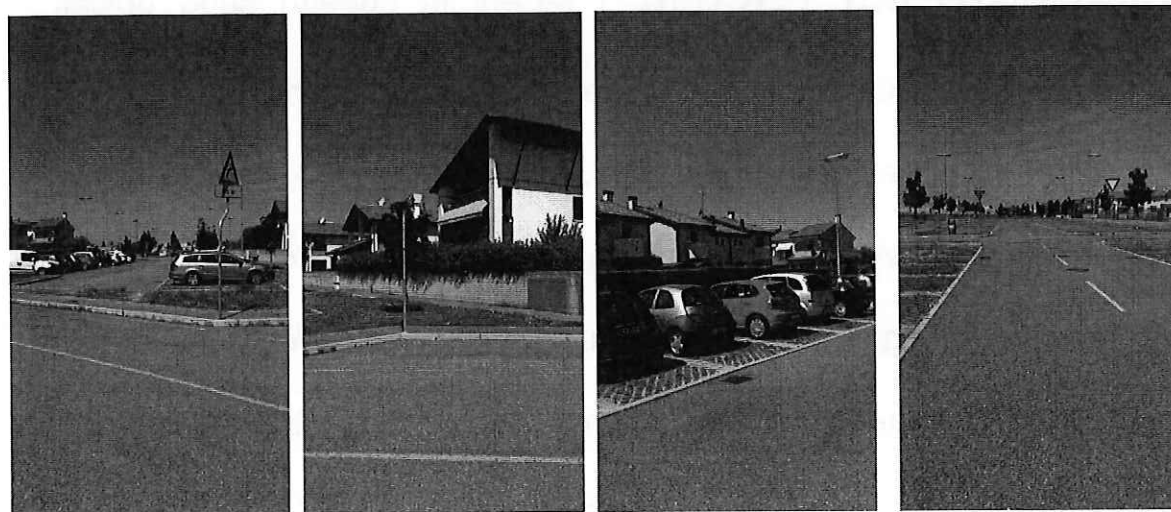
comparto **C4.25** del P.A.T. **Confini:** -mapp. 810 - nord, parcheggio pubblico; - est, altre proprietà, mapp. 556, 83, - sud/est ferrovia Venezia - Trieste sud/ovest altra proprietà; - ovest, "*scolo consortile*"- mapp. 812 - nord, parcheggio pubblico; - est, "*scolo consortile*";- sud/est "*scolo consortile*"; - ovest, mappale 713. I terreni hanno un'altimetria pressoché pianeggiante e sono di Qualità "seminativo arborato" Classe 3-**Doc. 3**) - (visure storiche catastali) .Di seguito foto dei luoghi.



Canale di scolo

Limite lotto 812-ovest strada principale diaccesso

Limite lotto 810-est



Accesso alla ferrovia

Costruzioni esistenti

Parcheggio ed abitazioni

Parcheggio disponibile



ACCESSO ATTI PRESSO GLI UFFICI PUBBLICI - Lo scrivente CTU ha effettuato in data 24 Maggio 2017 l'accesso presso l'Agenzia per il territorio di Venezia, ufficio servizi catastali, ed ha richiesto le " *visure storiche catastali*" e la planimetria dei lotti **Doc. 3**). Successivamente , previo avviso con pec mail, al Comune , agli avvocati di parte ed al CTU del ricorrente, si sono effettuati i seguenti accessi: - in data 12 Luglio 2017 ore 10,00 presso lo sportello unico edilizia ed urbanistica del Comune : - dopo aver atteso per circa 15', l'arrivo dei rappresentanti delle parti, mi sono presentato allo sportello pubblico con la pec mail inviata il 05.07.2017 nella quale s'indicava appunto il giorno e l'ora dell'accesso, nonché la richiesta di disponibilità per la data e l'ora fissata ed indicando anche il recapito telefonico in caso di comunicazioni urgenti. Il funzionario incaricato della pratica , interpellato per telefono, ha giustificato l'impossibilità di ricevermi per "*chiusura degli uffici al pubblico*" e fissava per il 13.07.2017 alle ore 9,00 il ricevimento. Subito informavo, tramite pec mail, i delegati delle parti ed il CTP. L' indomani, nonostante gli inviti, accedevo da solo agli atti dell'ufficio Urbanistica e chiedevo il rilascio di fotocopia dei più significativi atti esaminati che sono stati riportati al punto seguente. Successivamente dall'esame di detta documentazione lo scrivente ha ritenuto opportuno, ai fini di una puntuale definizione della destinazione urbanistica dei terreni da frazionare , di richiedere in data 18.07.2017 il " *Certificato di Destinazione Urbanistica*" che si unisce.





Comune di Quarto d'Altino

Città Metropolitana di Venezia

AREA TECNICA

Ufficio Pianificazione e Tutela del territorio

Servizio Sportello Unico per le Attività Produttive ed Edilizia

Resp. Area: arch. Gianmaria Barbieri

Resp. Proc.: arch. Francesca Furlan



Prot. n. 105268
del 04/08/2017



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ART. 30 D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, ART. 43 R.E.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

- Vista l'istanza qui pervenuta in data 18/07/2017 al 9790 di prot. con la quale il l'ing. Paolo Giuseppe Negro in qualità di C.T.U su incarico del Tribunale Ordinario di Venezia, residente in San Michele al Tagliamento (VE) in via Cassiopia 51/54, ha chiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, dell'area di seguito catastalmente identificata:

Fg. 4 Mapp. n. 810, 812 e fascia di terreno interclusa tra i mappali n. 810 e 812;

- Visto il Piano di Assetto del Territorio, la proposta di Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica di cui alla Valutazione Ambientale Strategica V.A.S. approvato con DGP n. 82 del 07-08-2015;
- Visto il Piano degli Interventi – 1^ Variante di allineamento del P.R.G. previgente al PAT approvato con DCC n. 3 del 15-02-2017;
- Visto il D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 art. 30, 2°-3° comma;
- Visto l'art. 43, Capo IV, del Regolamento Edilizio Comunale;

C E R T I F I C A

che i beni sopra catastalmente identificati ricevono la seguente destinazione urbanistica dal **Piano degli Interventi**:

Id. Catastale		P.I.		VINCOLI
Fg.	Particella	ZONIZZAZIONE	PUA/Norme Puntuali	
4	810-812	C4.25		VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE: AREE RISCHIO PAI: Alluvionale – P2 Pericolo medio. VINCOLO DI BONIFICA: Rischio Basso; FONTI DI VINCOLO E FASCE DI RISPETTO: Fascia di rispetto fluviale; CLASSIFICAZIONE ACUSTICA: - CLASSE III: aree di tipo misto e aree art. 2 L.R.V. n. 21/1999; - LIMITI TERRITORIALI DELLE FASCE DI PERTINENZA FERROVIARIA: Fascia A e Fascia B;
	Porzione di fascia di terreno interclusa tra MAPP. 811-812			
	Porzione di fascia di terreno interclusa tra MAPP. 811-812	IDROGRAFIA		

Comune di QUARTO D'ALTINO - Piazza S. Michele, 48- 30020 QUARTO D'ALTINO

C.F.:84000970271 – P.IVA: 00757130273

Tel. 0422/8261 – Fax 0422/826255 – www.comune.quartodaltino.ve.it





Comune di Quarto d'Altino

Città Metropolitana di Venezia

AREA TECNICA

Ufficio Pianificazione e Tutela del territorio

Servizio Sportello Unico per le Attività Produttive ed Edilizia

Resp. Arca: arch. Gianmaria Barbieri

Resp. Proc.: arch. Francesca Furlan



▪ **DESCRIZIONE ZONIZZAZIONE:**

Z.T.O. C4.25 – Residenziale di espansione del PRG previgente lasciate inattuato.
Riferimento artt. 45 e 49 delle NTA/PRG;

▪ **MODALITA' D'INTERVENTO:**

Nuova edificazione e sistemazione del suolo da realizzare mediante Piano Urbanistico Attuativo, redatto secondo i valori previsti dall'art. 18 e dal comma 4 dell'art. 49 delle NTA/PI e dai criteri prescritti dalla scheda urbanistica C4.25 dell'Allegato 2 alle NTA/PI.

▪ **DESTINAZIONE D'USO:**

Opere di urbanizzazione e Residenza.

▪ **DESCRIZIONE ZONIZZAZIONE: IROGRAFIA**

▪ **VINCOLI:**

▪ **Vincoli derivanti da disposizioni specifiche in materia di fasce di rispetto:**

- PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO: Alluvionale - P2 - pericolosità media;
- CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE (L. n. 447/1995):
 - CLASSE III: aree di tipo misto e aree art.2 L.R. Veneto 21/1999;
 - LIMITI TERRITORIALI DELLA FASCIA DI RISPETTO DI PERTINENZA FERROVIARIA: fascia A (100 metri) e fascia B (250 metri).

Si rilascia la presente ai sensi dell'art. 30, 2° e 3° comma, D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 per gli usi consentiti dalla legge.

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

- Barbieri arch. Gianmaria -



Consegnato a mano al/alla sig./sig.ra _____ in data _____

IL TECNICO COMUNALE

IL RICEVENTE

DIRITTI DI SEGRETARIA 25 EURO

Comune di QUARTO D'ALTINO - Piazza S. Michele, 48 - 30020 QUARTO D'ALTINO

C.F.: 84000970271 - P.IVA: 00757130273

Tel. 0422/8261 - Fax 0422/826255 - www.comune.quartodaltino.ve.it



NORME URBANISTICHE IN VIGORE PER TERRENI DA FRAZIONARE.

GENERALITA'- 1. La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale PRG che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI).

2. Il piano di assetto del territorio (PAT) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le varianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale.

3. Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela, valorizzazione, organizzazione e trasformazione del territorio programmando, in modo contestuale, la realizzazione degli interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità. Più precisamente Il Piano degli Interventi (PI) è lo strumento urbanistico previsto dall'art. 12 della L.R. 11/2004 s.m.i., che in coerenza ed in attuazione del P.A.T., oltre ad individuare e disciplinare, come già detto, gli interventi di tutela, valorizzazione, organizzazione e trasformazione del territorio, li programma con particolare riferimento ai servizi



connessi ed alle infrastrutture per la mobilità. Per quanto previsto dall'articolo 48, comma 5-bis, della L.R. 11/2004 e s.m.i., a seguito dell'approvazione del P.A.T.- nelle more di formazione del Piano degli Interventi secondo i contenuti e le procedure previste dagli articoli 17 e 18 della predetta L.R.- le funzioni di Piano degli Interventi vengono svolte dal Piano Regolatore Generale Vigente per le parti compatibili con il PAT. Più precisamente il PI del Comune di Quarto d'Altino, redatto in conformità all'art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i e presentato al Consiglio Comunale nella seduta del 9 ottobre 2014 , prevede che l'attuazione del PAT avvenga con un approccio graduale attraverso due fasi funzionali denominate 1^a e 2^a variante al P.I. L' obiettivo é quello di assicurare un rapido adeguamento del PRG, recependo gli aggiornamenti cartografici e normativi (la 1^a), approfondire le tematiche di carattere specifico (la 2^a). NORMATIVA DI RIFERIMENTO: - **a)** Piano di Assetto del Territorio P.A.T. di cui alla Valutazione Ambientale Strategica V.A.S. approvato con DGP n. 82 del 07.08.2015;

- **b)** Piano degli Interventi P.I .- 1^a Variante di allineamento del P.R.G. previgente al PAT approvato con DCC n. 3 del 15.02.2017 ;

- **c)** D.P.R. 06 Giugno 2001 n. 380 art. 30, 2^o- 3^o comma;

- **d)** Art. 43, Capo IV, del Regolamento Edilizio Comunale.

PI RIGUARDANTE I TERRENI DA FRAZIONARE - Nel PAT approvato i terreni in questione fanno parte della Zonizzazione **C4.25** e la sua



regolamentazione viene specificata nelle N.T.A. all'Art. 73 punto 1b) Ambiti degli accordi privi di scheda urbanistica : Nel caso in esame il PI individua gli ambiti per i quali l'attuazione delle previsioni edificatorie é subordinata alla preventiva approvazione e sottoscrizione di un Accordo pubblico - privato ai sensi dell'art. 6 della LR n. 11/2014 e s.m.i.

DESCRIZIONE ZONIZZAZIONE: - **Z.T.O. C4.25** - Residenziale di espansione del PRG previgente lasciate inattuate. Riferimento artt. 45 e 49 delle NTA/PRG.

MODALITA' D'INTERVENTO : - Nuova edificazione e sistemazione del suolo da realizzare mediante Piano Urbanistico Attuativo, redatto secondo i valori previsti dall'art. 18 comma 4 dell'art. 49 delle NTA/PI e dai criteri prescritti dalla scheda urbanistica C4.25 dell'Allegato 2 alle NTA/PI.

DESTINAZIONE D'USO : Opere di urbanizzazione e Residenza.

ZONIZZAZIONE OROGRAFIA - **Vincoli derivanti da disposizioni specifiche in materia di fasce di rispetto** :- PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO: Alluvionale -P2- pericolosità media ; - CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE (L. n. 447/1995) : Classe III aree di tipo misto e aree art. 2 L.R. Veneto 21/1999;- LIMITI TERRITORIALI DELLA FASCIA DI RISPETTO DI PERTINENZA FERROVIARIA: Fascia A (100 mt.) e fascia B (250 mt.).

Di seguito si riporta la parte della normativa (NTA del P.I.) riguardante i lotti in oggetto.



Comune di QUARTO D'ALTINO
Città Metropolitana di VENEZIA



P.I.

Elaborato

NTA

--

--

Scala

--

Norme Tecniche di Attuazione

Piano degli Interventi – 1^ Variante di allineamento del P.R.G. previgente al PAT
redatto a sensi della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.



Amministrazione comunale:
Dott.ssa Silvia Conte
Sindaca

Dott. Guido Piras
Segretario Generale

Progettista incaricato:
Arch. Gianmaria Barbieri
Responsabile Servizio Tecnico

Gruppo di lavoro:
Dott.ssa Maddalena Gasparini
Arch. Francesca Furlan
Arch. Silvia Cappellotto
Geom. Lorna Guiotto
Arch. Sandra Ongaro
Arch. Lia Spolverato
Servizio Tecnico – Ufficio di Piano

TEPCO S.r.l.
Service tecnico cartografia

File:
W01-03-03.03 PI NTA finale

Marzo 2016

à



 Comune di QUARTO D'ALTINO	Piano degli Interventi - L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. -	N.T.A.
---	--	---------------

- c) Per gli edifici ricadenti all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti sono ammessi i cambi di destinazione d'uso delle attività non compatibili con quelle compatibili, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa di zona.
6. **FASCE DI RISPETTO DAGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE**
Valgono le disposizioni contenute al precedente articolo 14.
7. **FASCE DI RISPETTO DAI CIMITERI**
Valgono le disposizioni contenute al precedente articolo 13.
8. **Credito edilizio applicato alle fasce di rispetto:**
Per i fabbricati ricadenti all'interno delle fasce di rispetto, è applicabile l'istituzione del credito edilizio di cui agli articoli 65 e 87 delle presenti NTA. La demolizione e ricostruzione al di fuori delle fasce di rispetto in altra zona agricola è consentita esclusivamente nei casi ammessi dalla normativa di zona.

Art. 72 – Costruzioni di natura particolare

1. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali:
- cabine elettriche;
 - torri piezometriche;
 - centrali di trasformazione e sollevamento;
 - idrovore;
 - serbatoi;
 - tralicci;
- sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali.
Dette costruzioni devono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive.
E' prescritto il rispetto delle distanza minima dai fabbricati di ml. 10,00 mentre la distanza minima dai confini e dalle strade è derogabile ad un minimo di ml. 1,50.

CAPO 7° - POLITICHE E STRATEGIE PER GLI INSEDIAMENTI

Art. 73 – Ambiti soggetti a pianificazione di dettaglio

1. **Individuazione:**
Il Piano degli Interventi individua in cartografia con apposita grafia i seguenti ambiti, soggetti a pianificazione di dettaglio:
- a) **Ambiti degli accordi oggetto di scheda urbanistica:**
Sono oggetto di scheda urbanistica gli ambiti individuati con apposita

Pagina 113 di 142

\\DRV\FDC\AreaDoc\Tecnico\URBANISTICA\PROG_IR11\2004\01-03-PRIMA_VARIANTE\01-03-03_PL_PROGETTO_DI_PIANO\01-03-03-03_PL_NTA\01-03-03-03_PL_NTA_finale.docx

b



 Comune di QUARTO D'ALTINO	Piano degli Interventi - L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. -	N.T.A.
---	--	---------------

grafia negli elaborati grafici del PI, per i quali è stato stipulato un Accordo pubblico-privato, ai sensi dell'art. 6, L.R. 11/2004 e s.m.i.. Questi ambiti sono disciplinati da apposite Schede Urbanistiche raccolte nell'Allegato A2 alle presenti NTA.

- b) Ambiti degli accordi privi di scheda urbanistica:
Il PI individua gli ambiti per i quali l'attuazione delle previsioni edificatorie è subordinata alla preventiva approvazione e sottoscrizione di un Accordo pubblico-privato, ai sensi dell'art. 6, della L.R. 11/2004 e s.m.i..
- c) Contesti territoriali destinati alla redazione di programmi complessi:
Sono tali i contesti territoriali che per la loro ubicazione strategica o per la complessità delle questioni urbanistiche ed ambientali, richiedono la redazione di una progettazione urbanistica unitaria da attuarsi anche in più stralci e/o fasi funzionali.
- d) Aree destinate al miglioramento della qualità urbana e territoriale:
Il PI individua le aree che, caratterizzate da un pluralità di attività anche dismesse o da dismettere oppure impropriamente trasformate nel tempo, sono idonee allo sviluppo di interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale;
- e) Aree di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente:
Sono le aree ubicate in località Le Tresse, caratterizzate dalla presenza di edifici rurali posti in sequenza seriale costituenti testimonianza del periodo della bonifica.
- f) Interventi di riordino in zona agricola:
Il PI individua, all'interno della zona agricola, gli ambiti che per dimensione, localizzazione, stato dei luoghi o destinazione d'uso, necessitano di interventi di riordino.

2. Modalità di intervento e disposizioni particolari:

- a) Ambiti degli accordi oggetto di scheda urbanistica:
- In questi ambiti il PI si attua mediante (PUA) e/o (IED) Convenzionato redatto in conformità alla Scheda Urbanistica corrispondente alla Sottozona di appartenenza, raccolta nell'Allegato A2 alle presenti NTA;
 - Le indicazioni grafiche, ed i parametri urbanistici riportati nelle schede hanno valore prescrittivo nei limiti riportati all'articolo 2 delle presenti NTA;
 - La quantificazione degli standards, qualora non diversamente esplicitato nei parametri urbanistici della scheda, fa capo alle disposizioni di cui all'articolo 18 delle presenti NTA.
- b) Ambiti degli accordi privi di scheda urbanistica:
In questi ambiti, fino alla approvazione dell'Accordo pubblico-privato,

Pagina 114 di 142

\\SRV-PDC\AreaDoc\tecnic\URBANISTICA\PROG_LRT1-2004\01-03_P-PRIMA_VARIANTE\01-03-03_PL_PROGETTO DI FRANCOI-03-03-03_PL_NTA\01-03-03-03_PL_NTA_finale.docx

61



 Comune di QUARTO D'ALTINO	Piano degli Interventi - L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. -	N.T.A.
---	--	---------------

sono esclusivamente ammessi gli interventi di conduzione dei terreni agricoli e, ove esistenti, di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti;

c) Contesti territoriali destinati alla redazione di programmi complessi:

All'interno dei contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi il PI opera mediante (PUA) con soluzioni negoziate ai sensi degli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004 e s.m.i., da sviluppare in conformità a quanto previsto dagli articoli 88 e 89 delle presenti NTA.

