
**TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Forzata n°180/2019 RGE

Giudice Dr.ssa Nitti Marialuisa

***Documentazione fotografica
lotto 1***



MARCO PAGANI
GEOMETRA

*iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al N. 2472 iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N.1607 con studio in Montecchio Maggiore (VI) Corte Capuleti n.11/1 cellulare: 3346883134
C.F. PGNMPG74A13F464Q - P.Iva 00930510243 - PEC: marco.piergiorgio.pagani@geopec.it*



Sovrapposizione tra mappa e ortofoto



Fotografia esterni da parcheggio esclusivo



Fotografia facciata lungo via Meda di Sopra



Fotografia da corte interna sul retro



Fotografia sala bar



Fotografia sala ristorante al piano terra



Fotografia bagni per il pubblico



Fotografia cucina



Fotografia sala ristorante al primo piano



Fotografia accessori interrati



QUESITO N.4

Predisposizione di scheda sintetica

Lotti per la vendita: lotto 1 di 2

Unità commerciale adibita a bar-pizzeria sita a Velo d'Astico lungo la via Meda di Sopra n.50 (SP 79) con parcheggio esclusivo. L'immobile risulta recentemente ristrutturato e si sviluppa più livelli: il piano interrato è costituito da locali accessori al bar; il piano terra è costituito da due sale per la ristorazione, una sala bar, una cucina, servizi igienici divisi per dipendenti e per gli utenti. Da una scala interna si raggiunge il primo piano dove di ha un'ulteriore sala e ulteriori servizi igienici. I beni oggetto di esecuzione sono catastalmente individuati in NCEU al fg.19 mapp. 457 sub.7, sub.8, sub.9 graffato con mapp. 684 sub. 8 (unità commerciali unite di fatto) e CT al fg 19 mapp. 485, mapp. 607, mapp. 688 (terreni agricoli adibiti in parte a parcheggio dell'attività). Confini (vedi quesito 1). Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale e dal punto di vista edilizio-urbanistico si riscontrano difformità. PREZZO BASE 343.000,00€



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Vicenza

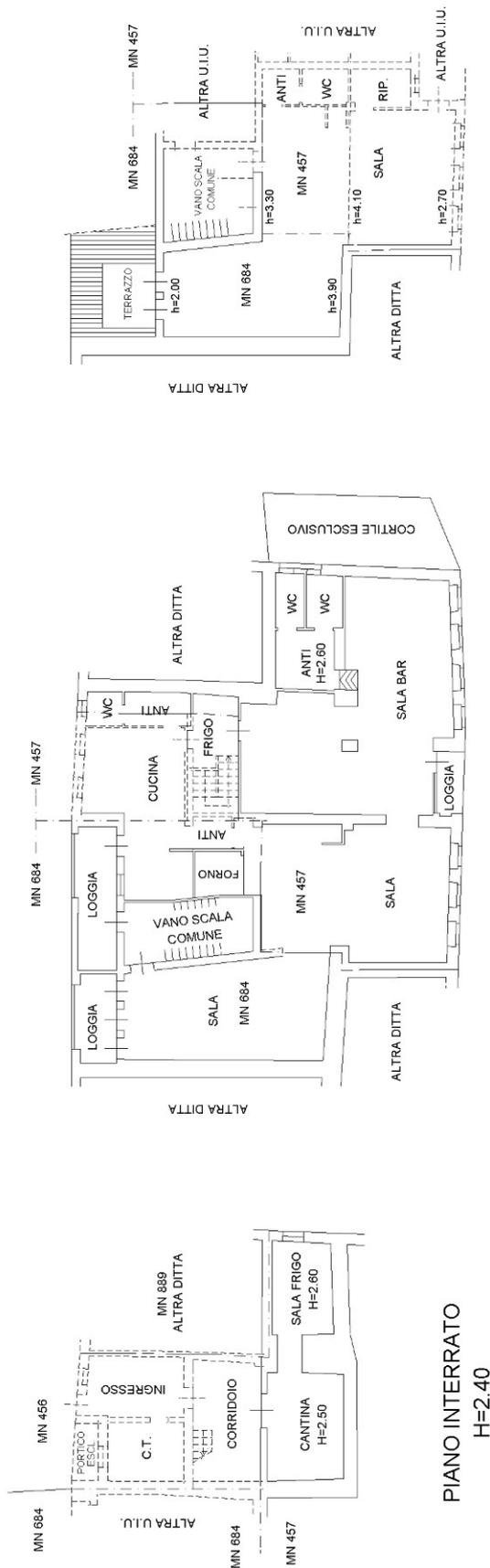
Dichiarazione protocollo n. V10240407 del 11/07/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Velo D'astico
Via Meda Di Sopra

ci.v. 52

Identificativi Catastali:
Sezione: 19
Foglio: 19
Particella: 684
Subalterno: 8

Compilata da:
Carraro Carlo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Vicenza N. 2206

Scheda n. 19 Scala 1: 200



Nord

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza**

Dichiarazione protocollo n. VI0240407 del 11/07/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Velo D'astico

Via Meda Di Sopra

civ. 52

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 19

Particella: 684

Subalterno: 7

Compilata da:
Carraro Carlo

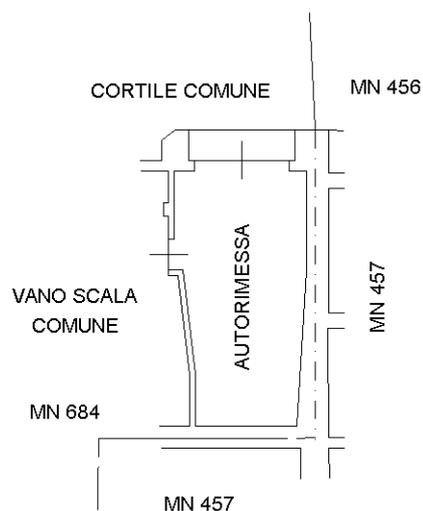
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Vicenza

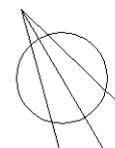
N. 2206

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO
H=2.20**



Nord

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2019 - Comune di VELO D'ASTICO (L723) - < Foglio: 19 - Particella: 684 - Subalterno: 7 >
Firmato DA: ~~PAOLO ANDREO SERENO~~ SAIRUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d4b98bbfcb65e4c78d09d31f9ddfd75



Prot.n. 1463 / Rif.n. 1458

Velo d'Astico, 18 Febbraio 2020

C.D.U. n. 07/2020**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA-URBANISTICA

VISTA la richiesta presentata in data 17/02/2020 da Pagani Geom. Marco Piergiorgio nato a Montecchio Maggiore (VI) in data 13/01/1974 e residente a Montecchio Maggiore (VI) in Via Umbria n. 5, intesa ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica relativamente agli immobili censiti nel Comune di Velo d'Astico;

Sezione U, Foglio 19° mappali n. 485-607-688;

VISTO il D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con D.G.R. n. 1984 del 03/08/2010;

VISTA la prima variante al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvata con verbale della Conferenza dei Servizi del 28/01/2016;

VISTA la Terza Variante al 3° Piano degli Interventi (P.I.) approvata con D.C.C. n. 11 del 05/04/2019;

C E R T I F I C A

che la destinazione urbanistica degli immobili oggetto della richiesta è la seguente:

FOGLIO	MAPPALE	DESTINAZIONE URBANISTICA DEL PIANO DEGLI INTERVENTI
19	485-688	Carta dei Vincoli del P.I.: Con porzione ricadente in area con vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 – Aree Boscate (art. 142, comma 1 lettera g). Vincolo di destinazione forestale L.R. 52/78 art. 15. Con porzione ricadente in fascia di rispetto generata da elettrodotto. Carta della Zonizzazione del P.I.: Con porzione ricadente in Zona Territoriale Omogenea E, sottozona E2. L'edificazione in zona agricola è regolata dalla L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni. Con porzione ricadente in area a parcheggio. Con porzione ricadente in fascia di rispetto stradale. Carta della Trasformabilità del P.A.T.: Con porzione ricadente in area di edificazione consolidata, (Art. 30 NTA). Con porzione ricadente in Area Nucleo, (art. 23-24-38 NTA). Carta della Fragilità del P.A.T.: Ricadente in area idonea a condizione.



