

**TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ALLEGATO 6

STRALCIO NORMATIVA COMUNALE

**ex. art. 173bis disp. att. c.p.c.
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 36/2021 di R.E.**



Regione Veneto
Provincia di Treviso
Volpago del Montello

P.I.
Piano degli Interventi



NORME TECNICHE OPERATIVE



Variante n. 6

Elaborato adeguato alle controdeduzioni
delle osservazioni alla Variante n°6

Progettisti
Urb. Francesco Finotto
Arch. Valter Granzotto

Sindaco
ing. Paolo Guizzo

Ufficio Tecnico
arch. Luca Lorenzon

Adozione

Approvazione

Elaborato firmato digitalmente
ai sensi degli artt. 20, 21 e 24 del D.LGS 82/2005



PROTECO engineering s.r.l. - Via Cesare Battisti n.39 | 30027 San Dona' di Piave (VE) |
Cod. Fisc. e Part. IVA 03952490278 | tel 0421-54589 | fax 0421 54532 | mail: protecoeng@protecoeng.com |
Pec:protecoengineeringsrl@legalmail.it

Luglio2021

- altezza massima del fabbricato: $h = 8,50$ ml con un massimo di due piani fuori terra fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva (montacarichi, canne fumarie, silos, serbatoi, ecc.) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 20% dell'intera superficie coperta. Eventuali maggiori altezze, la cui assoluta necessità deve essere documentata in rapporto a specifiche esigenze (particolari produzioni, realizzazione di magazzini automatizzati, continuità con strutture esistenti), possono essere eccezionalmente autorizzate previo parere di Enti/Organi competenti, e presentazione di apposito elaborato grafico illustrativo degli impatti visivi conseguenti all'intervento;
- distacco tra edifici : non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 15 ml, riducibili a 7,50 ml nel caso in cui gli edifici facciano parte della stessa unità produttiva;
- distacco dai confini : all'interno della zona D4 minimo 7,5 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto; nei confronti delle zone circostanti: 10m.
- distanza minima dal ciglio stradale : 20 ml .

4. E' consentita l'edificazione da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, di un volume residenziale massimo di 500 mc per ciascuna unità produttiva che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 400 mq nel rispetto degli indici di P.I.; il volume residenziale deve armonicamente comporsi con il corpo principale destinato all'attività produttiva.

5. Standard urbanistici: la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore al 5% della s.f. per opere di urbanizzazione primaria e al 5% della s.f. per opere di urbanizzazione secondaria. La percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta dal Comune fino al 2% mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.

In ogni caso la fascia indicata nelle tavole del Piano dovrà essere sistemata a verde pertinenziale piantumato con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale, con funzione di mascheramento dei fabbricati, nel rispetto degli indirizzi di cui all'allegato "B".

Art. 16. Z.T.O. "E" DESTINATE ALL'ATTIVITA` AGRICOLA: DISCIPLINA GENERALE

1. Il PI disciplina la parte di territorio comunale destinata all'uso agricolo e ne regola gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche e/o edilizie incidenti sul patrimonio dei beni naturali, ambientali e antropici del territorio in conformità agli art. 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e alla disciplina del PAT vigente, e per la parte compresa entro l'ambito collinare del Montello, in conformità al Piano d'area del Montello.

2. Il PI individua negli elaborati di progetto in scala 1:5.000 e in scala 1:2.000, con apposita grafia, le seguenti parti del territorio agricolo:

- Zone agricole;
- Ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale.

3. Il PI per le aree individuate al comma precedente disciplina le destinazioni rivolte, all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, agli insediamenti abitativi rurali, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche.

4. Le zone agricole comprese nell'ambito di pianura posto a valle del Canale del Bosco sono considerate ambiti territoriali a sensibilità ambientale e paesaggistica che costituiscono il contesto figurativo del complesso paesistico del Montello, ma anche un quieto paesaggio agrario, che placa il contrasto con la più intensa frammentazione degli spazi urbanizzati disposti lungo la dorsale della SS 248.

5. Di norma nelle zone agricole comprese nell'ambito di pianura non sono ammessi movimenti di terra che producano alterazioni permanenti del profilo dei suoli, fatti salvi quelli strettamente funzionali agli interventi consentiti ai sensi delle presenti norme e alle necessità derivanti dalla coltivazione dei fondi relative alla realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie più efficienti. In

ogni caso gli interventi di miglioria fondiaria non devono produrre significative alterazioni del profilo dei suoli, né modificare le peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche del territorio. Gli interventi di trasformazione fondiaria, compresi gli interventi di sistemazione idraulica agraria con drenaggio tubolare sotterraneo, devono assicurare il mantenimento del precedente volume d'invaso mediante il rizezionamento dei fossi a partire da quelli di seconda raccolta, ovvero creando nuovi volumi d'invaso (vasche, stagni, ecc.) e devono assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante interventi di piantumazione degli assi interpoderali, dei fossi comuni, la formazione di fasce tampone o macchie boscate mettendo a dimora specie autoctone, non inferiore alla superficie delle scoline soppresse, e fino al raggiungimento della soglia minima del 3% della superficie di intervento (considerando anche le dotazioni esistenti).

6. Gli interventi di trasformazione edilizia soggetti a permesso di costruire, devono assicurare una dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive autoctone pari a **tre** volte la superficie coperta oggetto d'intervento, (considerando anche le dotazioni esistenti entro la superficie di pertinenza dell'intervento), anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali, ovvero in aree indicate dall'Amministrazione Comunale, di proprietà demaniale.

7. Entro le zone agricole non è consentita l'installazione di insegne, cartelli e cartelloni pubblicitari, impianti di pubblicità o propaganda, con esclusione dei segnali turistici e di territorio di cui all'art. 134 del regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, nonché delle insegne di esercizio, che dovranno essere installate in corrispondenza dell'accesso carraio alla proprietà e/o al fabbricato, con dimensioni massime di mq. 1,5.

EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA

8. Nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004.

9. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, ai sensi dell'Art. 45 della LR 11/2005.

10. Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo. In tal senso, l'edificazione dovrà essere posta nel raggio massimo di 60 m. da edifici esistenti, e disposte preferenzialmente secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.).

11. Tutti gli interventi edilizi ammessi in zona agricola, in conformità all'art. 44 della LR 11/2004 devono essere realizzati in conformità agli «Indirizzi Operativi» contenuti nell'allegato "C" e nel rispetto dei seguenti parametri stereometrici:

a) altezza del fabbricato:

- altezza massima della fronte dei fabbricati residenziali:

- a nord della strada statale Schiavonesca nuova (SS 248): 6,5 ml articolati su due piani fuori terra; sono fatte salve particolari esigenze imposte dalla necessità di adeguamento della copertura nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti.¹³
- a sud della strada statale Schiavonesca nuova (SS 248): 8,0 ml articolati su due piani fuori terra più l'eventuale sottotetto con altezza minima interna non superiore a 1,80ml; sono fatte salve particolari esigenze imposte dalla necessità di adeguamento della copertura nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti.¹⁴
- Per fabbricati non residenziali è ammessa un'altezza massima non superiore a quella ammessa per l'edificio residenziale fatte salve esigenze di carattere tecnologico (installazione montacarichi, silos, cisterne, ecc.) o produttivo da documentarsi tramite P.S.A. approvato dagli organi competenti.

- ¹⁵

- b) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
- c) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
- d) distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.

¹³ Punto modificato con la Variante n°5 al PI.

¹⁴ Punto modificato con la Variante n°5 al PI.

¹⁵ Punto stralciato con la Variante n°5 al PI.

12. Nell'area strettamente pertinenziale del fabbricato residenziale rurale stabilmente abitato è consentita la realizzazione di attrezzature pertinenziali alla residenza quali voliere, chioschi, gazebi, attrezzature ricreative di uso privato (piscine di uso familiare, campi da tennis ecc.) e simili: questi interventi vanno attuati con particolare attenzione al loro inserimento ambientale, nonché l'apertura, la chiusura o la modifica degli accessi e dei percorsi pedonali o carrai. Qualora l'area strettamente pertinenziale non fosse individuabile con precisione, si assume che corrisponda ad una superficie 10 volte superiore a quella coperta.

13. È vietata la realizzazione di volumi interrati isolati in ambito collinare con tipologia diversa da quella indicata nell'allegato "A", che non siano volumi tecnici di modesta entità. I nuovi serbatoi di GPL vanno interrati in posizione possibilmente defilata.

AMBITI DI LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

14. Gli "ambiti di localizzazione degli interventi edilizi" di cui all'art. 43, comma 2 lettera c) della LR 11/2004 sono le parti di territorio agricolo comprese nell'ambito di pianura non interessate dalle seguenti aree e ambiti:

- fasce di rispetto stradali, dagli elettrodotti, dai metanodotti, dai cimiteri;
- fasce di servitù idraulica e zone di tutela dei corsi d'acqua;
- contesti figurativi;
- ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale.