In coerenza con il contesto nel quale sono allocate le aree interessate dalle previsioni di cui alla presente lettera, nonché con la finalità di garantire il conseguimento degli obiettivi strategici dei singoli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.), nei contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi potranno trovare allocazione le destinazioni di seguito indicate per singolo ambito classificato dal PI, fatto salvo diverse indicazioni definite nell'ambito degli Accordi pubblico-privato:

- **Ambito "A"**, comprendente il P.I.R.U.E.A. n. 4 "Aree ex Aziende Agricole Riunite": destinazioni legate al commercio, direzionale-terziario, turistico-ricettivo, residenziale o compatibile con la residenza, servizi alla persona, logistica e servizi alle imprese;
- **Ambito "B"**, coincidente con il P.I.R.U.E.A. n. 3 "Aree di Via G. Marconi e Piazza S. Michele - Capoluogo": destinazioni di carattere ricettivo o legate al turismo, residenziale o compatibile con la residenza, attività commerciali di quartiere, direzionale-terziario e servizi alla persona.
- **Ambito "C"**, coincidente con il P.I.R.U.E.A. n. 5 "Aree ex ENEL in Quarto d'Altino": destinazioni di carattere residenziale o compatibile con la residenza, attività commerciali di quartiere, direzionale-terziario e servizi alla persona, attività ricettive o legate al turismo.
- **Ambito "D"**, coincidente con il P.I.R.U.E.A. n. 6 "Area Conflowers-Stocco sita in Quarto d'Altino, Via del Sole": destinazioni di carattere residenziale o compatibile con la residenza, attività commerciali di quartiere, direzionale-terziario e servizi alla persona.
- **Ambito "E"**, coincidente con il P.I.R.U.E.A. n. 9 "Area F.lli Zacchello in via S. Eliodoro ad Altino": destinazioni di carattere residenziale o compatibile con la residenza, attività commerciali di quartiere, direzionale-terziario e servizi alla persona. Potranno essere ammesse destinazioni di carattere ricettivo o legate al turismo con particolare riferimento ad opere ed interventi correlati alla promozione dell'attività archeologica ed alla fruibilità dei siti. Sono inoltre ammesse le destinazioni di carattere agricolo soggette alle disposizioni di cui al TITOLO V della L.R. 11/2004 e s.m.i..



 Comune di QUARTO D'ALTINO	Piano degli Interventi - L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. -	N.T.A.
---	--	---------------

- **Ambito "F"**, coincidente con il P.I.R.U.E.A. n. 10 "Aree della Conca in località Portegrandi": destinazioni di carattere residenziale o compatibile con la residenza, commercio, attività turistico-ricettive, direzionale-terziario, servizi, destinazioni legate al settore artigianale, alla nautica ed alla navigazione. Sono inoltre ammesse le destinazioni di carattere agricolo soggette alle disposizioni di cui al TITOLO V della L.R. 11/2004;
 - **Ambito "G"**, coincidente con la Sottozona D4.27: destinazioni legate al settore direzionale-terziario, attività turistico-ricettive, commercio nella forma di piccole strutture di vendita e servizi;
- d) **Aree destinate al miglioramento della qualità urbana e territoriale:**
- questi ambiti sono soggetti alla definizione di scheda unitaria d'intervento, attuabile previa predisposizione di un (PUA) convenzionato, eventualmente attivata con le procedure dell'art. 6, L.R. 11/2004 e s.m.i. di cui all'articolo 89 delle presenti NTA.
 - la scheda unitaria di intervento dovrà in particolare concorrere al miglioramento della struttura insediativa, attraverso:
 - l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
 - la riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
 - la riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani;
 - il miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione del territorio aperto.
 - l'aggregazione e riduzione significativa dei volumi impropri esistenti, anche prevedendo il trasferimento in zona idonea dei volumi incompatibili, compensando equamente le operazioni di riqualificazione e disciplinando i criteri perequativi dell'intervento.;
 - la previsione di limitate nuove volumetrie potrà essere ammessa solo nell'ambito di un Accordo pubblico-privato se strettamente finalizzata alla concreta attuabilità dell'operazione di riqualificazione complessiva.
 - fino alla approvazione della scheda urbanistica di cui ai precedenti allinea, all'interno delle aree destinate al miglioramento della qualità urbana e territoriale sono unicamente ammessi gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente di cui alle lett. a), b) e c), dell'art. 3, D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
- e) **Aree di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente:**
- per questi ambiti il Piano persegue le finalità del recupero e della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e della contestuale riqualificazione di ambiti di pertinenza organizzati attorno a spazi verdi ed a una nuova viabilità;
 - il recupero, favorisce il mantenimento della destinazione residenziale e inoltre l'utilizzo al terziario diffuso;
 - per gli interventi su tali edifici valgono le disposizioni del grado di

Pagina 116 di 142

\\SRV-PDC\Area\Doc\Archivio\AREA\BTD\CAV\PROG_UR11-2004\01-03_PIPRIMA_VARIANTE\01-03-03_PL\PROGETTO DI PIANO\01-03-03_PL\PIANO\01-03-03_PL\PIRA_firma.docx

C1



 Comune di QUARTO D'ALTINO	Piano degli Interventi - L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. -	N.T.A.
---	--	---------------

protezione associato al singolo edificio, e le seguenti prescrizioni:

- le ristrutturazioni i restauri e le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono le sole consentite; è vietato aumentare il volume esistente e/o la superficie coperta;
- è vietato aumentare l'altezza attuale e porre in opera poggioni o nuovi portici;
- ogni intervento deve tendere al ripristino della situazione originaria;
- deve essere evitata la variazione delle forometrie; eventuali nuovi fori sono concessi solo se indispensabili per adattare il distributivo alle nuove esigenze residenziali (di ordine igienico sanitario per la creazione di servizi alla residenza) devono escludere interventi nella facciata principale e devono adeguarsi per dimensioni e allineamenti a quelli esistenti.
- devono essere usati solo i materiali tipici della tradizione locale;
- la tinteggiatura eventuale deve essere analoga all'esistente;
- devono essere contestualmente realizzate le sistemazioni degli scoperti (verde, viabilità, ecc.) indicate del piano.

f) **Interventi di riordino in zona agricola:**

- questi ambiti sono soggetti alla definizione di scheda unitaria d'intervento, eventualmente attivata con le procedure dell'art. 6, L.R. 11/2004 e s.m.i. di cui all'articolo 89 delle presenti NTA;
- la scheda unitaria di intervento dovrà in particolare concorrere alla riqualificazione paesaggistico-architettonica degli ambiti interessati nonché al loro riuso, con destinazioni compatibili in loco o mediante trasferimento della volumetria presso gli ambiti di edificazione diffusa di cui al precedente articolo 64, facendo ricorso all'istituto del credito edilizio di cui al successivo articolo 87.
- fino alla approvazione della scheda unitaria di intervento di cui ai precedenti allinea, sono unicamente ammessi gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente di cui alle lett. a), b) e c), dell'art. 3, D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Art. 74 – Interventi ed opere puntuali

1. **Individuazione:**

Il PI individua in cartografia le opere incongrue e gli elementi di degrado presenti sul territorio comunale, intesi quali costruzioni, manufatti ed impianti, in contrasto con l'uso, l'assetto ed i valori paesaggistici, architettonici o ambientali dei luoghi, al fine di contribuire alla riqualificazione territoriale secondo la tutela ed il ripristino dei valori sopra citati:

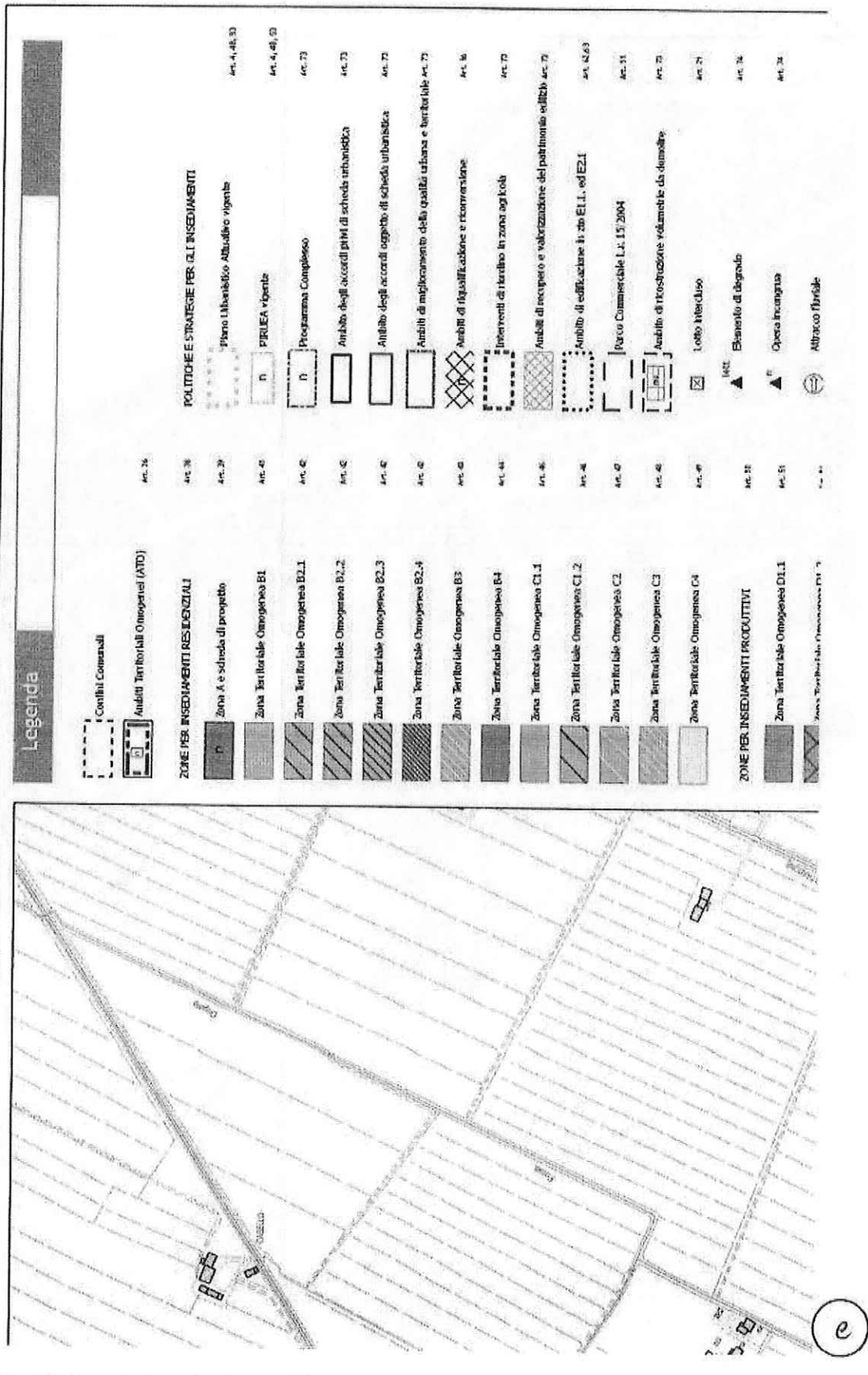
- Sono opere incongrue le attività produttive in zona impropria da bloccare o da trasferire, contrastanti con il contesto urbanistico ed ambientale in cui sono collocate; il PI individua complessivamente n. 6 opere incongrue, contraddistinte in cartografia da apposito simbolo contraddistinto da numerazione progressiva da 1 a 8;
- Sono elementi di degrado i manufatti o gli esiti di interventi di trasformazione del territorio in contrasto con l'uso, l'assetto ed i valori