COMUNE DI VELO D'ASTICO

Provincia di Vicenza
SERVIZIO TECNICO

Piazza IV Novembre, 5
36010 Velo d'Astico (VI)
C.F. P.IVA 00460580244
Tel. 0445.741799 – Fax. 0445.741818
E-mail: tecnico@comune.velodastico.vi.it

FOGLIO	MAPPALE	DESTINAZIONE URBANISTICA DEL PIANO DEGLI INTERVENTI
19	607	Carta dei Vincoli del P.I.: <no vincoli> Carta della Zonizzazione del P.I.: Con porzione ricadente in area di sedime stradale. Con porzione ricadente in area a parcheggio. Carta della Trasformabilità del P.A.T.: Ricadente in area di edificazione consolidata, (Art. 30 NTA). Carta della Fragilità del P.A.T.: Ricadente in area idonea a condizione.

Si rilascia la presente dichiarazione in **carta legale** ai sensi dell'art. 30, comma 3, del D.P.R. 380/01.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il presente certificato non può in alcun modo essere prodotto agli Organi della Pubblica Amministrazione o a privati gestori di Pubblici Servizi per effetto della Legge n. 183/2011.

**IL RESPONSABILE
DEL SETTORE URBANISTICA
ED EDILIZIA PRIVATA**
(Dr. Giordano Rossi)

Firma digitale ai sensi Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82 - Codice dell'amministrazione digitale (documento informatico valido solo in caso di visualizzazione e verifica positiva con programma di firma digitale)

COMUNE DI VELO D'ASTICO
Provincia di Vicenza



P.R.C.
P.I. n. 3, Var. 3

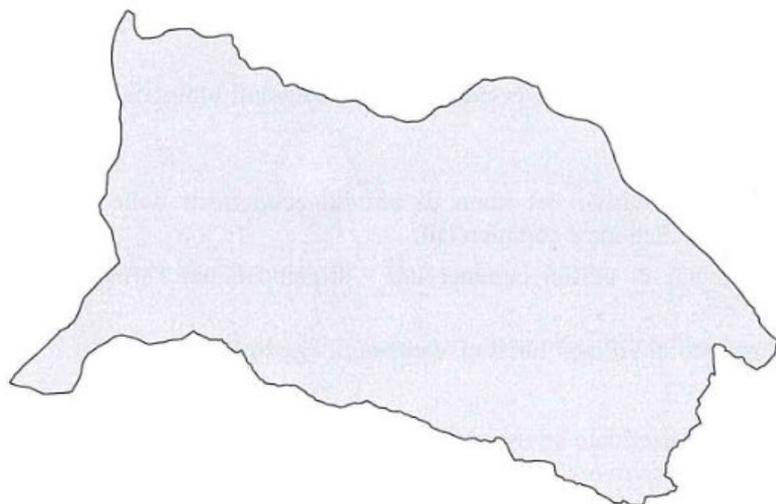
Elaborato

NTO

Scala

Norme Tecniche Operative

P. R. C. - Terzo Piano degli Interventi , Variante n. 3
(art. 18, L.r. 11/2004)



Il Sindaco
Giordano Rossi

Il Segretario Comunale
Carmela Vizzi

Ufficio Tecnico Comunale
Simone Veronese

Il Progettista
Fernando Lucato

AUA Strada Postumia 139 - 36100 Vicenza
tel. 0444 042849
e-mail: f.lucato@auaurbanistica.com
pec: fernando.lucato@archiworkspec.it
URBANISTICA E AMBIENTE www.auaurbanistica.com
Fernando Lucato urbanista
Coll. Loris Dalla Costa, Elena Marzari

Elaborati adeguati all'approvazione (D.C.C. n. 11 del 5.04.2019)

Aprile 2019



TITOLO TERZO - ZONE OMOGENEE E COORDINAMENTO URBANISTICO**Art. 7. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal P.I, e' suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (Z.T.O.):

- 1.01 - Zone territoriali omogenee "A": e cioè le parti del territorio interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche sociali - politiche o culturali.
- 1.02 - Zone territoriali omogenee "B": e cioè le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, non aventi carattere storico od artistico o di particolare pregio ambientale. E dove è possibile l'uso di lotti liberi residui e l'ampliamento degli edifici esistenti secondo limiti di edificabilità prefissati.
- 1.03 - Zone territoriali omogenee "C": zone destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o parzialmente edificate. Esse si suddividono in:
- C1 - Zone destinate a nuovi complessi urbanistici di COMPLETAMENTO dei centri o nuclei esistenti.
 - C1-R - Zone destinate alla RICONVERSIONE E AL MIGLIORAMENTO della qualità urbana e ambientale
 - C2 - Zone destinate a nuovi complessi insediabili di tipo di ESPANSIONE dei centri o nuclei esistenti con schema organizzativo predefinito.
 - C2 - S -Zone destinate a nuovi complessi insediabili di tipo di espansione dei centri o nuclei esistenti con SCHEMA ORGANIZZATIVO PREDEFINITO.
 - C2 - C-Zone destinate a nuovi complessi insediabili di tipo di espansione dei centri o nuclei esistenti attraverso l'atterraggio dei CREDITI EDILIZI.
- 1.04 - Zone territoriali omogenee "D": zone destinate ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilabili.
Esse si suddividono in:
- D1.1 -Zone destinate all'esercizio produttivo del ramo di attività economico delle industrie manifatturiere artigianali di produzione e commerciali.
 - D2.1 -Zone destinate ad insediamenti di edifici commerciali - direzionali per l'artigianato di servizio.
 - D3.1 -Zone destinate all'insediamento di villaggi turistici, campeggi, aggregazioni ricettive.
- 1.05 - Zone territoriali omogenee "E": zone destinate ad usi agricoli nei quali la trasformazione edilizia dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme e della Legge Regionale 11/2004. La zona agricola si suddivide nelle due sottozone:
- Zona agricola E1, di prevalente tutela;
 - Zona agricola E2, prevalentemente agricolo produttiva.



c) Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 Corsi d'acqua (art. 142, comma 1, lett. C)

- Torrente Astico
- Torrente Posina
- Roggia Giga o Velo
- Rio Narotti
- Rio Levrara
- Rio Retrara

Gli interventi previsti dalla disciplina di zona sono sottoposti alle autorizzazioni secondo la disciplina di cui all'art. 142, comma 1, lett. C).