15. Entro gli "ambiti di localizzazione degli interventi edilizi" è ammessa la ricostruzione, col mantenimento delle destinazioni d'uso, degli edifici oggetto di demolizione, localizzati nelle fasce di rispetto, nelle zone di tutela dei corsi d'acqua, nei contesti figurativi, negli ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale, ed entro una fascia di 100 metri dalla Superstrada Pedemontana Veneta.

AMBITI DI INTEGRITÀ FONDIARIA, PAESISTICA E AMBIENTALE

16. Negli elaborati grafici del PI, in conformità al PAT, sono stati definiti gli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale» ai sensi dell'art. 43 comma 1 della LR 11/2004. All'interno degli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale» non sono consentite nuove edificazioni. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione. Non è ammessa la realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli.

ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

17. Per la determinazione delle distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici dai limiti della zona agricola, delle distanze minime da residenze singole sparse e concentrate (centri abitati), ai sensi dell'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 si richiamano le specifiche disposizioni vigenti in merito alle distanze di cui all'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 che individua, per le diverse categorie di animali allevabili, i relativi indici parametrici cui fare riferimento per il riconoscimento della sussistenza del nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola, adeguando gli indici parametrici al limite massimo annuo ammesso di kg di azoto per ettaro.

SERRE FISSE E SERRE TUNNEL A CAMPATA SINGOLA O MULTIPLA

18. Nelle zone agricole è consentita la realizzazione di serre e insediamenti orto-floricoli in conformità all'articolo 44 comma 6 della L.R. 11/04 e secondo le regole costruttive definite dalla D.G.R. n. 172 del 3 febbraio 2010 e dai corrispondenti allegati, nonché dalla D.G.R. n. 315 del 11 marzo 2014 - Serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici rimosse stagionalmente. Individuazione delle caratteristiche costruttive e delle condizioni da rispettare per la loro installazione.

MANUFATTI PER IL RICOVERO DI PICCOLI ANIMALI

19. Nei fondi agricoli di almeno 5000 mq con presenza di almeno un edificio residenziale è ammessa ai residenti la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi

fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo agricolo, nella quantità massima di una per fondo di proprietà anche se composto da più mappali, costituiti da un unico manufatto fuori terra, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Superficie lorda non superiore a mq 20,00.
- Altezza massima di gronda non superiore a ml. 3,00.
- Forma planivolumetrica compatta, preferibilmente rettangolare, evitando volumetrie articolate.
- Copertura a falde inclinate tipo «capanna», con pendenza massima del 30%, evitando altre forme di coperture.
- Le aperture dei fronti esterni devono riproporre forme, dimensioni e rapporti dimensionali tra larghezza e altezza, analoghi a quelli già presenti nella architettura rurale della zona.
- Distanza dai confini non inferiore a ml 5,00.
- Distanza dagli edifici non inferiore a ml. 6,00.
- Distanza massima degli edifici esistenti non superiore a ml 20.
- Non sono ammesse tettoie, pompeiane e altre pertinenze annesse.

STRUTTURE AGRICOLO-PRODUTTIVE NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA

20. Negli elaborati grafici del PI sono individuate alcune strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola in cui sono consentiti gli interventi di recupero con cambio di destinazione d'uso in residenza, nel rispetto delle prescrizioni riportate nelle schede allegate. Gli interventi comportanti la modificazione della sagoma dell'edificio (interventi di ristrutturazione edilizia totale o sostituzione edilizia) dovranno mirare ad ottenere un organismo edilizio meglio integrato con l'ambiente ed il paesaggio nel rispetto delle tipologie edilizie ed insediative indicate per la zona agricola, in riferimento all'allegato "A" e relativi indirizzi.

21. In ogni caso, è ammesso il riutilizzo a fini residenziali, fino al limite massimo di 600 mc delle costruzioni esistenti legittimamente realizzate e non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola localizzate in zona agricola, anche se non individuate negli elaborati grafici ma la cui cessata funzionalità alle esigenze dell'azienda agricola è dimostrata da idonea relazione agronomica, in conformità alle seguenti prescrizioni:

- a) all'interno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- b) all'esterno del sedime esistente entro un raggio di ml. 60 dagli edifici esistenti, nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione preveda la demolizione totale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze agricole presenti, ovvero entro gli ambiti di localizzazione degli interventi edilizi di cui al precedente comma 14. qualora l'edificio esistente sia localizzato entro fasce di rispetto o zone di tutela, contesti figurativi e ambiti di integrità ovvero entro una fascia di 100 metri dalla Superstrada Pedemontana Veneta. Qualora le costruzioni esistenti oggetto di demolizione superino il limite dei mc 600 è ammessa l'assegnazione del credito edilizio, per il solo volume eccedente, secondo lo schema definito dal successivo Art. 30. Le costruzioni riutilizzate a fini residenziali non potranno essere oggetto di successivi ampliamenti residenziali finché permane la destinazione d'uso agricola della zona di appartenenza.
- c) Per l'intervento di recupero è prescritto un progetto unitario per ogni unità edilizia che potrà essere realizzato per stralci funzionali che dovranno essere espressamente individuati negli elaborati progettuali; dovrà far parte integrante di tali elaborati anche il progetto di definitiva sistemazione dell'area di pertinenza.
- d) Non è ammessa l'edificazione di nuovi annessi rustici sul fondo se non vi è variazione della consistenza del fondo stesso, del tipo o dell'entità delle colture praticate nell'azienda agricola nonché del tipo di conduzione della stessa; il tutto andrà opportunamente documentato con idonea relazione agronomica.
- e) Il riutilizzo ai fini residenziali è soggetto alla corresponsione al comune da parte del soggetto attuatore del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/01 con le modalità e nella misura stabilita con idonea Delibera di Consiglio Comunale.

- f) È ammesso il riutilizzo delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola come magazzini e depositi di materiali ed attrezzature, anche di uso non agricolo, ma non inquinanti. In tal caso, dovrà essere assicurata un'adeguata compensazione ambientale mediante la realizzazione di fasce tampone o di macchie boscate non inferiori alla superficie coperta delle costruzioni medesime. La piantumazione dovrà essere fatta all'interno delle aree di pertinenza, ovvero su aree indicate dal comune.

BENI ARCHITETTONICI, AMBIENTALI E FABBRICATI ABBANDONATI

22. Per i beni ambientali, architettonici ed i fabbricati abbandonati diversi dagli annessi agricoli non più funzionali alle esigenze del fondo, individuati con apposita numerazione nella planimetria di Piano, sono consentiti gli interventi precisati in ciascuna scheda (schedatura vigente) come disciplinato dall'allegato "A" e dall'allegato "F".

BOX E RECINZIONI PER IL RICOVERO DI EQUIDI

23. È ammessa la realizzazione di box, nella misura massima di 24 mq di superficie lorda e alla distanza dai confini non inferiore a 5 m, e di recinzioni per il ricovero di equidi, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità nonché nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa con riferimento alla tutela, alla gestione e al benessere degli equidi.¹⁶

Art. 17. Ambiti di edificazione diffusa

1. Il P.I. individua gli ambiti di edificazione diffusa in conformità al PAT, che comprendono, oltre ai centri e borghi rurali, le aggregazioni edilizie più recenti caratterizzate dalla presenza di attività multiple quali quelle agricolo-residenziali, di ristorazione, artigianali e commerciali che si sono sviluppate linearmente lungo le strade secondarie.

2. All'interno del perimetro degli ambiti di edificazione diffusa, l'edificazione avviene nel rispetto della disciplina propria di ciascuna zona: le tipologie edilizie, i materiali, gli indirizzi progettuali da adottarsi sono quelli propri delle zone agricole e riportati nell'allegato "A".

3. Destinazioni d'uso: sono quelle ammesse nelle diverse zone. Ad eccezione delle attività produttive esistenti e indicate come attività da bloccare o confermare (per le quali vale la specifica disciplina), gli edifici non residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G. 2000 e ricadenti in zona agricola ricompresa nel perimetro degli ambiti di edificazione diffusa, possono essere accorpati e destinati a residenza fino ad un volume non superiore a quello residenziale esistente alla stessa data (e appartenente allo stesso nucleo familiare – grado di parentela o affinità entro il 4° grado) all'interno dello stesso ambito di edificazione diffusa previa demolizione della volumetria eccedente salvo dimostrazione della connessione funzionale con il fondo agricolo; è consentito il mantenimento delle funzioni agricole esistenti a condizione che sia accertata l'inesistenza di inconvenienti igienico-sanitari.

4. Qualora il cambio di destinazione d'uso interessasse un annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo, l'eventuale realizzazione di altro annesso rustico nel medesimo fondo deve essere prevista da un Piano di Sviluppo aziendale approvato dagli organi competenti.

Art. 18. ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE: NORME COMUNI

1. Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di uso pubblico.