Pagina 117 di 142

\\097-PDC\ArcaDba\tecnico\URBA\459CA\PRO_URB1-2004\01-03-PRIMA_VARIANTE\01-03-03_PL_PROGETTO_DI_PIANO\01-03-03_PL_NTA\01-03-03\03_PL_NTA_finale.docx

d







CTU Ing PAOLO G. NEGRO



RISPOSTA ALLE MEMORIE DELL'AVV. DEL RICORRENTE - Memoria

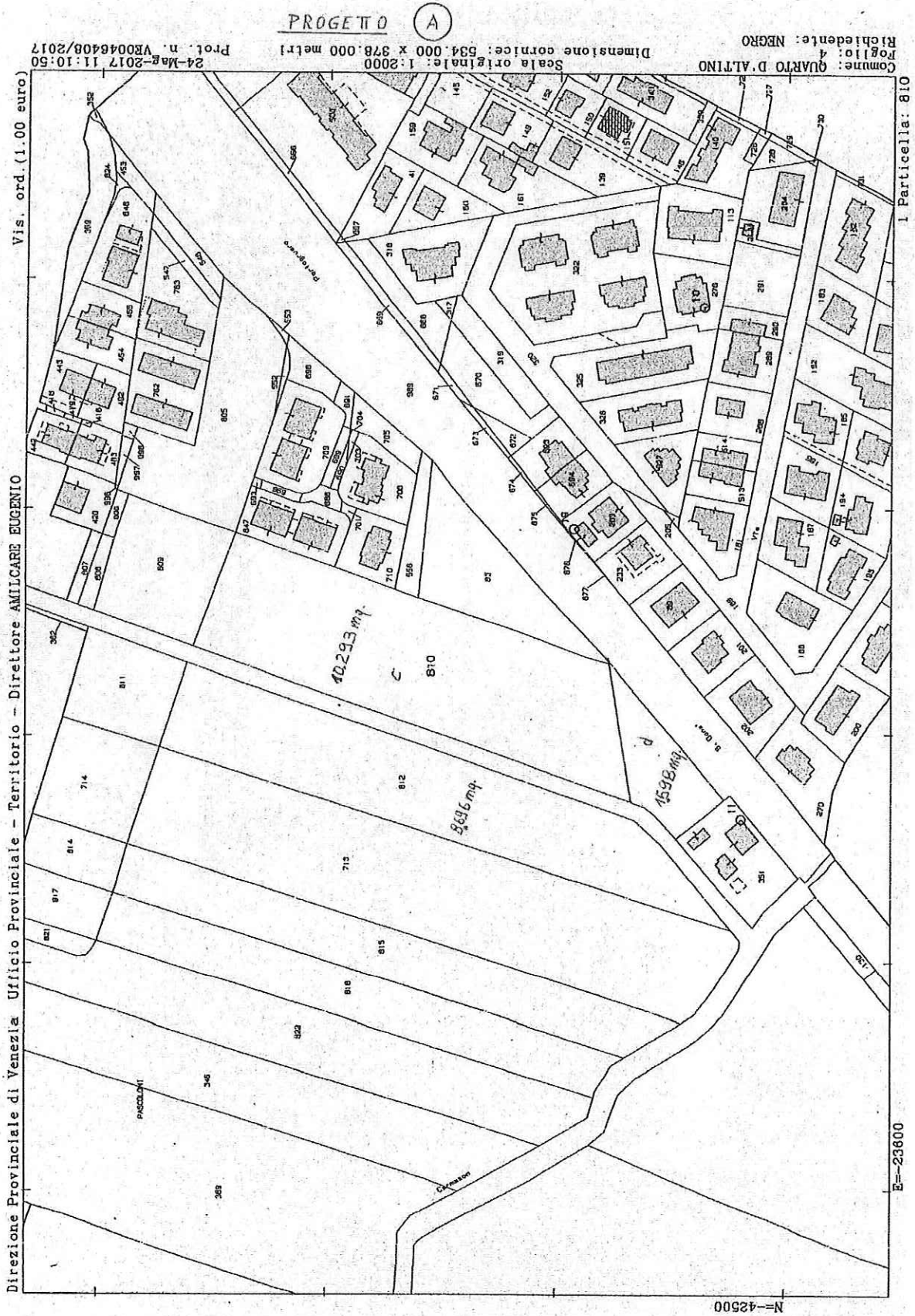
del 29.06.2016..." nel doc. 2) vi sono indicate delle diverse aree di destinazione edificatoria"... Nel caso specifico l'area da suddividere é compresa nel comparto C4.25 del PAT ed é classificata come area residenziale omogenea di espansione, le altre aree indicate nel doc. 2) non riguardano il frazionamento richiesto. ".... *bisognerà necessariamente tener conto di dette aree e della loro compatibilità con gli strumenti urbanistici attuali anche ai fini della valutazione delle capacità edificatorie....*" Come già detto i terreni interessati dal frazionamento riguardano soltanto il comparto omogeneo C4.25 pertanto, alla richiesta, si é già risposto più sopra.*"la compatibilità dei terreni , con gli strumenti Urbanistici Attuali"*... Come si evince dai documenti riportati al punto precedente, nel PI in vigore , per le aree oggetto del progetto di frazionamento, valgono le norme riportate all'art.73 delle NTA- **Ambiti soggetti a pianificazione di dettaglio** - punto 1b) Ambiti degli accordi privi di scheda urbanistica - Pertanto sarà compito dei " *Comproprietari*" produrre il PUA e nello stesso tempo individuare , *"gli accordi"* Pubblico - privato. A tal proposito si precisa che quanto detto precedentemente é regolamentato dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. Pertanto allo stato attuale, essendo il comparto privo della scheda di PUA, non esiste alcun onere sui terreni che lo formano . Memoria del 31.10.2016. - Si risponde all'ultimo capoverso della memoria concordando sul fatto che il PI vigente conferma l'area come " *ambito residenziale di espansione*"....*laddove invece si chiede la..." precisa definizione se la sua espansione passerà attraverso il principio della perequazione, ovvero che per ogni*