All'interno delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico a tutela dei corsi d'acqua sono vietate tutte le nuove costruzioni isolate e l'apposizione di cartellonistica pubblicitaria. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di restauro, ristrutturazione ed ampliamento nei limiti dell'art. 44 della L.r. 11/2004: l'eventuale ampliamento dovrà essere realizzato sulla porzione di edificio opposto al corso d'acqua e dovrà essere conforme alla normativa prevista per le zone E.

Sono ammesse opere di recinzione da realizzare con dimensioni, forme ed allineamenti che saranno concordate con il Comune nel rispetto delle indicazioni del Prontuario di mitigazione ambientale; nelle aree di pertinenza sono consentite soltanto: colture agricole, parcheggi, strade di accesso e parchi a verde naturale ed attrezzato.

d) Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Ambiti montani sopra i 1.600 m (art. 142, comma 1, lett. d)

In tale ambito sono consentiti soltanto interventi volti al recupero e alla valorizzazione delle opere riferibili alla Grande Guerra e quelli necessari alla tutela del territorio alpino ad opera delle autorità preposte. E' ammesso il recupero dei manufatti esistenti, anche se parzialmente crollati, purchè su base documentale.

e) Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Aree boscate (art. 142, comma 1, lett. g)**Vincolo destinazione forestale L.r. 52/78 (art. 15)**

Si rimanda alla legislazione vigente in materia.

f) Vincolo idrogeologico-forestale (R.D.L. 30.12.23, n. 3267)

A tutela della parte collinare l'area compresa all'interno del vincolo idrogeologico della zona agricola con riferimento alle opere di sistemazione del terreno, per ogni movimento di terra, comportante una modifica all'attuale profilo del versante con conseguente possibile alterazione delle sue condizioni di equilibrio statico ed idrografico, si dovrà fare riferimento a quanto previsto dal D.M. del 21.01.1981 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".

Si rimanda alla legislazione vigente in materia.

g) Ambito incendi boschivi (L. 353/2000, art. 10)

A titolo ricognitivo sono rappresentate in tavola 1 le aree interessate da incendi e per le quali si rimanda alla vigente legislazione in materia (L. 353 /2000).



Art. 33. FASCE DI RISPETTO

Nella carta dei vincoli e delle tutele del PI sono state riportate, a titolo ricognitivo, le seguenti fasce di rispetto:

a) Elettrodotti/Fasce di rispetto

fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore/giorno.

b) Gasdotti/Fasce di rispetto

dal metanodotto è stabilita una fascia di rispetto di 12,0 m per lato: eventuali deroghe sono concesse dagli enti competenti. Si rimanda alla specifica normativa di riferimento.

c) Cimiteri/Fasce di rispetto

All'interno di tale fascia è vietata ogni edificazione nonché ogni ampliamento, sono vietate pure tutte le costruzioni provvisorie anche di carattere pubblicitario; sono ammessi solo interventi di restauro, consolidamento statico, di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione con mantenimento del numero di unità immobiliari esistenti nel rispetto dell'art. 28 della Legge 1/8/2002 n. 166.

Sono ammesse ancora recinzioni secondo l'altezza, le forme e gli allineamenti che verranno fissati dal Sindaco su conforme parere dell'Ufficio Tecnico e della Commissione di Edilizia. In ogni caso l'area è computabile agli effetti dell'edificazione dei terreni adiacenti.

Si richiama il rispetto della disciplina in materia.

Ai sensi dell'art. 41 comma 4bis della LR 11/04, nelle aree di rispetto cimiteriali già oggetto di riduzione della fascia di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni (evidenziate a titolo ricognitivo nelle tavole del PI), l'attuazione degli interventi urbanistici, pubblici o privati, compatibili con le esigenze di pubblico interesse attinenti il profilo sanitario, urbanistico e di tranquillità dei luoghi, di cui al citato comma 5, è consentita nel rispetto della disciplina di zona previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano urbanistico attuativo con le procedure di cui all'articolo 20 della L.r. 11/2004

d) Allevamenti zootecnici intensivi

Nelle tavole di piano sono riportate a titolo ricognitivo (sulla base dei dati contenuti nel Registro Urbanistico degli Allevamenti – RUA - del Quadro Conoscitivo del PI, assumendo cautelativamente che gli allevamenti zootecnici siano di tipo intensivo ai sensi della Tab. 1 dell'atto di indirizzo art. 50, lett d, punto 2 D.G.R.V. 856/12), le fasce di attenzione dagli allevamenti esistenti in funzione della classe di appartenenza stimata, all'interno delle quali dovranno essere puntualmente determinate, al momento del rilascio del titolo autorizzativo edilizio, le distanze minime reciproche tra allevamento ed abitazioni di cui alle tabelle 3, 4, 5 dell'Atto di Indirizzo art. 50, lett d) punto 5 (DGRV 856/12) e in riferimento alle distanze indicate nel precedente art. 19 punto 16 per :

- limite della zona agricola;
- residenze civili sparse;
- residenze civili concentrate (centri abitati).

e) fascia di rispetto stradale

Nella carta di zonizzazione del PI sono state riportate, a titolo ricognitivo, le seguenti fasce di rispetto:

- collegamento S.P. 350 loc. Schiri e casello autostradale di Piovene Rocchette
- fasce di rispetto stradali



Fascia di rispetto stradale di progetto: quando è indicata una fascia di rispetto stradale il cui generatore di vincolo (strada o altra infrastruttura) è di progetto, fatta salva la specifica disciplina sugli espropri, l'eventuale nuova edificazione (compresi gli ampliamenti) è subordinata al nulla osta dell'Ente competente alla realizzazione dell'opera.

Fascia di rispetto stradale: la profondità della fascia di rispetto stradale coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista dalle presenti norme o, in attesa, dal Regolamento Edilizio in rispetto della vigente legislazione, in particolare del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde e alla conservazione dello stato di natura, alla realizzazione di barriere antirumore.

Per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.

Per la realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti si applica la specifica disciplina.

Art. 34. ELEMENTI DI TUTELA

Sono elementi di tutela:

a) Fasce di rispetto idraulico (10 m - R.D.368/1904, art. 133 e R.D. 523/1904, art. 96)

All'interno della fascia di 5 o 10m dal ciglio superiore della scarpata o dal piede esterno dell'argine esistente, sono consentiti gli interventi ammessi dalla disciplina di zona previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico (U.P. Genio Civile di Vicenza o Consorzio - R.D. 368/1904 e R.D 523/1904 e s.m.i.).

Deve essere altresì garantita la salvaguardia dei fossi demaniali esistenti e dei fossi privati che svolgono, di fatto, una fondamentale funzione di scolo di pubblica utilità, con la costruzione di fasce di rispetto inedificabili: essi dovranno essere tenuti in manutenzione, non potranno essere eliminati, non dovranno essere ridotte le loro dimensioni se non si prevedono adeguate misure di compensazione, non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro attuale funzione in conseguenza di futuri lavori.

b) Pozzi di prelievo per uso idropotabile / Fasce di rispetto

Per la tutela delle risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art. 94 del D. Lg.vo 3 aprile 2006, n. 152, della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento e del Piano Regionale di Tutela delle Acque. La derivazione da pozzi o da altre risorse idropotabili dovrà essere sottoposta al parere della struttura regionale competente (R.D. n. 1775 del 11.12.1933 e s.m.i.). Nella fascia di rispetto dal pozzo l'utilizzo agronomico delle deiezioni zootecniche e delle sostanze ad uso agricolo deve essere condotta in conformità al quadro normativo vigente ed in applicazione del "Codice di buona pratica agricola" (Dir. 91/676/CE "direttiva Nitrati"). Si richiama il rispetto della normativa vigente in materia.