2. La numerazione riportata nelle tavole di piano ha carattere ricognitivo e programmatico: in sede di progettazione esecutiva è ammessa una diversa classificazione tra le quattro categorie principali degli standard urbanistici:

- a) Sa - aree per l'istruzione;

¹⁶ Comma aggiunto con la Variante n°5 al PI.

Art. 27. TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

1. La tutela dell'ambiente viene perseguita mediante un insieme di prescrizioni ed indirizzi contenuti nell'allegato "B" alle presenti norme, nonché nelle successive disposizioni. In particolare sono disciplinati:

- la difesa e il rispetto del suolo;
- zone a rischio idraulico;
- zone di tutela del reticolo idrografico principale e delle acque pubbliche vincolate;
- impermeabilizzazione del suolo;
- l'inquinamento atmosferico;
- lo smaltimento dei rifiuti;
- le attività estrattive;
- gli interventi di sistemazione idraulica, di difesa del suolo, di bonifica ed irrigazione;
- la tutela delle risorse naturalistiche ambientali;
- la tutela dei boschi;
- gli itinerari di interesse storico ambientale; viabilità minore;
- tutela e valorizzazione del paesaggio agrario.
- progetti speciali.

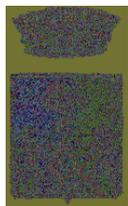
2. ambito per la realizzazione del Piano d'area del Montello

Tale ambito è assoggettato a Piano Ambientale di cui all'art. 27 L.R. 40/84 e art. 36 del P.T.R.C., con i seguenti obiettivi:

- tutela e salvaguardia dell'area agricola con tutte le emergenze geologico - naturalistiche;
- promozione di tecniche di agricoltura ecocompatibili;
- riqualificazione della viabilità rurale;
- sviluppo di infrastrutture di servizio per le attività del tempo libero, nel rispetto dell'ambiente privilegiando il recupero dei volumi esistenti;

Si riportano di seguito i principali tematismi contenuti nel Piano d'area del Montello, cui si rinvia per la corrispondente normativa:

- Ambiti territoriali a prevalente indirizzo viticolo;
- Ambiti territoriali a prevalente indirizzo zootecnico;
- Ambiti territoriali a prevalenza di aree boscate;
- Ambiti territoriali ad indirizzo misto;
- Ambiti di particolare previo paesaggistico;
- Paesaggio montelliano forestale della robinia;
- Paesaggio ondulato sub-pianeggiante, con colture a trama regolare;
- Paesaggio pedemontelliano pianeggiante con alternanza di colture a vista panoramica;
- Paesaggio pedemontelliano con prati e vigneti, delimitato dal bosco;
- Paesaggio sommitale ondulato con prevalenza di bosco e alternanza di colture;
- Paesaggio sommitale ondulato con alternanza di prati e boschi ed insediamenti sparsi;
- Grandi alberi: è vietato a chiunque abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura dei grandi alberi censiti. Gli interventi di manutenzione e conservazione, e il loro eventuale abbattimento, sono autorizzati dal Comune, previa acquisizione di parere tecnico fitosanitario, e comunque dopo aver accertato l'impossibilità a adottare soluzioni alternative, fatte salve le esigenze di pubblica incolumità. Sono vietati per un raggio di 10 m dal tronco dei grandi alberi tutti gli interventi che possono comprometterne l'integrità; sono fatti salvi gli interventi per la difesa idrogeologica dei suoli. In caso di interventi relativi al sottosuolo stradale o di manutenzione dei corsi d'acqua non deve essere compromesso l'apparato radicale delle alberature.
- Impianti di aucupio: è prescritta la loro salvaguardia, provvedendo alle opportune cure onde mantenere la precisa forma.
- Filari alberati: sono vietati tutti gli interventi che possono compromettere l'integrità dei filari e dei viali alberati; sono fatti salvi gli interventi per la difesa idrogeologica dei suoli.
- Fontana pubblica, lame e stagni, pozzi e sorgenti: È prescritta una fascia di rispetto inedificabile non inferiore a ml 50 dalle Lame e dalle Sorgenti. Sono comunque sempre ammessi gli interventi previsti dalla L. 36/1994, dalla LR 5/1998 e successive modifiche e integrazioni, e dal D.M. 152/99. È prescritta una fascia di rispetto inedificabile non inferiore a ml 10 dalle Fontane e dai Pozzi. Per i pozzi destinati a uso acquedottistico, si



REGIONE DEL VENETO

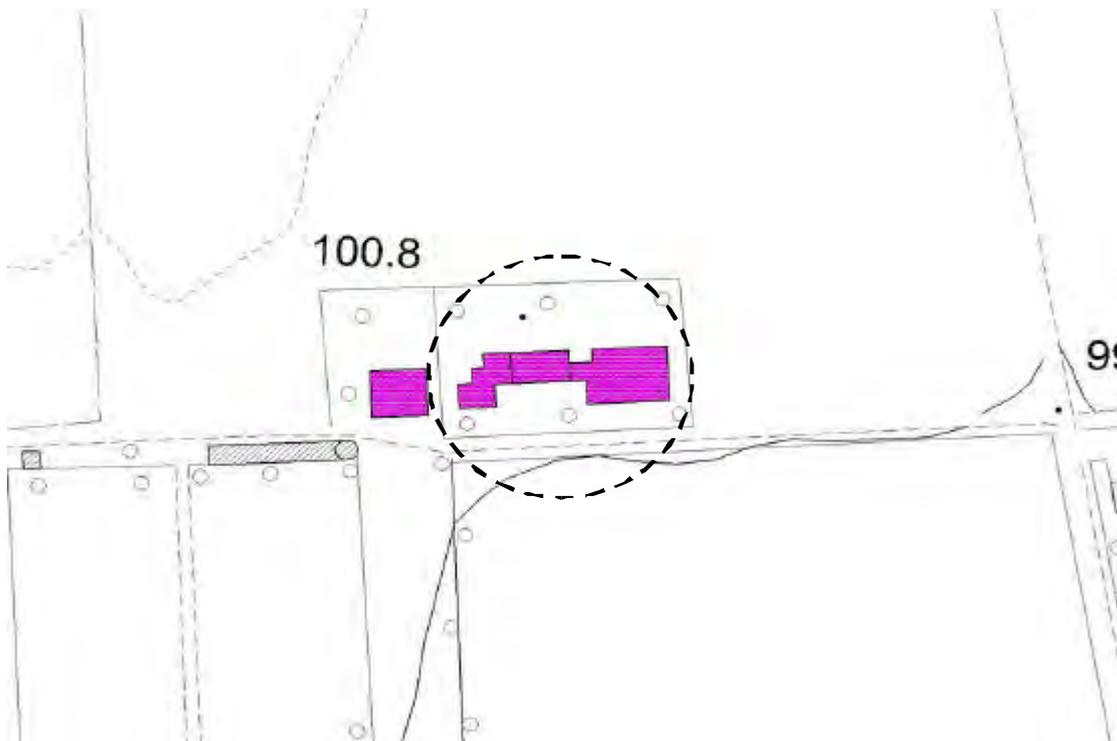
PROVINCIA DI TREVISO

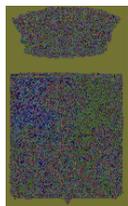
COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO

RILEVAMENTO DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO - MONUMENTALE - AMBIENTALE
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Codifica Fabbricato		Localizzazione	
FABBRICATO	100	Indirizzo	VIA SPINEDA
SEZIONE	2	Numero civico	9999
SUB	0	Interno	0

Planimetria I.G.M. anno 1901 • Planimetria C.T.R. anno 1995





REGIONE DEL VENETO
PROVINCIA DI TREVISO
COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO

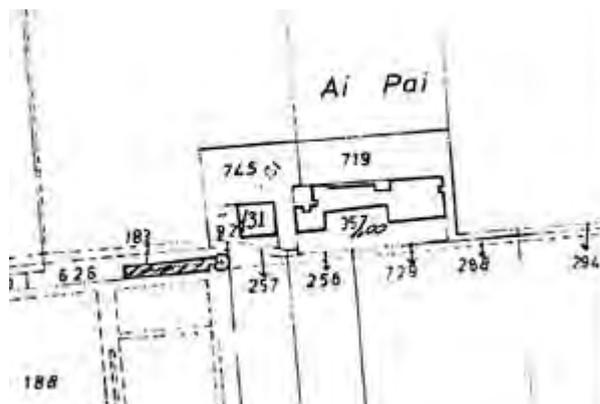
RILEVAMENTO DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO - MONUMENTALE - AMBIENTALE
INQUADRAMENTO STORICO

Codifica Fabbricato		Localizzazione			
FABBRICATO	100	Indirizzo	VIA SPINEDA	Codice via	0
SEZIONE	2	Numero civico	9999		
SUB	0	Interno	0		

Estratto Catasto Austriaco



Estratto Catasto Attuale



Foglio/i : 16

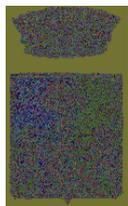
Mappale/i : 357

Notizie Storiche

Parte del complesso della villa, presenta la scritta "scuola" sopra la porta d'ingresso.