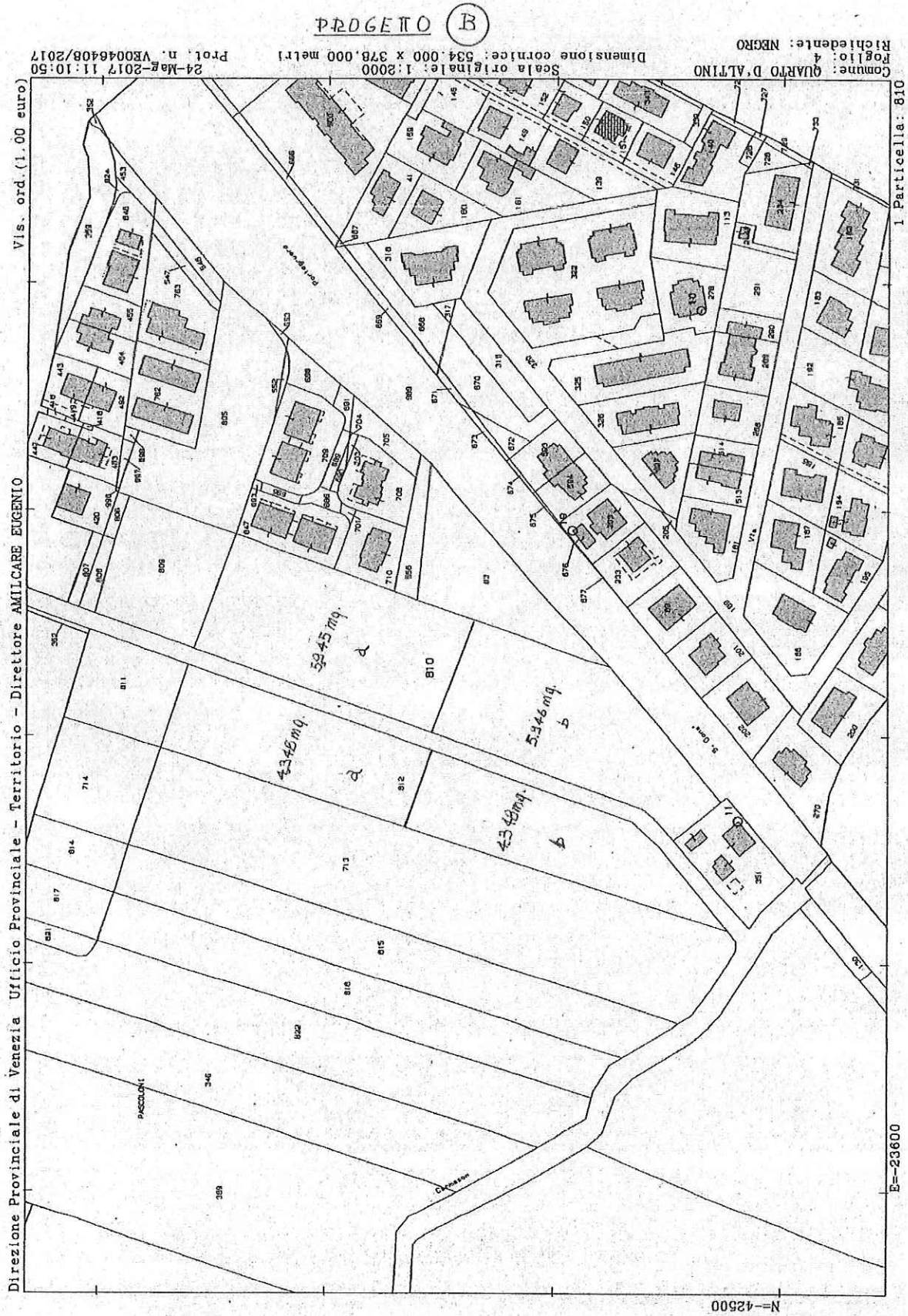


misura edificabile dovrà essere corrisposto al Comune un valore economico"... Si ribadisce che, non esistendo la scheda PUA , vale il PI. Pertanto dovrà essere concordata tra il privato ed il Pubblico una "Convenzione" che regolerà i rapporti tra lottizzante e Comune nel rispetto di quanto previsto dalla normativa regionale vigente (L.R. n. 11/2004 e s.m.i.)" o con opere in aggiunta a quanto la scheda PUA prevede già.... Si conferma che la scheda PUA, allo stato attuale, NON esiste per cui non ci sono opere in aggiunta. Da quanto sopra esposto si può affermare che per i terreni da frazionare non esiste nessun valore economico, in aggiunta, da corrispondere al Comune.

PROGETTI DI FRAZIONAMENTO DEI TERRENI - Lo scrivente CTU tenuto conto delle norme urbanistiche vigenti ha individuato due "*Progetti di frazionamento contraddistinti come PROGETTO A) e PROGETTO B)*" ; ogni progetto tiene conto che a ciascuno dei due comproprietari spetta la quota di 1/2 pari a mq. 10.293 o mq. 10.294 (seguendo la normativa catastale ogni area é stata arrotondata all'unità). **PROGETTO A) - Lotto 1)** - mapp.810 c) superficie totale 10.293 mq. - **Lotto 2)** - mapp. 810 d) +mapp. 812 - superficie totale 10.294 mq. **PROGETTO B) -Lotto 1)** - mapp.810 a) + mapp. 812 a) - superficie totale 10.293 mq -**Lotto 2)** - mapp 810 b) + mapp. 812 b) - superficie totale 10.294 mq - Infine si precisa che i due progetti di divisione proposti rappresentano, a parere del sottoscritto, due eque soluzioni della proprietà indivisa.







Prima della stesura definitiva della CTU é stata inviata, tramite pec mail, agli avv. delle parti ed al CTP del ricorrente Geom. M. Campagnaro, la " Bozza di CTU" dando termine di quindici gg. per la consegna di eventuali osservazioni. Allo scadere del termine fissato non é pervenuta allo scrivente nessuna memoria. Il sottoscritto ha quindi proceduto alla stesura definitiva con coscienza e fede in ossequio all'incarico ricevuto.

Mestre - Venezia 10.08.2017

I L C T U

Ing. PAOLO Giuseppe NEGRO

- DOC. 1) P.I. (NTA);
- DOC. 2) Estratto Legislazione Regionale;
- DOC. 3) Visure Catastali con Planimetria



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Causa n. RG. 2849/2016 B.N.L. Spa contro [REDACTED]

GIUDICE Dott.ssa Gabriella ZANON

RELAZIONE DEL C T U

PREMESSE : Nell'udienza di causa del 16 Novembre 2016 alle ore 11,20 il giudice dott.ssa Gabriella ZANON dispone...."*che il CTU Ing. Paolo Giuseppe NEGRO rediga progetto divisionale tenendo conto degli strumenti urbanistici adottati dal Comune di Quarto d'Altino autorizza le parti alla nomina di C.T.P. (uno per ciascuna parte) con deposito della nomina in cancelleria*". Prima dello scadere dei termini lo scrivente depositava la Relazione del CTU ,con allegati, datata 10.08.2017 (in atti).

AMPLIAMENTO DEL QUESITO: Successivamente, nell'udienza di causa del 08 Novembre 2017 alle ore 11,30, sempre il Giudice dott.ssa Gabriella ZANON, sentiti gli avvocati di parte, decide"*ritenuta l'opportunità, dispone che il CTU ing. NEGRO esamini la proposta alternativa della comproprietaria, di cui alla comparsa di costituzione, valutandone la fattibilità e ciò ripristinato il contraddittorio tra le parti*"...

All'integrazione richiesta nonché alla proposta della comproprietaria



viene data risposta, punto per punto, nella "Relazione del CTU" data 28.03.2018 (in atti).

INTEGRAZIONE DEL QUESITO : In seguito, nell'udienza del 13 giugno 2018 Il Giudice dispone di procedere ad ulteriore integrazione peritale ed assegna all'ing. Paolo Negro il seguente quesito: *"Dica il C.T.U., previo accesso autorizzato presso gli Uffici Tecnici dell'urbanistica, edilizia e territorio del Comune di Quarto d'Altino (VE) e previo eventuale parere preventivo degli stessi e del Consorzio di Bonifica, responsabile per la regimentazione degli scarichi e dei flussi idraulici dell'area (in particolare per il canaletto, collegato al Canale Carmason, che separa i mappali 812 ed 810):*

- 1) *se la proposta di divisione formulata dal patrocinio della comproprietaria risulti consona e concretamente fattibile secondo gli strumenti urbanistici attualmente vigenti per l'area ove sono ubicati i terreni oggetto di divisione, esponendo, ove la stessa invece non fosse compatibile con tali strumenti urbanistici, in modo chiaro e preciso le ragioni per le quali appunto non lo fosse;*
- 2) *se sussista vincolo ambientale e/o paesaggistico su una parte dei mappali oggetto del presente procedimento di divisione, per la*



precisione sulla parte dei terreni prospiciente il Canale Carmason, e se tali vincoli limitino e/o condizionino eventuali sviluppi edificatori nelle ipotesi di divisione proposte dal C.T.U.;

3) se sussistano varianti al Piano di Intervento, non considerate dal nominato C.T.U. nei propri elaborati peritali, e quale sia l'influsso che le stesse possano avere sugli sviluppi edificatori dei mappali oggetto del presente procedimento;

4) se il c.d. comparto n. 3 (cfr. pag. 56 dell'all. 2 all'integrazione della C.T.U.; nonché pag. 2 della predetta integrazione) coincida esattamente con i terreni oggetto del presente procedimento di divisione, individuati dai mapp. 810 e 812;

5) se, in ipotesi che detto comparto n. 3 non coincidesse esattamente con i terreni oggetto del presente procedimento di divisione, sia urbanisticamente possibile modificare le delimitazioni del comparto stesso sino a fargli raggiungere tale coincidenza, individuando, di conseguenza, l'attività e gli strumenti amministrativi necessari a tale operazione;

6) se, nell'ipotesi in cui il comparto n. 3 coincidesse o venisse fatto coincidere esattamente con i terreni oggetto del presente giudizio di divisione, sia urbanisticamente possibile separare il medesimo comparto n. 3 dagli altri comparti (cioè dai comparti n. 1 e n. 4, visto



che il comparto n. 2 è stato già separato ed ha già avuto un destino autonomo, con apposita variante non considerata dal C.T.U.), in modo che il citato comparto n. 3, sempre nell'ambito della cornice tracciata dal Piano di Intervento previsto per l'intera area, possa avere una propria autonomia urbanistica ed edificatoria;

7) quale sia l'attività amministrativa necessaria per poter urbanisticamente separare e trattare, in modo autonomo, il comparto n. 3 dagli altri comparti dell'area;

8) se sia possibile attribuire al comparto n. 3, separato dagli altri comparti dell'area e costituito esattamente ed esclusivamente dai terreni oggetto del presente procedimento di divisione, un valore significativamente superiore rispetto al valore dei terreni così come risultanti all'esito della divisione, in qualunque delle ipotesi suggerite questa venisse realizzata.”

ACCESSO AGLI ATTI PRESSO GLI UFFICI TECNICI DELL'URBANISTICA E DEL CONSORZIO DI BONIFICA

- In data 12 luglio 2018 alle ore 10,00 , previo avviso tramite pec mail agli avvocati ed ai CTP , é stato effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica Edilizia e Territorio del Comune di Quarto d'Altino (VE) . Presenti i CTP Arch. Maurizio Callegari e Geom. Matteo



Campagnaro siamo stati ricevuti dal Dirigente dell'Area Tecnica del Comune Arch. Gianmaria BARBIERI **(AII. A)**.

Nel corso del colloquio il CTU ha illustrato ai presenti gli otto punti del *Quesito posto dal G.I.* chiedendo anche i necessari chiarimenti per redigere in modo esaustivo la relazione del CTU. Nella discussione instauratasi sono pure intervenuti i CTP che hanno chiesto ulteriori delucidazioni ed illustrato anche le loro tesi cosicché l'incontro é stato molto proficuo .