Indicazioni particolari:

Per gli edifici esistenti, ad eccezione di quelli all'interno della Z.T.O. A16 - Contrà Salgarole per cui come in precedenza affermato valgono le indicazioni edilizie fornite dalla specifica scheda di comparto, sono esclusivamente ammessi ampliamenti per interventi di adeguamento igienico-sanitario e funzionale, con un limite massimo di 30 mc.





COMUNE DI VELO D'ASTICO
Provincia di Vicenza

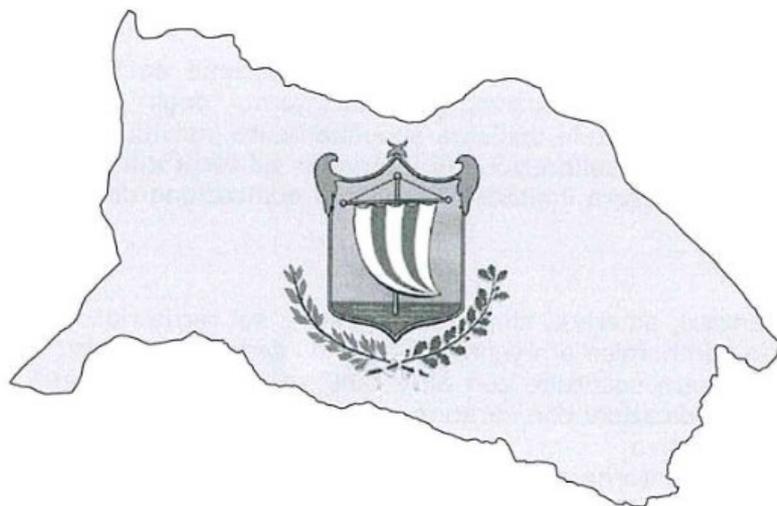
P.A.T.
Variante n. 1

Elaborato

NTA

Norme Tecniche di Attuazione

Elaborati adeguati alla Conferenza di Servizi di approvazione della Variante al PAT
(ai sensi del VI comma dell'art. 15 della L.r. 11/2004)



Il Sindaco
Giordano Rossi

Il Segretario Comunale
Carmela Vizzi

Ufficio Tecnico Comunale
Simone Veronese

Il Progettista
Fernando Lucato

AUA
URBANISTICA E AMBIENTE
Fernando Lucato urbanista
www.aaurbanistica.com
Strada Postumia 139 - 36100 Vicenza
tel. 0444 635860 fax 0444 1937945
e-mail: f.lucato@aurbanistica.com
pec: fernando.lucato@archivior@pec.it
Coll. Loris Dalla Costa, Elena Marzari

**Analisi geologiche e
Compatibilità idraulica**
Andrea Bertolin

Informatizzazione

Realizzazione GIS con  Intergraph GeoMedia
STUDIO LUCA ZANELLA INGEGNERE
33100 UDINE v.le XXIII marzo n.19 studio@lzi.it

Gennaio 2016



Art. 23 Invarianti di natura paesaggistica

Rif. Legislativo: L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13, L.R. 20/2002 Tutela e valorizzazione degli alberi monumentali, L.R. 52/1978 Legge forestale regionale

Rif.	Tav. 2	<i>Carta delle Invarianti</i>
Cartografia	Tav. 4	<i>Carta della Trasformabilità</i>

Contenuto

Il P.A.T. ha individuato come invarianti di natura paesaggistica quegli elementi con caratteri specifici ed identificativi che caratterizzano e distinguono un luogo o un territorio e la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali degli stessi.

Si tratta dei seguenti elementi:

A. elementi areali:

- o ambiti ad alta valenza paesaggistica lungo il torrente Astico e il torrente Posina;

B. elementi lineari:

- o sentieri del CAI
- o formazioni arboree lineari (non indicata in cartografia);
- o viabilità rurale e forestale (non indicata in cartografia)

C. elementi puntuali:

- o grandi alberi (non indicata in cartografia);

Direttive

In sede di formazione del P.I. si dovrà precisare la specifica disciplina di tutela nel rispetto dei seguenti indirizzi e :

A. elementi di natura areale:

Per gli elementi areali indicati nell'ambito della pianificazione operativa dovrà essere conservato l'assetto agrario tradizionale tutelando il sistema irriguo (canalette di sgrondo, fontanili ecc), la viabilità minore, le sistemazioni idraulico-agrarie, le baulature, il corredo vegetale (siepi, alberate, piantate ecc) , il rapporto con le vallecole e la loro vegetazione.

In tali ambiti (e negli ambiti di invariante ambientale) la nuova edificazione ammessa dalla disciplina di zona potrà essere consentita esclusivamente all'interno degli ambiti che garantiscono l'integrità paesaggistica ed ambientale dell'area appositamente individuati dal P.I.: qualora gli ambiti di tutela non consentano la realizzazione di interventi sul territorio agricolo, la potenzialità edificatoria residenziale dovrà essere limitata alla aree di edificazione diffusa come meglio specificato all'art.32.

B. elementi di natura lineare:

Per le formazioni arboree lineari (piantate, alberate, siepi ecc.) presenti sul territorio comunale ed individuate nelle tavole di indagine agronomico-ambientale, valgono i seguenti indirizzi:

- le piante abbattute dovranno essere sostituite con altrettanti soggetti appartenenti alla medesima specie , seguendo le indicazioni che saranno emanate dagli organi comunali e contenute nella pianificazione operativa;
- nell'impianto di siepi campestri a contorno di capezzagne, limiti fisici dei campi, rogge e corsi d'acqua, fabbricati rurali, confini, etc. - anche in attuazione anche del P.S.R. - vanno impiegate le specie vegetali indigene e naturalizzate; sarà compito del P.I. fornire un elenco delle specie ammesse.
- non sono ammesse le capitozzature, salvo che nelle pratiche agrarie;
- tutti gli alberi ed in particolare quelli segnalati, appartenenti a formazioni arboree lineari, vanno difesi contro i danni meccanici da parte dei veicoli. In condizioni urbane e soprattutto quando si effettuano cantieri di lavoro, vanno altresì difese le radici in caso di ricarica di terreno, di movimenti di terreno e/o scavi. Va garantita alla base dell'albero una superficie "copritornello" forata, permeabile. Possono essere realizzate griglie





Norme Tecniche di Attuazione
Variante n. 1 al PAT

metalliche e pavimentazioni drenanti, il diametro della zona deve essere minimo 1,50 metri.

- nel periodo della riproduzione, sono vietate nei siti di nidificazione, la potatura e lo sfalcio. Per non vanificare la riproduzione degli uccelli e delle specie segnalate, la manutenzione delle siepi deve effettuarsi, preferibilmente, nei mesi invernali.

I principali tratti di viabilità rurale e forestale e sentieri CAI costituiscono importanti vie di comunicazione all'interno del territorio aperto, sia dal punto di vista agro-forestale che paesaggistico. Conseguentemente vanno conservate nella loro organizzazione e struttura e qualsiasi modificazione sostanziale dovrà essere autorizzata dai competenti organi comunali e/o regionali (SFR).