Variazioni

Nella parte posteriore sono stati realizzati dei piccoli ampliamenti.



REGIONE DEL VENETO
PROVINCIA DI TREVISO
COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO

RILEVAMENTO DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO - MONUMENTALE - AMBIENTALE
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Codifica Fabbricato		Localizzazione		
FABBRICATO	100	Indirizzo	VIA SPINEDA	Codice via 0
SEZIONE	2	Numero civico	9999	
SUB	0	Interno	0	

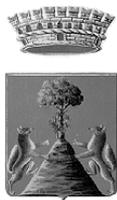
NB. I coni visuali delle foto sono riportati nelle planimetria del "Rapporto con il contesto"



Fotografia 1



Fotografia 2

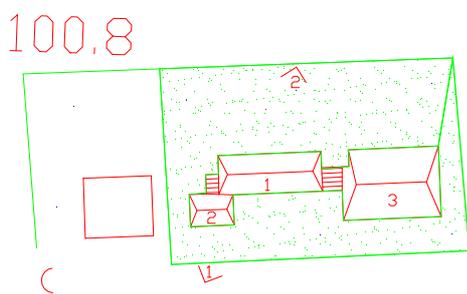


REGIONE DEL VENETO
PROVINCIA DI TREVISO
COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO

RILEVAMENTO DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO - MONUMENTALE - AMBIENTALE
 RAPPORTO CON IL CONTESTO

Codifica Fabbricato		Localizzazione	
FABBRICATO	100	Indirizzo	VIA SPINEDA
SEZIONE	2	Numero civico	9999
SUB	0	Interno	0
		Codice via	0

📐 Planimetria dell'area



	Prato		Vigneto		Bosco		Portale
	Incolto		Giardino		Corso d'acqua		Forno
	Cortile		Siepe		Cono fotografico		Muro
	Orto		Filare		Ingresso		Lavatoio

Contesto insediativo	Altre notizie sulle permanenze del contesto
<input checked="" type="checkbox"/> Area Agricola <input type="checkbox"/> Nucleo Rurale <input type="checkbox"/> Centro Storico <input type="checkbox"/> Altra zona urbana	In origine era probabilmente la scuola di Venegazzù.



REGIONE DEL VENETO
PROVINCIA DI TREVISO
COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO

RILEVAMENTO DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO - MONUMENTALE - AMBIENTALE
 IDENTIFICAZIONE DEL TIPO EDILIZIO

Codifica Fabbricato		Localizzazione	
FABBRICATO	100	Indirizzo	VIA SPINEDA
SEZIONE	2	Numero civico	9999
SUB	0	Interno	0
		Codice via	0



Edificio numero 1:E4



Edificio numero 2:E4



Edificio numero 3:E4

A EDIFICIO RURALE

- A1** Con annesso staccato o privo di annesso
- A2** Con annesso conglobato
- A3** Con annesso affiancato
- A4** Con annesso a "L"
- A5** "a cortina"
- A6** Con aggregazioni articolate

B ANNESSO RURALE

- B1** Tettoia
- B2** A tutta apertura
- B3** Con portico archivoltato
- B4** Con portico architravato
- B5** Altri tipi (serra, "colombara")

C EDIFICIO URBANO

- C1** Palazzo
- C2** Isolato familiare
- C3** Isolato plurifamiliare
- C4** A schiera o in linea

D ACCESSORIO URBANO

- D1** Garage, deposito, legnaia...

E EDIFICIO CON TIPOLOGIA SPECIALISTICA

- E1** Villa
- E2** Carattere religioso
- E3** Carattere produttivo
- E4** Carattere istituzionale (scuola, stazione,...)
- E5** Edificio notevole

Edifici rurali: rapporto planimetrico tra porzione residenziale e annesso

A1 Con annesso staccato o privo	A2 Con annesso conglobato	A3 Con annesso affiancato	A4 Con annesso a "L"	A5 A cortina	A6 Con aggregazione articolata	Descrizione dei tipi
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Assenza di annesso rustico
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B1 Tettoia
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B2 A tutta apertura
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B3 Portico archivoltato
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B4 Portico architravato
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B5 Altri tipi (colombara, serra,...)



REGIONE DEL VENETO

PROVINCIA DI TREVISO

COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO

RILEVAMENTO DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO - MONUMENTALE - AMBIENTALE
DESCRIZIONE MORFOLOGICA-TIPOLOGICA-TECNOLOGICA DELLO STATO ATTUALE

Codifica Fabbricato		Localizzazione	
FABBRICATO	100	Indirizzo	VIA SPINEDA Codice via 0
SEZIONE	2	Numero civico	9999
SUB	0	Interno	0

Destinazioni d'uso prevalenti in atto

	1	2	3	
Interrato				1 – Residenza
Piano terra	7	7	7	2 – Commercio/Terziario
Piano primo	7			3 – Attrezzatura Pubblica/Religiosa
Piano secondo	7			4 – Artigianato/Industria
Piano terzo				5 – Annesso rustico
Sottotetto				6 – Accessorio/Autorimessa
				7 – Inutilizzato

INVOLUCRO ESTERNO

Struttura Muraria

	1	2	3
In sasso di fiume	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
In pietra	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
In laterizio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
In laterizio e sasso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Altro materiale			

Rivestimento murario

	1	2	3
Assente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intonaco tinteggiato	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Marmorino	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro materiale			

Manto di copertura

	1	2	3
Coppi in cotto	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tegole in cotto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tegole in cemento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lamiera ondulata	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro materiale			



REGIONE DEL VENETO
PROVINCIA DI TREVISO
COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO

RILEVAMENTO DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO - MONUMENTALE - AMBIENTALE
DESCRIZIONE MORFOLOGICA-TIPOLOGICA-TECNOLOGICA DELLO STATO ATTUALE

Codifica Fabbricato		Localizzazione			
FABBRICATO	100	Indirizzo	VIA SPINEDA	Codice via	0
SEZIONE	2	Numero civico	9999		
SUB	0	Interno	0		

Finestre

 Sagoma intonacata	<input checked="" type="checkbox"/> Tipo 1	<input type="checkbox"/> Tipo 2	<input checked="" type="checkbox"/> Tipo 3	<input type="checkbox"/> Tipo 4	Riqualificare
	<input type="checkbox"/> Tipo 1	<input type="checkbox"/> Tipo 2	<input type="checkbox"/> Tipo 3	<input type="checkbox"/> Tipo 4	Rimuovere
 Cornice in pietra semplice	<input type="checkbox"/> Tipo 1	<input type="checkbox"/> Tipo 2	<input type="checkbox"/> Tipo 3	<input type="checkbox"/> Tipo 4	Riqualificare
	<input type="checkbox"/> Tipo 1	<input type="checkbox"/> Tipo 2	<input type="checkbox"/> Tipo 3	<input type="checkbox"/> Tipo 4	Rimuovere
 Cornice in pietra sagomata	<input type="checkbox"/> Tipo 1	<input type="checkbox"/> Tipo 2	<input type="checkbox"/> Tipo 3	<input type="checkbox"/> Tipo 4	Riqualificare
	<input type="checkbox"/> Tipo 1	<input type="checkbox"/> Tipo 2	<input type="checkbox"/> Tipo 3	<input type="checkbox"/> Tipo 4	Rimuovere
 Scuri in legno	<input checked="" type="checkbox"/> Tipo 1	<input type="checkbox"/> Tipo 2	<input type="checkbox"/> Tipo 3	<input type="checkbox"/> Tipo 4	Riqualificare
	<input type="checkbox"/> Tipo 1	<input type="checkbox"/> Tipo 2	<input type="checkbox"/> Tipo 3	<input type="checkbox"/> Tipo 4	Rimuovere
 Scuri in alluminio o PVC	<input type="checkbox"/> Tipo 1	<input type="checkbox"/> Tipo 2	<input type="checkbox"/> Tipo 3	<input type="checkbox"/> Tipo 4	Riqualificare
	<input type="checkbox"/> Tipo 1	<input type="checkbox"/> Tipo 2	<input type="checkbox"/> Tipo 3	<input type="checkbox"/> Tipo 4	Rimuovere
 Tapparelle	<input type="checkbox"/> Tipo 1	<input type="checkbox"/> Tipo 2	<input type="checkbox"/> Tipo 3	<input type="checkbox"/> Tipo 4	Riqualificare
	<input type="checkbox"/> Tipo 1	<input type="checkbox"/> Tipo 2	<input type="checkbox"/> Tipo 3	<input type="checkbox"/> Tipo 4	Rimuovere