Per le informazioni da assumere presso il " *Consorzio di Bonifica*" lo scrivente ha chiesto con pec mail al " Consorzio Acque Risorgive , via Rovereto n. 13 - MESTRE-Venezia" , responsabile per la regimentazione delle acque per il "*canaletto collegato al canale Carmason*" che separa i mappali 810-812 del Fg. 4 , di conoscere i vincoli gravanti sui suddetti terreni. In data 31 luglio 2018 é pervenuta la risposta del Consorzio di Bonifica come da **(AII. B)** ; nessun altro vincolo di carattere ambientale (visto quanto detto dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico che ha parlato di "vincolo idraulico") dovrebbe interessare i terreni in questione in quanto non prospicienti il canale Cormason . Inoltre in data 13 luglio 2018 inoltravo al Comune di Quarto d'Altino la richiesta, con i prescritti allegati, per il rilascio del "*Certificato di Destinazione Urbanistica*" relativamente ai terreni



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

CAUSA n. RG 2849/2016 B.N.L. contro

G I U D I C E Dott.ssa G. ZANON

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO Ing. Paolo G. NEGRO

P R E M E S S A

P R E S E N T I

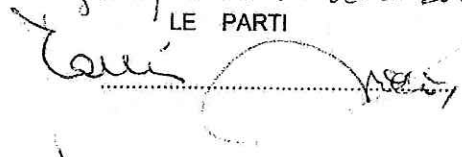
- CTU Ing. Paolo Giuseppe NEGRO
- CTP Arch. Maurizio CALLEGARI
- CTP Geom. Matteo CAMPAGNARO
- Avv. Silvia DANTINI
- Avv. Michele ZATTA ASSENTI
- Avv. Alessandro De VITTOR
- Arch. Silvia CAPPELLOTTO-Comune di Quarto d'ALTINO ASSENTE
- Arch. Gianmaria BARBIERI-Dirigente Area Tecnica Comune di Quarto d'ALTINO

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 12 luglio 2018 alle ore 10,00, così come indicato nella comunicazione pec del 06.07.2018 si sono ritrovati nell'ufficio Tecnico, sezione urbanistica del Comune di Quarto d'Altino (VE) i sigg. indicati in premessa per discutere del " Comparto Urbanistico C4.25

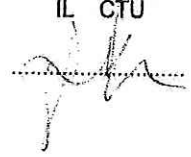
Il CTU ha illustrato gli otto punti del documento posto dal G.E. chiedendo all'Arch. Barbieri i necessari chiarimenti. Sono stati intervenuti nelle discussioni urbanistiche i CTP presenti che hanno chiesto alcuni chiarimenti per poter in seguito all'istruttoria fare una E. di studio. È stato pure ipotizzato che per la brevità del comparto urbanistico si potesse adottare un unico titolo di concessione. Sono intervenuti il G.E. e il Comune di Quarto d'Altino. Il G.E. ha proposto di fissare i principi del comparto urbanistico che si è ben discusso. Alle ore 11.25 è venuta fuori l'emozione dell'opposizione in discussione e l'arch. Barbieri ha chiesto

LE PARTI

Luigi


1/2

IL CTU

[Signature]


ALL. A





ACQUE RISORGIVE CONSORZIO DI BONIFICA

Prof. N. 13230 /DD
li. 31 LUG. 2018
Ns. Rif. N. 12487/2018

PREG.MO ING.
NEGRO PAOLO
pienneconsulting@pec.it

Oggetto: vincoli ambientali, paesaggistici, idraulici ecc. lungo il "canale Carmason" in Quarto d'Altino (VE). Fg 4 mapp. 810-812

Con riferimento alla Vostra nota qui pervenuta in data 17.07.2018, con la presente si informa che il corso d'acqua demaniale indicato negli elaborati è denominato "Collettore Secondario Primo Carmason", che drena le acque della zona urbana di Quarto d'Altino posta a ovest della linea ferroviaria VE-TS.

Lo stesso risulta essere soggetto al vigente Regio Decreto nr. 368 del 08 maggio 1904 "Regolamento sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi" che determina una fascia di rispetto idraulico di ml 10,00 misurato, su ambo i lati, dal ciglio superiore del canale, all'interno della quale tutte le opere previste devono essere preventivamente autorizzate dall'Ente Idraulico competente, ovvero lo scrivente Consorzio di bonifica ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale nr. 3260 del 15 Novembre 2002.

Rimanendo a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.


Il Direttore
(Ing. Carlo Bendoricchio)

Ufficio Pianificazione e Pareri
Capo Ufficio: dott. urb. Davide Denurchis
e-mail: d.denurchis@acquerisorgive.it Tel. 041.5459194

VIA ROVERETO, 12 - 30174 VENEZIA - COD. FISC. 94072730271
Web: WWW.ACQUERISORGIVE.IT - E-MAIL: consorzio@acquerisorgive.it
PEC: CONSORZIO@PEC.ACQUERISORGIVE.IT
TELEFONO 0415459111 - TELEFAX 0415459262

UNITÀ LOCALE DI VENEZIA CHIAMATE DI EMERGENZA 3357489972
UNITÀ LOCALE DI MIRANO CHIAMATE DI EMERGENZA 3486015269



ALL. B)





Comune di Quarto d'Altino

Città Metropolitana di Venezia

AREA TECNICA

Ufficio Pianificazione e Tutela del territorio

Servizio Sportello Unico per le Attività Produttive ed Edilizia

Resp. Area: arch. Giannina Barbieri

Resp. Proc.: arch. Francesca Furlan



Prot. n. 11.114
del 03/08/2018



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ART. 30 D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, ART. 43 R.E.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

➤ Vista l'istanza qui pervenuta mezzo PEC in data 16/07/2018 al 10020 di prot. con la quale l'ing. Paolo Giuseppe Negro in qualità di C.T.U su incarico del Tribunale Ordinario di Venezia, residente in San Michele al Tagliamento (VE) in via Cassiopea 51, ha chiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, dell'area di seguito catastalmente identificata:

Fg. 4 Mapp. n. 810, 812;

- Visto il Piano di Assetto del Territorio, la proposta di Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica di cui alla Valutazione Ambientale Strategica V.A.S. approvato con DGP n. 82 del 07-08-2015;
- Visto il Piano degli Interventi - 1^ Variante di allineamento del P.R.G. previgente al PAT approvato con DCC n. 3 del 15-02-2017;
- Visto il D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 art. 30, 2°-3° comma;
- Visto l'art. 43, Capo IV, del Regolamento Edilizio Comunale;

CERTIFICA

che i beni sopra catastalmente identificati ricevono la seguente destinazione urbanistica dal **Piano degli Interventi**:

Id. Catastale		P.I.		VINCOLI
Fg.	Particella	ZONIZZAZIONE	PUA/Norme Puntuall	
4	810/p, 812/p	C4.25	Ambiti degli accordi privi della scheda urbanistica - art. 73 NTA/PI	VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI: - Corsi d'acqua - D.Lgs 42/04 art. 142 lett. c); VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE: AREE RISCHIO PAI: Alluvionale - P2 Pericolo medio. VINCOLO DI BONIFICA: Rischio Basso; FONDI DI VINCOLO E FASCE DI RISPETTO: Fascia di rispetto fluviale; CLASSIFICAZIONE ACUSTICA: - CLASSE III: aree di tipo misto e aree art. 2 L.R.V. n. 21/1999; - LIMITI TERRITORIALI DELLE FASCE DI PERTINENZA FERROVIARIA: Fascia A e Fascia B;

1/3

Comune di QUARTO D'ALTINO - Piazza S. Michele, 48- 30020 QUARTO D'ALTINO
C.F.: 84000970271 - P.IVA: 00757130273
Tel. 0422/8261 - Fax 0422/826255 - www.comune.quartodaltino.ve.it





Comune di Quarto d'Altino

Città Metropolitana di Venezia
AREA TECNICA

Ufficio Pianificazione e Tutela del territorio
Servizio Sportello Unico per le Attività Produttive ed Edilizia
Resp. Area: arch. Gianmaria Barbieri
Resp. Proc.: arch. Francesca Furlan



Id. Catastale		P.T.		VINCOLI
Fg.	Particella	ZONIZZAZIONE	PUA/Norme Puntuale	
4	810/p, 812/p	C4.25	Ambiti degli accordi privi della scheda urbanistica - art. 73 NTA/PI	VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE: AREE RISCHIO PAI: Alluvionale - P2 Pericolo medio. VINCOLO DI BONIFICA: Rischio Basso; FONTI DI VINCOLO E FASCE DI RISPETTO: Fascia di rispetto fluviale; CLASSIFICAZIONE ACUSTICA: - CLASSE III: aree di tipo misto e aree art. 2 L.R.V. n. 21/1999; - LIMITI TERRITORIALI DELLE FASCE DI PERTINENZA FERROVIARIA: Fascia A e Fascia B; VINCOLO DI BONIFICA: Rischio Basso; FONTI DI VINCOLO E FASCE DI RISPETTO: Fascia di rispetto fluviale; CLASSIFICAZIONE ACUSTICA: - CLASSE III: aree di tipo misto e aree art. 2 L.R.V. n. 21/1999; - LIMITI TERRITORIALI DELLE FASCE DI PERTINENZA FERROVIARIA: Fascia A e Fascia B;

▪ **DESCRIZIONE ZONIZZAZIONE:**

Z.T.O. C4.25 - zone territoriali destinate a nuovi complessi di tipo residenziale di edilizia privata ricomprese tra le zone di espansione del PRG previgente rimaste inattuata e per le quali è stata richiesta la conferma delle previsioni edificatorie. Riferimento artt. 45 e 49 delle NTA/PRG;

▪ **MODALITA' D'INTERVENTO:**

Nuova edificazione e sistemazione del suolo da realizzarsi mediante quanto previsto dall'art. 18, commi 3 e 4 dell'art. 49 e 1° comma, Lett. b) art. 73 delle NTA/PI e dai criteri prescritti dalla scheda urbanistica C4.25 dell'Allegato 2 alle NTA/PI.