Il PI provvederà a identificare la rete dei percorsi minori, indicando gli usi consentiti (a piedi, in bike, a cavallo), le possibilità di accesso e di transito, prevedendo opportune integrazioni con attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione, il riparo, gli interventi di mitigazione/inserimento paesaggistico.

Dovrà inoltre essere valutata la possibilità di inserire la rete dei percorsi minori in circuiti più ampi che possano interessare porzioni del territorio aperto (rurale, fluviale e collinare) ed urbano.

C. elementi puntuali

Grandi alberi:

Fanno parte di questa categoria tutti gli alberi che, per appartenenza di specie, portamento e/o dimensioni, vengono definiti esemplari. Appartengono inoltre a tale categoria tutti gli alberi con diametro del fusto, misurato a 130 cm da terra, superiore a quelli di riferimento della tabella che segue, anche se non specificamente individuati nelle cartografie:

SPECIE	DIAMETRO cm
Albero di Giuda, Alloro, Carpino, , Roverella, Sorbi, Acero campestre, olmo, ontano	50
Latifoglie varie (tranne faggio, castagno e platano e quelle di cui al punto precedente).	60
Conifere (tranne il Cedro), Faggio.	70
Castagni, Cedri, Platani.	80

L'abbattimento, la potatura intensa e gli interventi di dendrochirurgia su tali piante dovranno essere autorizzati dal Comune. Le piante tagliate o delle quali se ne sia causata la morte, dovranno essere sostituite con esemplari di specie analoga e di adeguata dimensione.

Per gli esemplari vegetali isolati valgono le prescrizioni di difesa di cui al punto precedente: per una corretta integrità dell'esemplare non è permesso porre cartelli, chiodature, fasciature, verniciature o altro che lo deturpi o lo danneggi.

Prescrizioni e Vincoli

Prima dell'adeguamento del P.I. alle direttive sopra richiamate, anche in deroga alla previgente disciplina di zona, sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto. Interventi diversi, nel rispetto della disciplina di zona, possono essere ammessi previo nulla osta da parte delle competenti autorità.

Prima dell'approvazione del P.I., fatte salve eventuali indicazioni puntuali vigenti, non è consentita la nuova edificazione isolata posta a distanza superiore a 20m dagli edifici esistenti, ma sono ammessi gli interventi sui volumi esistenti compreso l'ampliamento nei limiti di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/'04 nonché gli interventi di cui all'art. 48. 7ter della medesima legge. E' vietata ogni attività o intervento che possa alterare permanentemente o danneggiare la consistenza e lo stato dei luoghi, i movimenti terra e scavi, tranne le operazioni legate alla ordinaria pratica agricola o silvo-pastorale.





Art. 24 Invarianti di natura ambientale

Rif. Legislativo: L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

Rif. Cartografia	Tav. 2	<i>Carta delle Invarianti</i>
-----------------------------------	---------------	-------------------------------

Contenuto

Il P.A.T. ha identificato le le seguenti aree di tutela per la loro valenza ecosistemica (rifugio di flora e fauna), specifiche di un luogo o di un territorio, ove la tutela e la salvaguardia dei valori ambientali risulta indispensabile all'attuazione di uno sviluppo sostenibile:

A. elementi areali:

- o stepping stone (poggio Curegno e parco di villa Velo, Zabeo e villa Fogazzaro detta "La Montanina");
- o core area (versante collinare e montano costituito dalle pendici del monte Pria Forà, del monte Summano e del Colletto di Velo)

Direttive

In sede di formazione del P.I. dovrà essere perseguita la massima tutela delle invarianti di tipo ambientale garantendo la conservazione degli habitat naturali e la loro corretta manutenzione nel rispetto dei seguenti indirizzi:

A. elementi di natura areale:

Per gli elementi areali indicati valgono le indicazioni normative generali riportate di seguito e che dovranno trovare sviluppo e puntuale applicazione nell'ambito della pianificazione operativa. In particolare le aree sono ambiti fondamentali per la continuità ambientale e paesaggistica della rete ecologica al quale si rimanda per le direttive specifiche all'art. 38.

In tali ambiti (e negli ambiti di invariante paesaggistica) la nuova edificazione ammessa dalla disciplina di zona potrà essere consentita esclusivamente all'interno delle zone che garantiscono l'integrità paesaggistica e ambientale dell'area, appositamente individuati dal P.I.: qualora gli ambiti di tutela non consentano la realizzazione di interventi sul territorio agricolo, la potenzialità edificatoria residenziale dovrà essere limitata alla aree di edificazione diffusa come meglio specificato all'art.32.

Prescrizioni e vincoli

Prima dell'adeguamento del P.I. alle direttive sopra richiamate, anche in deroga alla previgente disciplina di zona, sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto. Interventi diversi, nel rispetto della disciplina di zona, possono essere ammessi previo nulla osta da parte delle competenti autorità o, se non richiesto obbligatoriamente, sono comunque subordinati a preventivo parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata ex LR 63/'94.





CAPO II - AMBITO URBANIZZATO O POTENZIALMENTE TRASFORMABILE

Art. 30 Ambiti di urbanizzazione consolidata ed aree potenzialmente trasformabili

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

Rif. Cartografia	Tav. 4	<i>Carta della Trasformabilità</i>
-----------------------------------	---------------	------------------------------------

Contenuto

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata comprendono le parti di territorio dove i processi di trasformazione urbanistica sono sostanzialmente completati dando forma ad insediamenti strutturati: la trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti.

Le aree potenzialmente trasformabili, invece, si configurano come ambiti dove possono essere confermate le potenzialità edificatorie previgenti soggette a PUA, o dove localizzare le ulteriori potenzialità edificatorie previste dal P.A.T., nonché i relativi servizi: sono identificate dalla linea preferenziale di sviluppo che ne definisce la destinazione d'uso prevalente. Tali aree possono essere comprese tra gli ambiti di urbanizzazione consolidata e il limite fisico alla nuova edificazione previsto dal P.A.T., o possono essere interamente comprese tra gli ambiti di urbanizzazione consolidata che ne determina pertanto il limite.

Direttive

Nelle aree potenzialmente trasformabili, il P.I. preciserà le modalità di intervento nei limiti previsti per ciascun ATO e nel rispetto delle direttive e prescrizioni di cui ai successivi art. 27, 31, 34, 42.

Il P.I., nell'ambito delle aree di urbanizzazione consolidata individuate dal P.A.T., definisce le zone territoriali omogenee in cui sono sempre possibili interventi diretti di completamento edilizio, precisandone le modalità. Nelle zone potenzialmente trasformabili gli interventi di trasformazione sono subordinati a P.U.A., a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato che preveda la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione insufficienti o mancanti. Nelle zone dove sono consentiti interventi diretti di completamento, si applicano le seguenti direttive:

- densità edilizia fondiaria: non potrà essere superiore al 30% della densità fondiaria media esistente ;
- altezza massima: non superiore di un piano (con arrotondamento per eccesso) rispetto al numero medio dei piani esistenti;
- destinazioni d'uso: compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Tali limiti possono essere superati ove il P.I. subordini la trasformazione a PUA, a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato che ne precisi dettagliatamente i caratteri morfologico-dimensionali; in questo caso, l'intervento di trasformazione potrà interessare una superficie fondiaria, nel limite del 10%, anche esterna all'area di urbanizzazione consolidata.