Elementi architettonici da rimuovere o riqualificare

 Capitello	<input type="checkbox"/> Riqualificare
	<input type="checkbox"/> Rimuovere
 Meridiana/Affresco	<input type="checkbox"/> Riqualificare
	<input type="checkbox"/> Rimuovere
 Altana	<input type="checkbox"/> Riqualificare
	<input type="checkbox"/> Rimuovere
 Scala esterna	<input type="checkbox"/> Riqualificare
	<input type="checkbox"/> Rimuovere
 Marcapiano in	<input type="checkbox"/> Riqualificare
	<input type="checkbox"/> Rimuovere
 Pavimentazione esterna in	<input type="checkbox"/> Riqualificare
	<input type="checkbox"/> Rimuovere
 Altro	<input type="checkbox"/> Riqualificare
	<input type="checkbox"/> Rimuovere

Valutazione complessiva

Valore architettonico	Valore ambientale	Grado di conservazione
  		  
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Elevato	<input type="checkbox"/> Elevato	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Buono
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Significativo	<input type="checkbox"/> Significativo	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Discreto
<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Modesto	<input checked="" type="checkbox"/> Modesto	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Scadente
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Scarso	<input type="checkbox"/> Scadente	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Pessimo



REGIONE DEL VENETO

PROVINCIA DI TREVISO

COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO

RILEVAMENTO DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO - MONUMENTALE - AMBIENTALE
INDICAZIONI PROGETTUALI

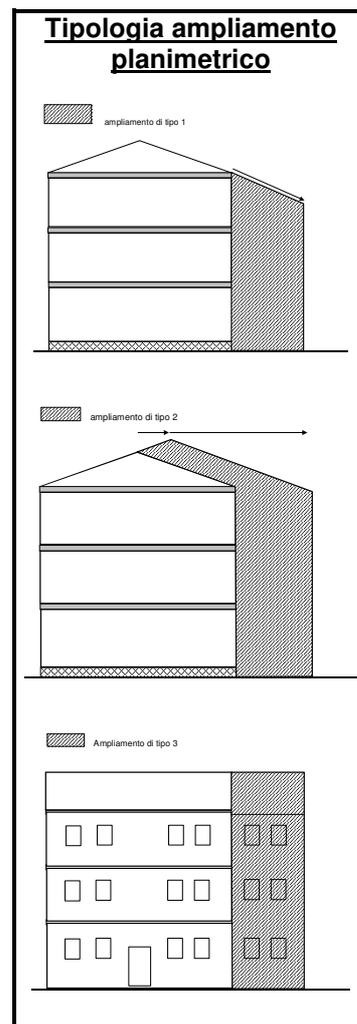
Codifica Fabbricato		Localizzazione	
FABBRICATO	100	Indirizzo	VIA SPINEDA
SEZIONE	2	Numero civico	9999
SUB	0	Interno	0
		Codice via	0

Destinazioni d'uso ammesse	1	2	3
Interrato			
Piano terra	1-3	1-3	1-3
Piano primo	1		
Piano secondo	1		
Piano terzo			
Sottotetto			

- 1 – Residenza
- 2 – Commercio/Terziario
- 3 – Attrezzatura Pubblica/Religiosa
- 4 – Artigianato/Industria
- 5 – Annesso rustico
- 6 – Accessorio/Autorimessa
- 7 – Inutilizzato

Interventi ammessi	1	2	3
Restauro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risanamento conservativo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ristrutturazione edilizia parziale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Riproposizione tipologica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ristrutturazione edilizia totale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sostituzione edilizia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Demolizione senza ricostruzione	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Ampliamenti ammessi	1	2	3
Trasformazione sottotetto in ambiente abitabile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possibilità di creare un nuovo sottotetto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possibilità di allineare le coperture	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possibilità di sopraelevare di un piano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tipo di ampliamento planimetrico (v.s.)			
Volume massimo concesso in caso di ampliamento			



applicano le disposizioni di cui all'art. 94 del D.Lgs. 03/04/2006 n° 152, che determinano una zona di rispetto con un raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione. In fregio a tutte le risorse idriche, di cui al presente comma, è vietata di norma l'installazione di pali o tralicci per infrastrutture aeree e di insegne e cartelloni pubblicitari. Per gli scarichi civili, gli impianti di smaltimento e di accumulo sul suolo, o negli strati superficiali del suolo, e per lo spargimento di liquami zootecnici devono in ogni caso essere rispettate le prescrizioni di cui al comma 4 dell'art. 9 delle Norme Tecniche Piano di Area del Montello.

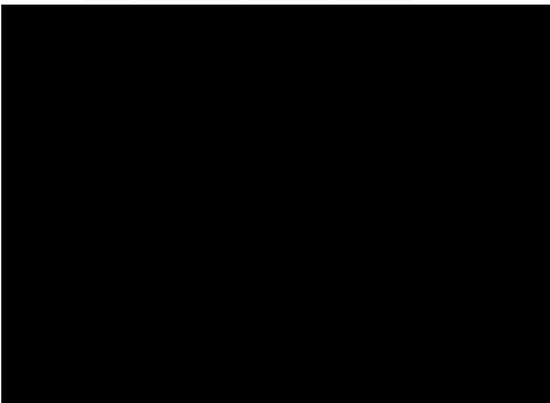
3. Sistema storico testimoniale

- a) Contesti figurativi: Costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche e dei beni tutelati, concorrendo a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità (iconicità, riconoscibilità generale, identità condivisa, valenza simbolica) e quindi aree particolarmente rappresentative delle diverse tipologie di paesaggio meritevoli di tutela e protezione. All'esterno delle zone edificate o edificabili indicate negli elaborati di piano, per le quali è stata accertata l'assenza di interferenze rilevanti con i beni oggetto di tutela paesaggistica, non sono ammesse nuove edificazioni; sono ammesse opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti e/o attrezzature pubbliche esistenti. Sono vietati tutti gli interventi che possono alterare la percezione delle eccellenze paesaggistiche esistenti. All'interno delle zone edificate o edificabili indicate negli elaborati di piano, per le quali è stata accertata l'assenza di interferenze rilevanti con i beni oggetto di tutela paesaggistica, gli interventi ammessi dovranno migliorare la percezione visiva del contesto, salvaguardando le relazioni visive con le eccellenze paesaggistiche ed i beni tutelati.
- b) Coni visuali: è prescritta la conservazione dei singoli elementi strutturali e decorativi superstiti che compongono la vista, onde salvaguardare il valore storico, ambientale e percettivo della vista medesima. Gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati alla rimozione degli elementi incongrui e di disturbo percettivo e d'integrazione con la struttura sintattica della vista secondo il principio della limitazione delle interferenze visive.
- c) Ville Venete: si applicano le direttive e le prescrizioni per la conservazione ed il recupero delle Ville Venete e dei complessi ed edifici di pregio architettonico di interesse provinciale di cui agli art. 48 e 51 nonché le direttive e le prescrizioni per la tutela delle pertinenze, dei contesti figurativi e dei coni visuali di cui agli art. 49, 50 e 52 delle Norme Tecniche del PTCP 2010



È prescritta conservazione unitaria degli elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico, dei manufatti nonché la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori tipologici e strutturali dei manufatti medesimi.

- e) Luoghi della grande guerra:



- c) Corsi d'acqua
Negli elaborati grafici del PI sono individuati i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera c) come precisati nella DGR 12 luglio 2004 n. 2186, e il corrispondente elenco degli idronimi: 26181, Fiume Piave, vincolato per tutto il suo corso. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. Dall'unghia esterna dell'argine principale del fiume Piave è prescritta una distanza non inferiore a 50,00ml; dai canali arginati è prescritta una distanza non inferiore a 15 ml, fatte salve maggiori distanze fissate nelle tavole di P.I. per tutelare ambiti fluviali di particolare interesse ambientale. Sui fabbricati esistenti, fatte salve eventuali diverse previsioni contenute nelle schede puntuali, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Si richiama il rispetto delle norme di legge in materia (R.D. 523/1904 per il fiume Piave e corsi d'acqua naturali; R.D. 368/1902 per gli altri corsi d'acqua – canale del Bosco e derivati).
- d) Zone boscate
Negli elaborati grafici del PI sono individuati i territori coperti da foreste e da boschi, vincolati ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera g), e ai sensi della L.r. 52/78. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. È vietata qualsiasi riduzione di superficie forestale, salvo espressa preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 15 della L.r. 52/78.
- e) Zone sottoposte a vincolo idrogeologico
Negli elaborati grafici del PI sono individuati i perimetri delle zone sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3276. Vanno rispettate le prescrizioni di cui al decreto di vincolo. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova edificazione nelle aree agricole e in quelle di espansione ivi ricadenti sono soggetti ad analisi geologica preventiva.
- f) Siti di Interesse Comunitario: IT3240004 «Montello» e IT3240030 «Grave del Piave - Fiume Soligo - Fosso di Negrisia» - D.G.R. n. 2673/2004
Negli elaborati grafici del PI sono individuati i perimetri dei Siti di Interesse Comunitario per le parti comprese all'interno del territorio comunale: «Montello», «Grave del Piave - Fiume Soligo - Fosso di Negrisia». I SIC sono individuati ai sensi della D.G.R. n. 2673/2004, e, ai fini della salvaguardia e conservazione degli habitat e delle specie di cui alle direttive 92/43/Cee e 2009/147/Ce, sono soggetti alle disposizioni di cui al D. P.R. 357/1997 e ss.mm.ii. Piani, progetti e interventi devono salvaguardare le emergenze floro-faunistiche e gli habitat che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona SIC. Per ogni piano, progetto e intervento sul territorio comunale dovrà essere verificata la procedura per la valutazione di incidenza secondo quanto indicato dalle disposizioni nazionali e regionali in materia.
- g) Zone di Protezione Speciale: IT 3240023 «Grave del Piave»
Negli elaborati grafici del PI sono individuati i perimetri delle seguenti Zone di Protezione Speciale per le parti comprese all'interno del territorio comunale: «Grave del Piave». Le ZPS sono individuate ai sensi della D.G.R. n. 2673/2004, e, ai fini della salvaguardia e conservazione degli habitat e delle specie di cui alle direttive 92/43/Cee e 2009/147/Ce, sono soggette alle disposizioni di cui al D.P.R. 357/1997 e ss.mm.ii. Piani, progetti e interventi devono salvaguardare le emergenze floro-faunistiche e gli habitat che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona ZPS. Per ogni piano, progetto e intervento sul territorio comunale dovrà essere verificata la procedura per la valutazione di incidenza secondo quanto indicato dalle disposizioni nazionali e regionali in materia.