▪ **DESTINAZIONE D'USO:**

Opere di urbanizzazione e Residenza.

▪ **VINCOLI:**

▪ **Vincoli culturali e paesaggistici:**

- Corsi d'acqua (art. 142, 1° c., lett. c) e d), D.lgs. 42/2004);

▪ **Fonti di vincolo e fasce di rispetto:**

- Fascia di rispetto fluviale

▪ **Vincoli derivanti da disposizioni specifiche in materia di fasce di rispetto:**

• **PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO:** Alluvionale - P2 - pericolosità media;

• **CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE (L. n. 447/1995):**

- CLASSE III: aree di tipo misto e aree art.2 L.R. Veneto 21/1999;

- **LIMITI TERRITORIALI DELLA FASCIA DI RISPETTO DI PERTINENZA FERROVIARIA:** fascia A (100 metri) e fascia B (250 metri).

Si rilascia la presente ai sensi dell'art. 30, 2° e 3° comma, D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 per gli usi consentiti dalla legge.

IL RESPONSABILE AREA TECNICA
Barbieri arch. Gianmaria -

Comune di QUARTO D'ALTINO - Piazza S. Michele, 48 - 30020 QUARTO D'ALTINO
C.F.:84000970271 - P.IVA: 00757130273
Tel. 0422/8261 - Fax 0422/826255 - www.comune.quartodaltino.ve.it



oggetto del contendere. Successivamente in data 09 agosto 2018 il Comune di Quarto d'Altino ha rilasciato quanto richiesto **(All.C)**.

RISPOSTA AI PUNTI DEL QUESITO -

Punto 1) - ..."*Se la proposta di divisione formulata dal patrocinio della comproprietaria risulti consona e concretamente fattibile*"...

Premesso che nella relazione datata 28.03.2018 sono state date ampie ed esaurienti risposte alla proposta divisionale della comproprietaria evidenziando la non fattibilità della stessa con riferimento ai fini di una equa divisibilità dei terreni. Detta proposta viene ora riesaminata, alla luce del nuovo accesso agli atti effettuato il 12 luglio 2018 ore 10,00, assieme ai CTP Geom. M. Campagnaro e Arch. M. Callegari, con il Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Quarto d'Altino , avendo come riferimento i chiarimenti ricevuti e la nuova documentazione fornita **(All. Doc.1-2-3)**.

Molte delle ragioni sostenute dall'Avvocato della comparsa ,a favore



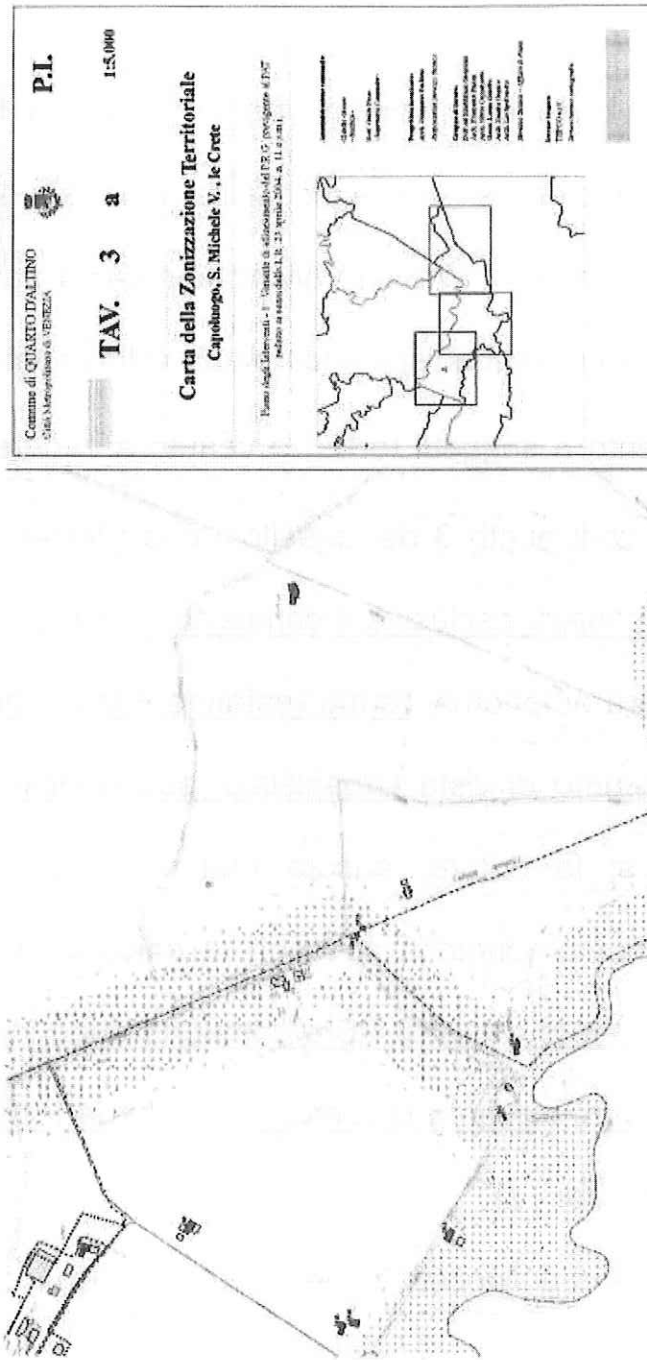
della sua proposta divisionale, sono nel frattempo decadute, come :- a) la proposta del patrocinante , con le modifiche apportate dallo scrivente , é confluita nel " Progetto divisionale C) " (pag. 9 CTU del 28.03.18 in atti), di cui si ribadisce ancora una volta la validità;

- **b)** ... il riferimento a soggetti terzi... é venuto a cadere in quanto é stato accertato (vedi punto 3 del quesito) che i terreni in questione compongono in maniera esclusiva il comparto n. 3 e possono essere lottizzati in maniera autonoma; fermo restando il fatto che il comparto n.3 NON é, dal punto di vista Urbanistico, suddivisibile in altri Sub. comparti. Infine si fa notare, ancora una volta, che la proposta divisionale della comproprietaria secondo un'unica direttrice nord/sud andrebbe ad alterare le aree R5-R6 e comporterebbe lo spostamento della viabilità rispetto a quanto indicato nella scheda tecnica PUA del comparto n. 3 (All. Doc. 2).

Pertanto si ritiene che l'accettazione delle modifiche sopradescritte comporti una variante al P.I. vigente.

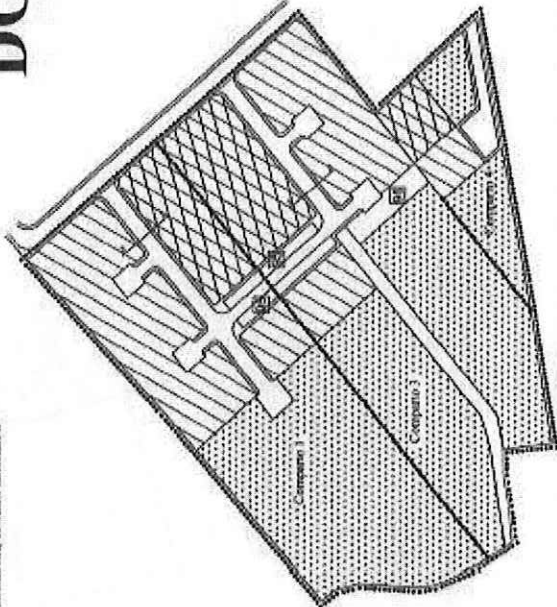


DOC 1



DESCRIZIONE	Totale Scheda			Comparto 1			Comparto 2			Comparto 4		
	R2, R3, R4, R5, R6	R2, R3, R4, R5, R6	R2, R3, R4, R5, R6	R5, R6	R2, R3, R4	R5, R6	R5, R6	R2, R3, R4	R5, R6	R2, R3, R4	R5, R6	
CLASSE TIPOLOGICA												
Superficie Netta di Pavimento di Area	1610	1957	2056	1973	2004	2004	2004	265	279			
Superficie Netta di Pavimento di Area	11480	2582	2744	2033	2797	2797	2797	351	373			
Unità Abitative Standard	80	18	19	19	20	20	20	2	2			
Superficie Standard	107	26	25	25	26	26	26	3	4			
Superficie Standard	6111		2154		2392		2392		395			
Superficie Standard	25051		11885		12131		12131		1615			
Superficie Standard	16855		8571		8749		8749		1365			
Superficie Standard	50227		23280		23775		23775		3164			