Prescrizioni e vincoli

Prima del P.I., negli ambiti di urbanizzazione consolidata e nelle aree potenzialmente trasformabili, sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti nel rispetto dei parametri edilizi e delle modalità di intervento previste dal previgente PRG.





CAPO IV - RETE ECOLOGICA

Art. 38 Rete ecologica locale

Rif. Legislativo: L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13, 41, 43

Rif. Cartografia	Tav. 4	Carta della Trasformabilità
-----------------------------------	---------------	------------------------------------

Contenuto

Fanno parte della rete ecologica locale le *aree nucleo* ("core area", serbatoi di naturalità), le aree di *connessione naturalistica* ("buffer zone"), i *corridoi ecologici* e le *isole ad elevata naturalità* ("stepping stones"), i *varchi ecologici* come individuate nella Tav. 4 del PAT, e dalla tavola delle analisi agronomico-ambientali.

Costituiscono le aree nucleo, cioè le parti del territorio di diversa estensione a maggior contenuto di naturalità, i seguenti ambiti:

- o ambito SIC/ZPS IT3210040 Monti Lessini, Pasubio, Piccole Dolomiti Vicentine

Sono isole ad elevata naturalità le seguenti aree:

- o ambito del Poggio Curegno;
- o parco boscato di villa Velo;
- o ambito boscato in fascia ripariale del torrente Astico (ad est di San Giorgio)

Le aree di connessione naturalistica sono costituite da:

- o l'ambito collinare e montano di Pria Forà, colletto di Velo e versante nord-ovest del monte Sommano non compreso nel SIC/ZPS;
- o aree agricole tra Costa di Sotto, Sargarola, Prola, Masi, Crosare, Noni, Meda (a sud del Poggio Curegno);
- o aree agricole tra il Poggio Curegno, San Giorgio, Meda e il torrente Astico (area connotata anche da una forte valenza ambientale e paesaggistica)
- o aree naturali a sud di Velo, il parco della Montanina e le aree agricole di Campigoli;

I corridoi ecologici sono costituiti dai principali corsi d'acqua con funzione di collegamento per alcune specie o gruppi di specie in grado di spostarsi, sia autonomamente (animali) che attraverso vettori (piante o parti di esse). I corridoi ecologici principali indicati dal PAT (anche in recepimento del PATI tematico) sono il torrente Astico e il torrente Posina. Si riportano inoltre i corridoi ecologici regionali del PTRC.

La pianificazione operativa provvede a specificare i modi d'uso e di tutela per l'insieme delle suddette componenti ecologico-strutturali del territorio di Velo d'Astico, operando in particolare per garantire le opportune connessioni e continuità di carattere fisico tra i diversi elementi di detta rete ecologica locale, coerente con la programmazione provinciale tale da costituire la rete ecologica locale

Direttive

Il P.I. completerà la ricognizione dei varchi e degli altri elementi della rete prevedendo il miglioramento delle aree naturali e di rinaturalizzazione, attraverso iniziative di tutela e riqualificazione del paesaggio agrario e naturale, coinvolgendo i proprietari delle aree interessate, di concerto anche con la Provincia, la quale promuove gli interventi sugli agroecosistemi.

Nelle aree ricomprese nella rete ecologica andranno definite in dettaglio iniziative di tutela e riqualificazione del paesaggio agrario e naturale, coinvolgendo i proprietari delle aree e promuovendo la riconversione verso tecniche agricole a minore impatto ambientale e la riqualificazione del paesaggio agrario.





Norme Tecniche di Attuazione

Variante n. 1 al PAT

In particolare sono da promuovere i seguenti interventi negli agroecosistemi:

- mantenimento di radure con prati polifiti naturali o a pascolo;
- formazione di siepi arboreo-arbustive nelle aree rurali;
- mantenimento di coltivazioni arboree di cultivar tradizionali;
- mantenimento e ricostruzione con tecniche tradizionali dei terrazzamenti.

Nella progettazione e realizzazione degli interventi di trasformazione del territorio nell'ambito della rete ecologica, dovranno essere previste misure di mitigazione e di inserimento ambientale, anche con la realizzazione di neo-ecosistemi e tenendo conto dei possibili effetti positivi di interventi compatibili con la struttura naturale del paesaggio.

La realizzazione di infrastrutture viarie che interferiscono con la rete, deve prevedere interventi che garantiscano la continuità della rete quali il posizionamento di vie di attraversamento per gli animali, l'interruzione delle recinzioni ecc.

Nella progettazione del sistema del verde urbano si dovranno privilegiare azioni di collegamento funzionale con il sistema reticolare d'area, mediante opportuna progettazione che lo leghi ai corridoi ecologici, ai varchi, agli spazi aperti, alle aree agricole perirurbane e ai "serbatoi di naturalità" (aree boscate, versanti collinari, corsi d'acqua...)

Il P.I. predispone apposita disciplina, in conformità al PTCP, al fine di

- potenziare la biodiversità vegetazionale e faunistica;
- individuare opere di mitigazione e compensazione ambientale;
- realizzare neoecosistemi;
- individuare e rafforzare i corridoi ecologici fluviali;
- valorizzare elementi ecologicamente significativi,

In merito alla presenza del territorio comunale di corridoi ecologici regionali, in ottemperanza alle norme del PTRC (art. 25 del PTRC), il Comune dovrà verificare in particolare che l'attuazione delle trasformazioni previste dal PAT non ne interrompano o deteriorino la funzionalità ecosistemica.

Prescrizioni e Vincoli

Non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici.

Al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, le opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti accresciuta.

Si richiamano le norme di tutela del PTCP relativamente agli elementi individuati dallo stesso.





Comune di Velo d'Astico



Piano di Assetto del Territorio

RELAZIONE GENERALE

allegata alle tavole

GEOLITOLOGICA - GEOMORFOLOGICA - IDROGEOLOGICA
e n. 3 Delle FRAGILITA'



Bertolin dr. Andrea **Geologo**

36015 SCHIO (VI) – STRADA POZZATO 46

☎ 0445523486 📠 335257574

✉ bertolingeo@interfree.it

P. IVA 02453360246



Aree idonee a condizione

Definizione

Le aree *idonee a condizione* sono porzioni del territorio comunale nelle quali non sussistono contemporaneamente tutte le caratteristiche che rendono l'area *idonea* come descritto nel precedente paragrafo. Può mancare uno solo dei fattori indicati, può anche, tuttavia, non esistere un elemento di criticità dominante, ma, piuttosto, può sussistere una serie di fattori minori che impediscono di attribuire all'area la connotazione di *idonea*. Infine, si tratta di aree che possono trovarsi all'interno, di zone soggette a dissesto geologico, idrogeologico ed idraulico.

Distribuzione nel territorio comunale

L'area idonea a condizione costituisce la gran parte del territorio comunale circondando completamente l'area idonea descritta nel precedente paragrafo.