Art. 28. DISCIPLINA DELLE FRAGILITÀ

1. Negli elaborati del PI in scala 1:5000 sono individuate le seguenti condizioni di fragilità del territorio comunale, in conformità al PAT, commi da 1 a 5:

- a) Penalità ai fini edificatori, per la parte del territorio compresa nell'ambito di pianura posto a valle del Canale del Bosco, per le quali si applica la disciplina di cui all'art. 13 delle Norme di Attuazione del PAT:
- Terreni idonei;
 - Terreni idonei a condizione di tipo b): Terreni scadenti dal punto di vista geotecnico e/o con falda superficiali;
 - Terreni idonei a condizione di tipo c): Riporti di terreni su cave dismesse;

**TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ALLEGATO 7
AGENZIA DELLE ENTRATE
QUOTAZIONI OMI

**ex. art. 173bis disp. att. c.p.c.
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 36/2021 di R.E.**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: TREVISO

Comune: VOLPAGO DEL MONTELLO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

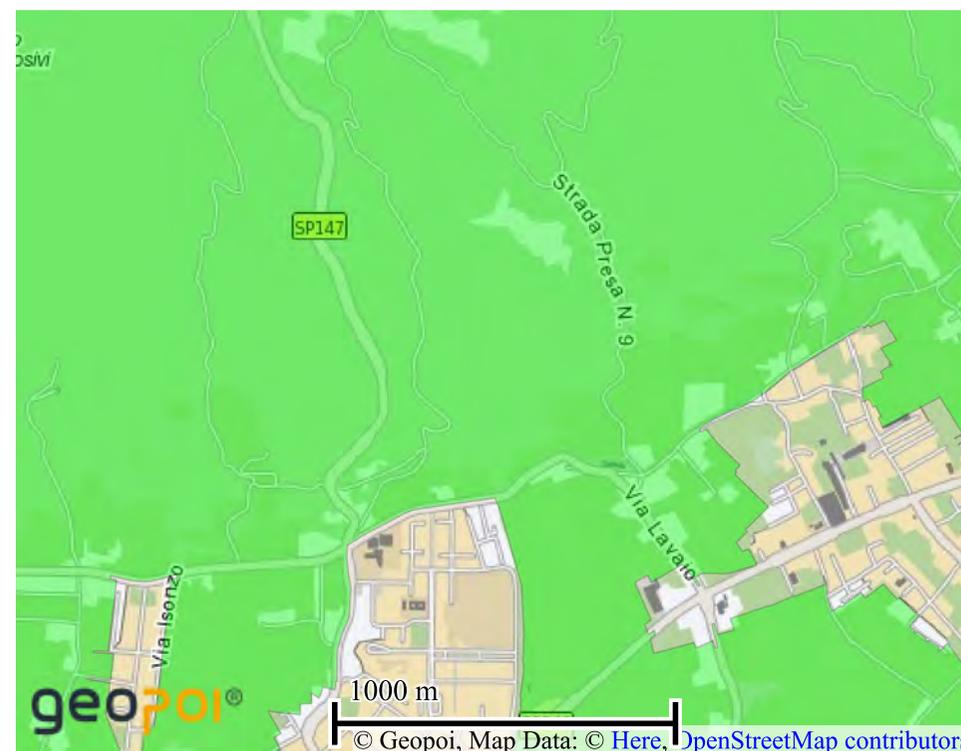
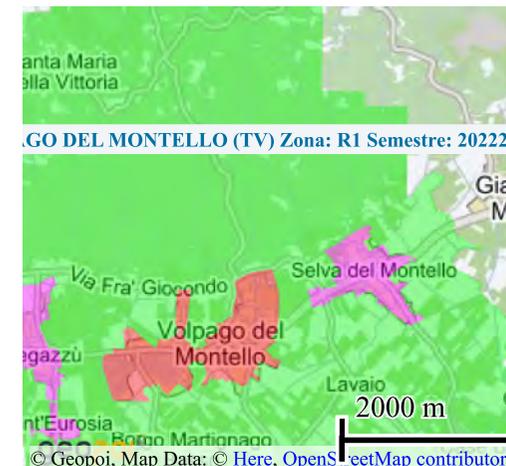
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	910	1000	L	3,6	4,3	L
Autorimesse	Normale	410	520	L	1,7	2,5	L
Ville e Villini	Ottimo	910	1000	L	3,8	4,6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: TREVISO

Comune: VOLPAGO DEL MONTELLO

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI VENEGAZZU' E SANT'EUROSIA

Codice zona: E1

Microzona: 0

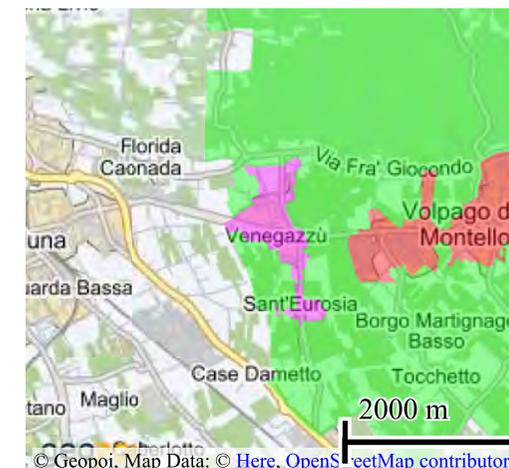
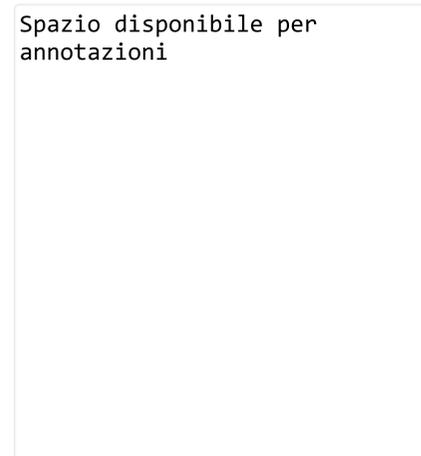
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	910	1100	L	3,8	4,8	L
Autorimesse	Normale	450	580	L	2	2,7	L
Ville e Villini	Ottimo	910	1100	L	3,8	4,8	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: TREVISO