DOC 2

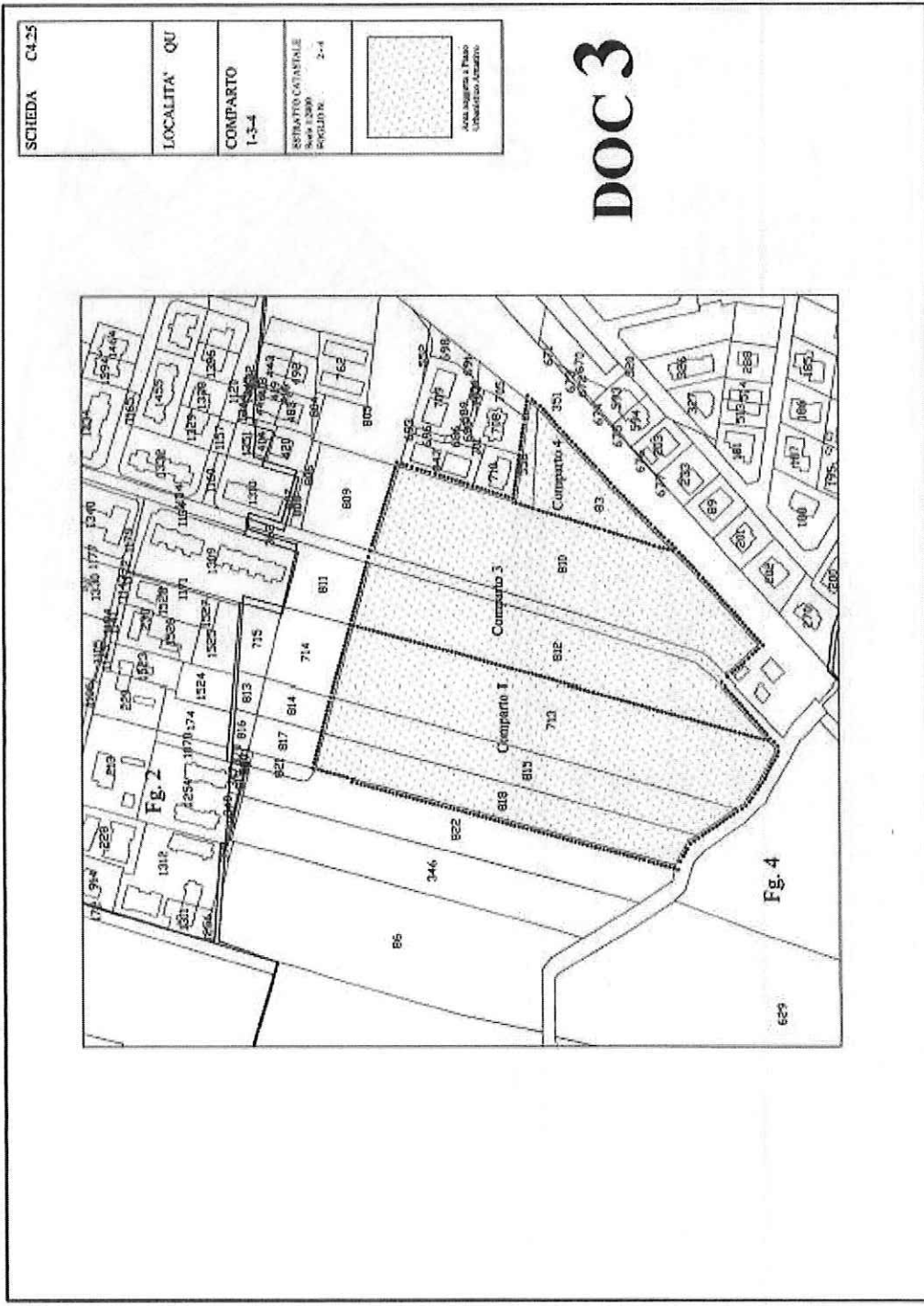


L'incarico della presente scheda potrà essere modificato in qualunque momento dal professionista incaricato, a patto che il committente ne sia debitamente avvertito e che il professionista ne sia debitamente avvertito.

Dovrà essere fatta attenzione alla presente scheda, in quanto il presente disegno non rappresenta un progetto definitivo, ma un progetto preliminare, e il committente dovrà essere debitamente avvertito e che il professionista ne sia debitamente avvertito.

Il presente disegno non rappresenta un progetto definitivo, ma un progetto preliminare, e il committente dovrà essere debitamente avvertito e che il professionista ne sia debitamente avvertito.





Punto 2) -"Se sussista vincolo ambientale e/o paesaggistico su una parte dei mappali oggetto del presente procedimento di divisione"..... Come risulta dall' (**All. B**) riferentesi esplicitamente ai mappali 810-812 il Consorzio Acque Risorgive ,in risposta alla richiesta dello scrivente ed avente per oggetto : *Vincoli ambientali, paesaggistici, idraulici ecc. lungo il " Canale Carmason" in Quarto d'Altino (VE) Fg. 4 mappali 810-812..*, informa che il corso d'acqua demaniale indicato negli elaborati é denominato "Collettore secondario Primo Carmason" che drena le acque della zona urbana di Quarto d'Altino posta ad ovest della linea ferroviaria VE-TS. risulta essere soggetto al vigente Regio Decreto nr. 368 del 08 maggio 1904 "*Regolamento delle bonifiche delle paludi e dei terreni paludosi*" che determina una fascia di rispetto idraulico di ml. 10,00 misurato su ambo i lati dal ciglio superiore del canale , all'interno della quale tutte le opere previste devono essere preventivamente autorizzate dall'Ente Idraulico Competente".... Pertanto per i mappali 810-812 non sussistono , oltre a quelli indicati altri vincoli edificatori, nella fascia di 10,00 ml. dal ciglio superiore del canale, all'interno della quale tutte le opere da eseguirsi devono essere preventivamente autorizzate!

Punto 3)- Per quanto concerne il PI , come i CTP hanno potuto



sentire dalle parole del Dirigente dell'Area Urbanistica, si precisa che i mappali 810-812 fanno parte da sempre dell'ambito C4.25 Comparto 3. Inoltre anche nell'**All . f)** di pag. 16 della Relazione di CTU datata 10.08.2017 (in atti) i comparti n.1-3-4 risultano distinti dal comparto n.2. Infatti dagli elaborati forniti in sede di colloquio (**All. Doc1-2-3**) non compare il comparto n.2 . Pertanto , rispetto a quanto indicato nelle relazioni di CTU del 10-08-2017 e del 28.03.2018 (in atti) , per il comparto n.3 non esiste nessuna variazione , rispetto a quanto precedentemente descritto, "degli standart urbanistici" riferiti ai mappali oggetto del presente procedimento.

Punto 4) - Con riferimento a questo punto del quesito è stata eseguita una puntuale verifica ,di concerto col rappresentante del Comune di quarto d'Altino e con i CTP presenti, delle aree costituenti il comparto n. 3 accertando che coincidono esattamente con l'**All. Doc. 3)** a loro volta coincidenti con gli estratti di mappa catastali allegati alle precedenti relazioni del CTU (in atti).

Punto 5) - Per questo punto del quesito e cioè ..."se detto comparto n. 3 non coincidesse esattamente con i terreni oggetto del presente procedimento di divisione".... nulla devo aggiungere, in quanto detta ipotesi non é stata accertata.



Punto 6) - Nell'ipotesi dimostrata più sopra , e cioè che i terreni formati dai mappali 810-812 coincidono esattamente col comparto n. 3 , é possibile avviare la pratica per la realizzazione autonoma del comparto in quanto risulta completamente definita la sua capacità edificatoria e normativa **(All. Doc.2-3)**. Le modalità attuative , per la realizzazione del comparto n.3, sono quelle stabilite per l'approvazione del Piano PUA secondo la prassi indicata nel Regolamento Edilizio Comunale (Art. 36-37-38-39-40-42-44-45 **All. E**). Lo strumento urbanistico attuativo dovrà rispettare la scheda tecnica dell' **All. Doc.2)** ,per il comparto n. 3, e cioè : Classi tipologiche R2-R3-R4 - Superficie netta di pavimento di area compresa tra un minimo di 1.975 mq ed un massimo di 2.633 mq; - unità abitative comprese tra un minimo di 20 ed un massimo di 26 . - Classi tipologiche R5-R6 - Superficie netta di pavimento di area compresa tra un minimo di 2.098 mq ed un massimo di 2.797 mq ; - unità abitative comprese tra un minimo di 19 ed un massimo di 25.

Altri dati relativi all'intero comparto n. 3 - Superficie per la viabilità mq 2.892; superficie da cedere a standart mq. 12.131; - Superficie lotti edificabili mq. 8.749. * Postilla in calce alla scheda C4.25 (L'attuazione della presente scheda potrà avvenire mediante la predisposizione



di uno **Strumento Urbanistico Attuativo** Unitario o per singolo comparto. Ove si preveda di dare attuazione ai Comparti n.1 e 3 con separati strumenti urbanistici attuativi , dovrà essere rispettato in quanto vincolante il disegno unitario previsto nella presente scheda. I tratti di penetrazione laterale a servizio dei lotti di nuova formazione , dovranno terminare a "*cul de sac*" senza intersecare il confine dell'ambito dell'intervento). Preme dunque far osservare come il comparto n. 3 NON sia , dal punto di vista Urbanistico, suddivisibile in altri sub comparti.

Punto 7) - Su questa parte del quesito si é già risposto ai punti 3)-6).

Punto 8) - Premesso che, allo stato attuale, il più probabile valore di mercato dei terreni dipende dalla superficie territoriale e dagli indici di edificabilità; dato che detti indici per quanto riguarda il comparto n. 3 sono rimasti invariati (vedi scheda tecnica C4.25) allegata alla CTU in data 28.03.2018 ed **All. D2)** della presente; visto che nel frattempo non c'è stata nessuna variazione degli " *Standart Urbanistici* " dei mappali interessati che avrebbero potuto far variare il valore di mercato delle aree; considerato che la capacità edificatoria coincide con quella verificata in sede di esecuzione della CTU relativa all'E.I. n.RG 658/2014; si ritiene, allo stato attuale, di confermare le valutazioni



indicate nella E.I. succitata e ciò indipendentemente dall'esito della divisione . Inoltre si precisa che i terreni in questione NON sono mai stati valutati come " *terreni agricoli*" ma bensì "*come aree edificabili*" applicando però per la parte eseguita i seguenti coefficienti riduttivi : - riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, come da disposizione del G. E.; - Riduzione del 30% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore. Tuttavia, qualora si decidesse per l'asta unica di tutto il comparto n.3, il valore indicativo dei terreni in oggetto, sempre con riferimento a quanto indicato nella E.I. (risalente all'anno 2015), potrebbe essere il seguente:

- valore unitario a base d'asta del terreno eseguito € /mq. 30,14 ;
- valore unitario a base d'asta del terreno non eseguito € /mq. 34,65 ;
- valore a base d'asta quota di terreno eseguito **€ . 310.231,02**
- valore a base d'asta quota di terreno non eseguito **€ . 356.687,10**

In fede

MESTRE-VENEZIA 14.09.2018

I L C T U

Ing. Paolo G. NEGRO



ELENCO Allegati:- All. **A)** Verbale accesso atti;- All. **B)** Parere Consorzio Acque Risorgive; - All. **C)** Certificato Destinazione Urbanistica;- All. **D)**(**Doc.1)**-**Doc.2)**-**Doc.3)**; - All. **E)** Regolamento Edilizio Comunale.