Scendendo nel dettaglio, l'area idonea a condizione dal punto di vista morfologico può essere suddivisa in due parti:

1. la prima si estende sulla parte sud-occidentale del territorio comunale ed insiste sul versante che sale verso le pendici nord-orientali della corona montuosa costituita dal Massiccio del Novegno e dal M. Summano.
2. la seconda occupa i territori a ridosso dei confini sud-orientali del confine comunale che coincidono con il fondovalle ed, in particolare, con gli alvei dei Torrenti Astico e Posina.

Per la prima delle due la connotazione *idonea a condizione* è principalmente dovuta a due fattori. Per la parte più a monte il fattore penalizzante principale è costituito dall'assetto morfologico dell'area, ossia al fatto che le pendenze sono generalmente elevate, comunque maggiori del 10%. Questo fattore connota soprattutto la parte più a monte dell'area, dove può essere presente anche un altro motivo di fragilità costituito dalla presenza di frane di crollo.

Nella parte più a valle è presente anche un altro fattore che contribuisce a rendere fragile l'area: in primo luogo la presenza di terreni prevalentemente coesivi (coltri colluvio-eluviali), non sempre dotati di caratteristiche geotecniche buone, in secondo luogo la



diffusa presenza di acque sotterranee affioranti, soprattutto nella fascia di contatto fra il detrito di versante, posto a monte, e le coltri sopra menzionate poste a valle.

L'altra area idonea a condizione è quella in fregio agli alvei dei Torrenti Astico e Posina. In questo caso, il fattore di fragilità non è dovuto a connotazioni morfologiche (e.g. elevate pendenze), né è legato al substrato (il sottosuolo è costituito da terreni granulari grossolani con caratteristiche geotecniche da buone ad ottime), ma è prettamente idraulico: si tratta, infatti, di aree esondabili.

Prescrizioni

Qualsiasi intervento urbanistico e progettuale che ricade in aree idonee a condizione dovrà essere preceduto da un'indagine geologica, geotecnica, idrogeologica, idraulica, a seconda del caso in esame, opportunamente estesa ad aree contermini (in modo da poter avere anche una visione d'insieme dell'area interessata), nella quale si individuino l'elemento, o gli elementi, predominanti di criticità che penalizzano il territorio e costringono a classificare l'area *idonea a condizione*.

Per interventi che ricadono all'interno di una o più perimetrazioni di aree soggette a dissesto, la relazione dovrà contenere gli approfondimenti specificati nel successivo paragrafo.

Per i progetti che ricadano all'interno di più perimetrazioni di aree soggette a dissesto, si dovranno recepire tutti i vincoli e le prescrizioni previste per ogni singola tipologia di dissesto.







REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 18860/2020 VALIDO FINO AL: 28/02/2030



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E4(3)

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
 di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualficazione energetica
 Altro:

Dati identificativi



Regione: Veneto
 Comune: Velo D'astico
 Indirizzo: Via Meda Di Sopra, 50
 Piano: s1-t-1
 Interno:
 Coordinate GIS: 45,7753 - 11,4041

Zona climatica: E
 Anno di costruzione: 1910
 Superficie utile riscaldata (m²): 292,34
 Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
 Volume lordo riscaldato (m³): 1126,19
 Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale	Velo D'astico(L723)						Sezione		Foglio	19	Particella	684			
Subalterni	da	8	a	8	da	a		da	a		da	a			
Altri subalterni															

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Ventilazione meccanica
 Illuminazione
 Climatizzazione estiva
 Prod. acqua calda sanitaria
 Trasporto di persone o cose

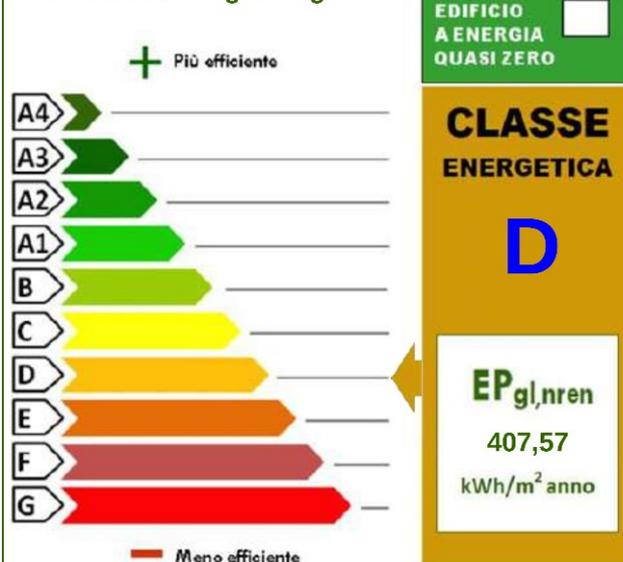
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (234,79)

Se esistenti:

D (407,57)

Chiave: 8e6006c4f7

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da pagani marco piergiorgio, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 1



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 18860/2020 VALIDO FINO AL: 28/02/2030



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	15438,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m ² anno 407,57
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2578,00 Nm3	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m ² anno 24,82
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 84,10
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	valutazione di convenienza per installazione sistemi in ...		10	D (401,99)	D 401,99 kWh/m² anno



Chiave: 8e6006c4f7

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da pagani marco piergiorgio, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 2

Firmato Da: PAGANI MARCO PIERGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 3d4b98bbfcb65e4c78d09d31ff9dd75



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 18860/2020 VALIDO FINO AL: 28/02/2030



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: Energia Elettrica
-------------------	---------------	---------------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	1126,19	m ³
S - Superficie disperdente	781,62	m ²
Rapporto S/V	0,69	
EPH,nd	198,38	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup utile	0,0480	-
Y IE	0,5808	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipi di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		Epre	Epre
Climatizzazione invernale	Individuale - Radiatori	2008	201700302481	1	44,60	0,57	η_H	12,50	337,34
Climatizzazione estiva							η_C		
Prod. acqua calda sanitaria	Altro	2008		1	44,60	0,47	η_w	1,55	25,56
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione	Altro	2020		0	1,35	1,00		10,77	44,67
Trasporto di persone o cose									



Chiave: 8e6006c4f7

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da pagani marco piergiorgio, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 3





REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 18860/2020 VALIDO FINO AL: 28/02/2030



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

il dato relativo ad edifici "se esistenti" esposto a pagina 1 in "riferimenti" è stimato, non essendo attualmente ancora disponibili i dati ENEA, per quanto stabilito dal D.M. 26/06/2015.

L'ipotesi migliorativa è da ritenere puramente indicativa in quanto qualsiasi intervento energeticamente rilevante va ponderato solo a seguito di diagnosi energetica, in considerazione del reale utilizzo dell'immobile e del suo impianto.

Il fabbricato, nonostante il primo impianto edilizio risalga indicativamente al 1910, ha subito importante ristrutturazione intorno all'anno 2008.

L'immobile è catastalmente identificato al NCEU foglio 19 m.n.457 sub.7 unito di fatto con m.n.457 sub.9 graffato con m.n.684 sub.8.