Comune: VOLPAGO DEL MONTELLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

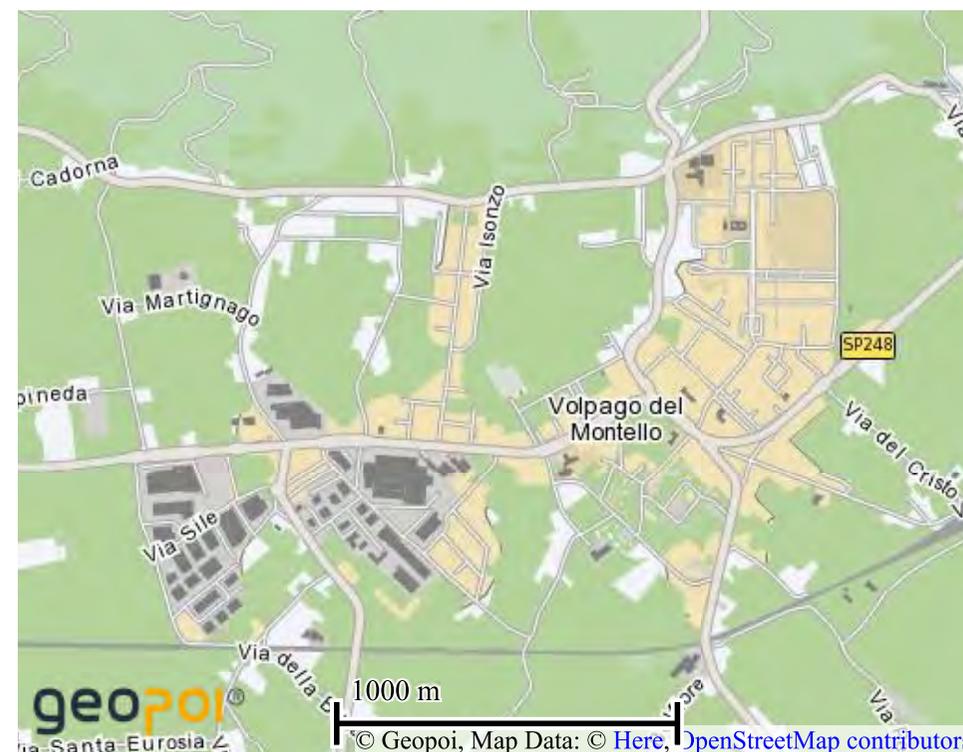
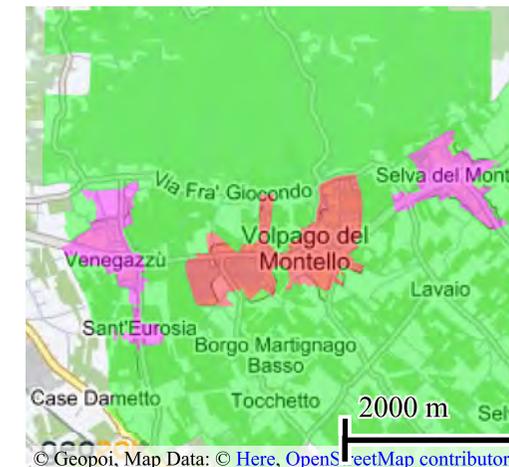
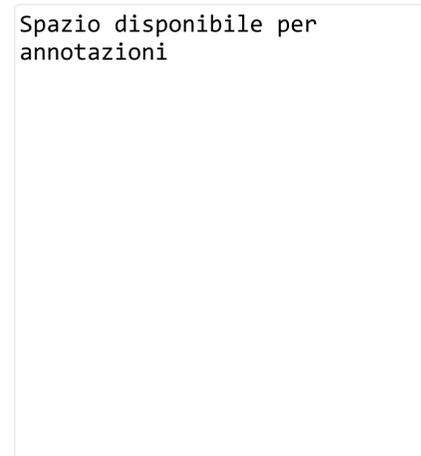
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1200	L	4,1	5,6	L
Autorimesse	Normale	520	770	L	2,5	3,6	L
Ville e Villini	Ottimo	1100	1200	L	4,3	5,6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Volpago Del Montello (TV)

Zona Centrale

Posizione zona immobiliare	Tipologia prevalente	Nr. abitazioni in zona	centro principale
Centro	Abitazioni civili	N.R. (0% dello stock comunale)	Volpago del Montello

Mappa interattiva: sposta il **Cursore** sopra i fabbricati e visualizza i dati catastali



→ Crea analisi di mercato del venduto

Quotazioni della zona

Abitazioni e Ville	Uffici e Negozi	Box e Posti auto	Locali e Capannoni
QUOTAZIONI VENDITA €URO / M ²		QUOTAZIONI AFFITTO €URO / M ² / MESE	

La fascia di prezzo è determinata esclusivamente dalla qualità generale dell'edificio in cui si trova l'immobile da valutare, in confronto con la qualità media degli altri edifici nella stessa zona.

	Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
Abitazioni in stabili 1^a Fascia Di qualità SUPERIORE allo standard di zona	1.163	1.253	1.342
Abitazioni in stabili Fascia Media Di qualità nello STANDARD di zona	949	1.019	1.090
Abitazioni in stabili 2^a Fascia Di qualità INFERIORE allo standard di zona	822	872	923
Ville e Villini	949	1.019	1.090

I valori sopra indicati sono riferiti ad immobili di dimensione media ed in medio stato di conservazione. Non sono compresi nelle quotazioni gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Inoltre i valori possono variare sensibilmente anche in base alla dimensione complessiva dell'immobile. Il valore medio può essere diverso dal valore più frequente.

Livello quotazioni di zona

Indice: quotazione media comunale = 100

Livello quotazioni Residenziali	Livello quotazioni commerciali (negozi)	Livello quotazioni Pertinenziali (box)
+14.45% (rispetto media comunale)	+25.46% (rispetto media comunale)	+23.17% (rispetto media comunale)

Per livello quotazioni si intende lo scostamento fra la quotazione media di zona e la quotazione media comunale. Il dato è un indicatore del grado di attrattività della zona.

Andamento quotazioni di zona

Indice: 1° semestre 2017 = 1



Analisi statistica delle proposte immobiliari di zona (inserite negli ultimi 12 mesi)

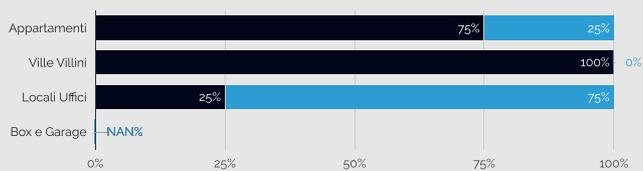
La presente indagine commerciale si basa sulle offerte immobiliari inserite nei principali aggregatori e gestionali immobiliari.

MEDIA GIORNI PERMANENZA SUL MERCATO

Il dato indica il tempo medio intercorso fra la pubblicazione e la successiva eliminazione delle offerte immobiliari residenziali pubblicate in zona. Il dato non rappresenta esattamente il tempo medio di vendita ma è un indicatore della velocità di assorbimento rispetto alla media nazionale.



RIPARTIZIONE OFFERTE ● VENDITA ● AFFITTO



**TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ALLEGATO 8

COMUNICAZIONE SPESE CONDOMINIO

**ex. art. 173bis disp. att. c.p.c.
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 36/2021 di R.E.**

Rendiconto dal 1 gennaio 2022 al 31 dicembre 2022

VILLA LOREDAN (2022)
Via Spineda, 4
31040 VOLPAGO DEL MONTELLO-TV
92026140266

Dati Proprietà				Spese Generali				Non Mill.	Scale	Interrato	Cassette postal.	Totali				
BL	N°Pr.	p/i	Nominativi	Spese Proprietà	Spese Conduz.	Spese Individ.	Spese Amminist.	Spese Personali	Spese BL/Scale	Spese	Spese	Totale Gestione	Saldo Precedente	Totale Generale	Totale Versamenti	+Credito -Debito
1	1	p		252,05	224,87		120,94			30,57		628,43	22,05	606,38	640,95	34,57
1	2	p														
			DREA e NICOLETTI SILVIA	342,15	305,25		164,17	20,00		62,83		894,40	2,96	891,44	930,04	38,60
1	4	p	BONALDI GIANFR	583,03	520,14		279,74			93,25		1.476,16	56,62	1.419,54	1.533,38	113,84
2	5	p		173,86	155,11		83,42		33,77	45,85	201,65	693,66	0,85	692,81	692,15	-0,66
2	6	p		173,74			83,36	30,45			201,67	489,22	-78,02	567,24	342,09	-225,15
		i			155,00				33,77	45,85		234,62	-200,09	434,71	342,09	-92,62
2	7	p		356,78	318,30		171,19	30,45		45,85		922,57	-11,68	934,25	639,68	-294,57
2	8	p		186,74	166,60		89,60		54,66	64,48	201,67	763,75	-4,64	768,39	769,64	1,25
2	9	p		188,29	167,98	150,00	90,34	30,45	54,89	64,77	201,67	948,39	-281,96	1.230,35	793,96	-436,39
2	10	p	A	182,60			87,61				201,67	471,88	38,85	433,03	456,15	23,12
		i	D		162,90				67,50	45,85		276,25	-53,92	330,17	290,92	-39,25
2	11	p	P	96,60			46,35				201,67	344,62	18,39	326,23	329,61	3,38
		i	P		86,18				32,83	45,85		164,86	-25,31	190,17	181,31	-8,86
3	12	p	T	292,65	261,09		140,42		41,13	73,33		808,62	37,82	770,80	820,18	49,38
3	13	p	T	213,04	190,06	870,75	102,22		32,05	45,85		1.453,97	-6.891,36	8.345,33	0,00	-8.345,33
3	14	p	A	762,38	680,15		365,80	30,45	116,24	93,18		2.048,20	-2.814,67	4.862,87	3.700,00	-1.162,87
			Totall	4.064,09	3.625,75	1.020,75	1.950,00	141,80	466,84	787,44	1.210,00	13.266,67	-10.161,26	23.427,93	13.120,30	-10.307,63