SOGGETTO CERTIFICATORE

 Ente/Organismo pubblico Tecnico abilitato Organismo/Società

Nome e Cognome/Denominazione	MARCO PIERGIORGIO PAGANI
Indirizzo	VIA MAGELLANO, 2 CREAZZO(VI)
E-mail	geom_m_pagani@libero.it
Telefono	0444607537,3346883134
Titolo	Geom.
Ordine/iscrizione	Geometri / 2472 / VI
Dichiarazione di indipendenza ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75	Ai fini dell'indipendenza ed imparzialità di giudizio nella predisposizione dell'Attestato si dichiara: per edifici di nuova costruzione l'assenza di conflitto di interessi, diretto o indiretto, nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare; inoltre sia per edifici di nuova costruzione che esistenti con esclusione degli edifici già dotati di Attestato sottoposti ad adeguamenti impiantistici, si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, diretto ed indiretto, con i produttori dei materiali e dei componenti in essi incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, il quale non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore.
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013. La sottoscrizione con firma digitale dell'APE ha valenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Data di emissione 29/02/2020



Chiave: 8e6006c4f7

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da pagani marco piergiorgio, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 4

Firmato Da: PAGANI MARCO PIERGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA_3 Serial#: 3d4b98bbfcb65e4c78d09d31f9d4d75



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 18860/2020 VALIDO FINO AL: 28/02/2030



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 1 2 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisa per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	Codice
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE INVERNO
REN4	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

I vettori energetici utilizzati sono indicati mediante codici numerici (separati dal carattere ";") e corrispondenti alle seguenti diciture:

0	Energia elettrica	7	Biomasse gassose
1	Gas naturale	8	Solare fotovoltaico
2	GPL	9	Solare termico
3	Carbone	10	Eolico
4	Gasolio e Olio combustibile	11	Teleriscaldamento
5	Biomasse solide	12	Teleraffrescamento
6	Biomasse liquide	13	altro



Chiave: 8e6006c4f7

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da pagani marco piergiorgio, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 5

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata n°180/2019 RGE

Giudice Dr.ssa Nitti Marialuisa

Stima indennità di occupazione
lotto 1



MARCO PAGANI
GEOMETRA

*iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al N. 2472 iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N.1607
con studio in Montecchio Maggiore (VI) Corte Capuleti n.11/1 cellulare: 3346883134 C.F.
PGNMPG74A13F464Q - P.Iva 00930510243 - PEC: marco.piergiorgio.pagani@geopec.it*



QUESITO

Provvedimento GE

Nell'udienza del 20/05/2021 il GE invitava l'esperto a quantificare l'indennità di occupazione dell'immobile di cui al lotto 1.

QUESITO N.1

Stima dell'indennità di occupazione

Su richiesta del GE si procede alla stima di una potenziale indennità di occupazione relativamente agli immobili che costituiscono il lotto n.1.

Tali immobili risultano occupati dagli stessi debitori per lo svolgimento della loro attività.

Premessa

I dati delle locazioni non sono dati pubblici come per le compravendite. Si riscontra una certa difficoltà nel reperimento di contratti di locazione in quanto l'Agenzia delle Entrate fornisce documenti esclusivamente inerenti ai beni pignorati, mentre le agenzie immobiliari non ne forniscono affatto, adducendo la privacy.

Da aggiungere che ulteriori fonti quali Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza trattano esclusivamente unità residenziali. Alcuni dati di riferimento invece possono essere reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che riporta dei dati statistici (qualora rilevati) su prezzi medi di compravendita ed di affitto di immobili anche non residenziali.

Planimetria OMI



Nella zona in questione si rileva che sono presenti solo alcuni dati di compravendita di beni residenziali



Estratto OMI per la zona in questione

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1050	1250	L	0	0	
Ville e Villini	Ottimo	1100	1300	L	0	0	

Le zone più vicine dove sono riscontrabili dei dati sono il Centro di Velo d'Astico:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	760	1100	L	4,9	6,8	N

Non vengono considerate le zone di Piovene Rocchette e Arsiero in quanto hanno dei centri abitati più grossi e più servizi, per cui una situazione migliore.

Si riporta per cronaca l'estratto per Piovene Rocchette:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	900	1050	L	6	6,5	N

Successivamente è stata condotta una ricerca in rete per verificare se vi fossero offerte di immobili commerciali in affitto e la ricerca è risultata infruttuosa.

Sono state contattate due agenzie immobiliari che operano nella zona di Velo d'Astico, le quali hanno riferito che effettivamente non vi è offerta, ma nemmeno domanda di immobili commerciali nella località di Meda. Tale località risulta scomoda ai servizi e fuori dai centri abitati. Le agenzie riferiscono che nella zona centrale di Velo d'Astico (centro storico) e in località "Seghe" (zona produttiva) risultano percepibili degli affitti tra i 6 ed i 7€/mq calcolati sulla superficie netta. Nella zona in questione ritengono che i valori di affitto debbano essere decisamente più contenuti, in ragione anche del fatto che i dati riferiti risultano oltretutto per beni commerciali di superfici meno ampie. Si riscontra coerenza tra i dati riferiti e i dati statistici OMI sopra indicati.



Tutto ciò considerato si ritiene opportuno applicare un coefficiente di deprezzamento pari al 20%

Calcolo Affitto				
		valore E/mq x mese		
Immobile commerciale		min	max	media
		€ 6,00	€ 7,00	€ 6,50
Deprezzamento		20,00%		
Canone a mq				€ 5,20

Superficie commerciale netta

calcolo superficie comm. Netta			
		coeff.	
Piano terra			
Sala 1	65,80	1	65,80
Sala 2-3	69,95	1	69,95
Anti-wc	6,55	1	6,55
wc	2,30	1	2,30
wc	3,00	1	3,00
cucina	30,00	1	30,00
spogliatoio	4,10	1	4,10
wc	2,30	1	2,30
celle frigo	5,00	1	5,00
Piano primo			
Sala 4	74,00	1	74,00
accessori	10,00	1	10,00
Piano interrato			
CT	8,4	0,5	4,20
Dis	11,15	0,5	5,58
vano scala	15,2	0,5	7,60
Cantina	15,35	0,5	7,68
Sala frigo	10,53	0,5	5,27
totale			303,32

Si giunge pertanto al calcolo di un affitto normale e dell'indennità di occupazione.

E' necessario a questo punto fare un'analisi sull'occupazione. L'occupazione ha una durata temporanea e precaria con obbligo di rilascio dell'immobile a richiesta degli organi di procedura. La determinazione dell'indennità pertanto partirà dalla stima di un normale canone di affitto che dovrà essere opportunamente deprezzato per le ragioni sopra esposte.

Si fa un'ulteriore considerazione: la congruità di un eventuale canone di affitto è stabilita dall'art. 2923 CC.

Partendo dal presupposto che, in caso di un affitto opponibile alla procedura, si considera congruo un canone che non sia inferiore di 1/3 al normale canone di affitto, considerata la precarietà dell'occupazione temporanea, quest'ultima dovrà avere una svalutazione superiore ad 1/3. Si ritiene pertanto che una riduzione del 40% sia idonea (pertanto il 60% del normale canone di affitto).



Calcolo Affitto					
		valore E/mq x mese			
Immobile commerciale		min	max	media	
		€ 6,00	€ 7,00	€ 6,50	
Deprezzamento		20,00%			
Canone a mq				€ 5,20	
Commerciale	sup.	mesi	valore a mq	annuale	mensile
affitto	303	12	€ 5,20	€ 18.927,17	€ 1.577,26
deprezzamento occupaz.				-40,00%	
Indennità di occupazione				€ 11.356,30	€ 946,36

Si stima pertanto una indennità di occupazione pari a circa 950€ mensili.

Montecchio Maggiore, lì 09/08/2021

l'esperto geom. Marco Pagani