Rendiconto dal 1 gennaio 2021 al 31 dicembre 2021

VILLA LOREDAN (2021)
Via Spineda, 4
31040 VOLPAGO DEL MONTELLO-TV
92026140266

Dati Proprietà			Spese Generali			Non Mill.	Scale	Interrato	Totali					
BL	N°Pr.	p/i	Nominativi	Spese Proprietà	Spese Conduz.	Spese Amminist.	Spese Personali	Spese BL/Scale	Spese	Totale Gestione	Saldo Precedente	Totale Generale	Totale Versamenti	+Credito -Debito
1	1	p		254,95	194,83	111,63			43,54	604,95	6,23	598,72	620,77	22,05
1	2	p		263,17	201,12	115,23			42,63	622,15	5,74	616,41	639,26	22,85
1	3	p		346,08	264,48	151,54	30,46		89,48	882,04	15,80	866,24	869,20	2,96
1	4	p		589,72	450,67	258,23			132,76	1.431,38	-12,50	1.443,88	1.500,50	56,62
2	5	p		175,86	134,39	77,00		113,59	65,31	566,15	-101,16	667,31	668,16	0,85
2	6	p		175,73		76,95		80,34		333,02	-721,00	1.054,02	976,00	-78,02
		i			134,30		15,23	33,25	65,31	248,09	-476,91	725,00	524,91	-200,09
2	7	p		360,88	275,79	158,02	45,68		65,31	905,68	-378,11	1.283,79	1.272,11	-11,68
2	8	p		188,89	144,35	82,71		183,85	91,84	691,64	14,78	676,86	672,22	-4,64
2	9	p		190,45	145,54	83,39	45,68	184,64	92,26	741,96	-53,69	795,65	513,69	-281,96
2	10	p		184,69		80,87		160,59		426,15	59,14	367,01	405,86	38,85
		i			141,15			66,46	65,31	272,92	-80,82	353,74	299,82	-53,92
2	11	p		97,71		42,79		78,11		218,61	80,78	137,83	156,22	18,39
		i			74,67			32,33	65,31	172,31	2,96	169,35	144,04	-25,31
3	12	p		296,01	226,22	129,62		24,88	104,45	781,18	24,17	757,01	794,83	37,82
3	13	p		215,48	164,67	94,36		19,39	65,31	559,21	-6.332,15	6.891,36	0,00	-6.891,36
3	14	p		771,14	589,30	337,66	15,23	70,30	132,72	1.916,35	-1.598,32	3.514,67	700,00	-2.814,67
				4.110,76	3.141,48	1.800,00	152,28	1.047,73	1.121,54	11.373,79	-9.545,06	20.918,85	10.757,59	-10.161,26

**TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ALLEGATO 9
SCHEDA SINTETICA

**ex. art. 173bis disp. att. c.p.c.
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 36/2021 di R.E.**

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
SCHEDA SINTETICA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 36/2021

LOTTO 1 – SCHEDA SINTETICA

UBICAZIONE: Comune di Volpago del Montello (TV), Via Spineda n. 4G.

TIPOLOGIA: Appartamento in condominio sviluppato al piano terra e con garage e magazzino al piano interrato. Le unità fanno parte di un condominio composto da n. 8 unità abitative e relativi garage.

DESCRIZIONE CATASTALE

1. unità immobiliare ad uso civile (piena proprietà)

identificata al Catasto Fabbricati, Comune di Volpago del Montello, **Sez. Urb. B, Foglio 1, M.N. 357 sub. 14**

INDIRIZZO: VIA SPINEDA Piano S1-T - 1

DATI CLASSAMENTO: Rendita: Euro 320,20, categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani

DATI DI SUPERFICIE: Totale: 89 m². Totale escluse aree scoperte: 82 m²

2. unità immobiliare ad uso autorimessa (piena proprietà)

identificata al Catasto Fabbricati, Comune di Volpago del Montello, **Sez. Urb. B, Foglio 10, M.N. 2357 sub. 28**

INDIRIZZO: VIA SPINEDA Piano S1

DATI CLASSAMENTO: Rendita: Euro 35,12. Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 m²

DATI DI SUPERFICIE: Totale: 19 m².

Sono inoltre ricomprese le parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 del c.c. ed in particolare le seguenti:

- il mn.357 sub. 3 - corte di mq.1150 comune ai sub. dal n.10 al n.39 compresi;
- il mn.357 sub. 4 - spazio manovra e rampa, comune ai sub.dal n.10 al n.39 compresi;
- il mn.357 sub. 5 - vano scala, comune ai sub. dal n.10 al n.39 compresi;

- il mn.357 sub. 6 - passaggio pedonale di mq.11, comune ai sub.11-12-20-21-22-23;
- il mn.357 sub. 7 - passaggio pedonale di mq.13, comune ai sub.14-39-16;
- il mn.357 sub. 8 - vano scala, comune ai sub.11-12-20-21-22-23;
- il mn.357 sub. 9 - disimpegno, comune ai sub.14-39-16.

L'unità abitativa in oggetto ha diritto all'uso esclusivo di un posto macchina scoperto ricavato sull'area comune, identificato con la sigla P10 nella pianta delle sistemazioni esterne.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

1. ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione n. 22117 /5635 del 10/05/2006, nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Manavello Arrigo da Treviso (TV) in data 05/05/2006 rep.n. 138596/37342 a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, sede di Montebelluna (TV), C.F. 00208740266 (domicilio ipotecarlo eletto in Montebelluna, Piazza G.B. Dall'Armi N. 1) contro l'Esecutato. Importo capitale euro 140.000,00, importo totale euro 252.000,00 e durata 30 anni.

2. ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione n. 33519/6999 del 05/10/2011, nascente da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso con sede in Treviso (TV) in data 16/09/2011, rep. n. 705, a

Importo capitale euro 10.524,82, importo totale euro 20.000,00

3. ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione n. 23662/3232 del 29/07/2013, nascente da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza con sede in Vicenza (VI) in data 26/02/2013, rep.n. 735/2013, a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, sede di VICENZA (VI) C.F. 00204010243 contro l'Esecutato.

Importo capitale euro 56.596,99, importo totale euro 57.000,00

4. ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione n. 30753/4330 del 22/10/2013, nascente da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo emesso dal Giudice Di Pace di Asolo con sede in Asolo (TV), in data 19/03/2013, rep.n. 60/2013

Importo capitale euro 3.150,00, importo totale euro 8.400,00.

5. ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione n. 34767 /6398 del 25/10/2016, nascente da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Treviso con sede in Treviso , in data 23/11/2015 rep.n. 4035 a favore di [REDACTED]

Importo capitale euro 1,442,401 importo totale euro 5.000,00

6. ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione n. 11817 /1775 del 28/03/2019, nascente da Ipoteca amministrativa/riscossione - ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma, in data 25/03/2019, rep.n. 2729/11319, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede ROMA (RM) C.F. 13756881002 contro l'Esecutato.

Importo capitale euro 21.319,17, importo totale euro 42.638,34.

7. TRASCRIZIONE CONTRO

Trascrizione n. 6004/3968 del 18/02/2021, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da U.n.e.p. del Tribunale Di Treviso, in data 29/01/2021, rep. n. 442, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., sede TORINO, (TO) C.F. 00799960158 contro l'esecutato.

STATO LOCATIVO DEL BENE

Il bene risulta libero e non abitato.

SITUAZIONE URBANISTICA - ABUSI/IRREGOLARITÀ EDILIZI

Dalle rilevazioni effettuate si è riscontrato che l'altezza interna minima del piano sottotetto, misurata al di sotto dei travetti in legno, risulta essere di circa 2,31 m e differisce rispetto alla misura progettuale di 2,21 m. Tale difformità supera le tolleranze costruttive del 2% ammesse per legge e costituisce di fatto un lieve aumento di volumetria. Trattasi di una difformità interna perché l'altezza complessiva del fronte del fabbricato rispetta le tolleranze di normativa.

Dal confronto con l'ufficio tecnico del Comune di Volpago del Montello è emerso che non è possibile incrementare la volumetria dell'immobile ed è necessario ripristinare le quantità del progetto approvato. A tal fine è possibile abbassare l'altezza media complessiva del piano primo mediante la realizzazione di un controsoffitto piano, che interesserà una fascia di circa 2 metri in corrispondenza della trave di colmo per un totale di circa 10 m².

Oltre all'esecuzione delle opere, sarà altresì necessario presentare una SCIA in sanatoria e

corrispondere il pagamento della sanzione amministrativa pari a € 516,00. Con detto procedimento edilizio potrà altresì essere regolarizzato il bagno al piano terra ed essere sanate eventuali minori difformità che dovessero emergere nei successivi rilievi, ma non rilevanti ai fini della stima.

Complessivamente si stima per la sanatoria di quanto sopra un importo di € 3.500,00 che comprende la realizzazione del controsoffitto le spese tecniche e le sanzioni.

REGOLARITÀ CATASTALE

Dalle verifiche effettuate si rileva che, a meno delle differenze di altezza rilevate al punto precedente, quanto rappresentato nelle planimetrie catastali è pressoché conforme allo stato accertato.

VALORE DI STIMA

Valore di mercato: **€ 103.200,00**

Valore di vendita forzata **€ 87.700,00** (diconsi euro ottantasettemilasettecento,00).