

LIQUIDAZIONE CONTRALLATA N. 4/2023

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

TERRENO

Via Borgovecchio – San Donà di Piave (VE)

così censito

N.C.T. - Comune di San Donà di Piave (VE) Foglio. 33 Part. 2159

Treviso, 28.10.2024

Il Perito

Arch. Iunior Roberta Pasqualetto



SOMMARIO

1.	PREMESSA	4
2.	CRITERI E PROCEDIMENTI	5
3.	ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	7
4.	DUE DILIGENCE – VERIFICA REGOLARITA’ URBANISTICO – EDILIZIA	8
5.	ATTI PREGIUDIZIEVOLI	9
6.	SCHEDA DELL’ UNITÀ IMMOBILIARE DA VALUTARE – SUBJECT	11
7.	CONSISTENZE SUPERFICIARIE	13
8.	CARATTERISTICHE	14
9.	SEGMENTO DI MERCATO	15
10.	ANALISI DI MERCATO E DEFINIZIONE METODO DI VALUTAZIONE	16
11.	METODO DI VALUTAZIONE	17
12.	LIMITI DELLA PRESENTE STIMA	19
13.	CONCLUSIONI	20
14.	ALLEGATI	21

ANAGRAFICA

RICHIEDENTE: Tribunale di Venezia
PERITO: Arch. Iunior Roberta Pasqualetto
DATA SOPRALLUOGO: accesso totale all'immobile in data 09.05.2023
DATA CONSEGNA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE: 28.10.2024

OGGETTO DI STIMA

TIPO DI VALUTAZIONE: rapporto di stima al fine di determinare il "giusto prezzo" ossia al valore di mercato relativo al terreno qualità seminativo
TIPOLOGIA IMMOBILE: terreno con accesso diretto da via secondaria
DESCRIZIONE SINTETICA: terreno
Comune: San Donà di Piave (VE) Indirizzo: via: Borgovecchio

SINTESI DI VALUTAZIONE

VALORE DI MERCATO: 28.000,00 € (ventottomila,00)
ATTO DI PROVENIENZA CONFORME A I DATI CATASTALI: si
CONFORMITA' URBANISTICA: si
CONFORMITA' EDILIZIA: ---
STATO DEI LUOGHI CONFRONTE ALLO STATO CATASTALE: ---
"GIUDIZIO" SULLA COMMERCIALIZZABILITA': medio-basso

Il Perito

Arch. Iunior Roberta Pasqualetto



1. PREMESSA

La scrivente Dott.ssa Arch. Iunior Roberta Pasqualetto, con studio tecnico in Treviso, viale Luzzatti 110/B, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Treviso al n. B2882, con certificazione di valutatore Immobiliare UNI 11558:2014 e UNI PdR 19/2016, Livello Base, numero: IMQ-VI-1910001, nominata perito estimatore dal Dott. Marino Cinganotto, per determinare il più probabile valore di mercato a far data 28.10.2024, relativo al terreno sito in via Borgovecchio, San Donà di Piave (VE).

così censito:

N.C.T. - Comune di San Donà di Piave (VE)

Foglio. 33 - Part.2159

Ricevuto l'incarico di descrivere e stimare gli immobili di cui sopra la scrivente:

1. ha dato corso alle indagini preliminari, di natura informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e depositata in Comune.
2. si è recata con il presso il bene oggetto di stima per un sopralluogo preliminare in data 09.05.2023 e al fine di verificare per mezzo di rilievo della planimetria e documentando tramite fotografie, lo stato dei luoghi.
3. ha richiesto alla Sig.ra il fascicolo del fabbricato, le autorizzazioni edilizie ed eventuali varianti depositate presso il Comune nonché tutte le informazioni in possesso relative al lotto di stima
4. In data 26.06.2023 ha effettuato richiesta telematica tramite PEC degli atti autorizzativi depositati presso il Comune di San Donà di Piave.
5. In data 06.02.2024 ha ricevuto dal Comune di San Donà di Piave e successivamente analizzato gli atti autorizzativi conservati e comunicati.
6. In data 29.06.2023 ha richiesto la planimetria catastale relativa all'immobile in oggetto.
7. In data 20.12.2023 per mezzo del portale *Sister* dell'Agenzia delle Entrate ha fatto richiesta della documentazione catastale necessaria, inerente l'immobile in oggetto.
8. In data 20.12.2023 per mezzo del portale *Sister* dell'Agenzia delle Entrate, ha richiesto la documentazione ipocatastale necessaria inerente l'immobile in oggetto.
9. Espletate le operazioni e le ricerche necessarie, la scrivente redige il presente elaborato.

Si precisa che la sottoscritta ammette di non essere legata da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

2. CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "*Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche*" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

".. alla data della valutazione"

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di

mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“... in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...”
entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l’immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall’altra;

“... dopo un’adeguata promozione commerciale”
per la quale l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l’immobile e l’andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

“... nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

METODO DI STIMA	Stima sintetica Diretta
Descrizione	
Stima sintetica diretta Il Valore di Mercato di un bene immobile oggetto di stima e definito come il più probabile Prezzo di Compravendita del bene stesso. Il Prezzo di Compravendita e la quantità monetaria scambiata tra compratore e venditore durante un atto di compravendita.	

3. ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Terreno N.C.T. - Comune di San Donà di Piave (VE) Foglio. 33 Part. 2159

Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

Nella seguente relazione il terreno viene classificato come: terreno seminativo classe 1.

Lo stesso verrà definito nei successivi paragrafi come Subject del quale si determinerà il valore di mercato alla data di stima del 28.10.2024.

CONSISTENZA CATASTALE - SUBJECT

Il bene è così censito al:

N.C.T. - Comune di San Donà di Piave (VE) Foglio. 33 Part.2159

Qualità: seminativo

Classe: 1

Particella con qualità: SEMINATIVO

classe 4

Superficie: 4206 m²

Reddito dominicale: Euro 36,62

Reddito agrario: Euro 26,07

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 26/10/2006 Pratica n. VE0191571 in atti dal 26/10/2006 (n. 191571.1/2006)

Dati derivanti da:

1. Atto del 26/07/2007 Pubblico ufficiale BARAVELLI FRANCESCO CANDI Sede TREVISO (TV) Repertorio n. 62315 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19098.1/2007 Reparto PI di VENEZIA.
in atti dal 02/08/2007

2. SUCCESSIONE EX LEGE di del 05/01/2021 Sede VENEZIA (VE)
Registrazione Volume 88888 n. 582216 registrato in data 30/12/2021 - Trascrizione n.
1787.4/2022 Reparto PI di VENEZIA
in atti dal 27/01/2022

GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ

PERTINENZA

Il bene **N.C.T. - Comune di San Donà di Piave (VE) Foglio. 33 Part.2159**

risulta intestato catastalmente a:

4. DUE DILIGENCE – VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA

Terreno N.C.T. - Comune di San Donà di Piave (VE) Foglio. 33 Part. 2159

REGOLARITÀ URBANISTICA

Da verifica sul portale WebGis Piano Interventi (ex PRG) (<https://sandonadipiave.arcsystem.it/>) del Comune di San Donà, l'immobile è situato in una Z.T.O. – ZONA AGRICOLA "E". Gli interventi urbanistico - edilizi nell'area in oggetto devono rispettare le prescrizioni delle Norme Tecniche Operative nello specifico: art. 19 - 20 - 21 – 22 delle N.T.O del Piano degli Interventi vigente (vedere allegati) e della Variante al PI che disciplina le zone agricole (https://cloud.sandonadipiave.net/sit/urbanistica/varianti/16/14- Rel_VarZA-signed.pdf). Il bene risulta compatibile con la destinazione d'uso attribuita alla zona dallo strumento urbanistico vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da un'interrogazione presso lo sportello unico edilizia non risultano pratiche edilizie depositate.



Home Pratiche Edilizie S.U.E. Sportello Unico per l'Edilizia Strumenti di Pianificazione Documentazione WebGIS Hai un problema?

Area personale

Nuova ricerca

Numero risultati: 0 Totale pagine: 0

Entra con SPID

Entra con CIE

Lista progetti presentati (dal più recente al meno recente)

Data presentazione	Oggetto	Referente istruttoria	N° Domanda	N° Concessione	Stato
Lista vuota.					

Nuova ricerca

Totale pagine: 0

5. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Terreno N.C.T. - Comune di San Donà di Piave (VE) Foglio. 33 Part. 2159

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari tramite ispezione ipotecaria per mezzo del portale *Sister* dell'Agenzia delle Entrate in data 26.10.2024, il bene di cui sopra risulta essere gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, suddivise, eventualmente, secondo i singoli subalterni.

TRASCRIZIONE del 01/08/2007 - Registro Particolare 19098 Registro Generale 32852

Pubblico ufficiale BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO Repertorio 62315/26091 del 26/07/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 01/08/2007 - Registro Particolare 19099 Registro Generale 32853

Pubblico ufficiale BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO Repertorio 62315/26091 del 26/07/2007

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Nota disponibile in formato elettronico

Dominante

ISCRIZIONE del 18/01/2010 - Registro Particolare 283 Registro Generale 1589

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA-SEZ.DISTAC. S.DONA' DI PIAVE Repertorio 899 del 15/12/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 152 del 16/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 2202 del 12/05/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 - Annotazione n. 4517 del 01/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4 - Annotazione n. 1608 del 05/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5 - Annotazione n. 4830 del 07/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 08/03/2011 - Registro Particolare 1515 Registro Generale 8069

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1047/2011 del 03/03/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 1609 del 05/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 08/03/2011 - Registro Particolare 1516 Registro Generale 8070

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1048/2011 del 03/03/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 1610 del 05/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 28/06/2012 - Registro Particolare 2794 Registro Generale 18461

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2480 del 19/06/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 1611 del 05/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 31/03/2014 - Registro Particolare 1042 Registro Generale 7816

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 467 del 08/11/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1612 del 05/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 04/04/2018 - Registro Particolare 1760 Registro Generale 10722

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA SEZ. DIST. DI SAN DONA' DI P. Repertorio 361 del 14/06/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 4520 del 01/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 1614 del 05/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

3 - Annotazione n. 4833 del 07/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 27/01/2022 - Registro Particolare 1787 Registro Generale 2422

Pubblico ufficiale VENEZIA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 582216/88888 del 24/01/2022

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

TRASCRIZIONE del 22/03/2023 - Registro Particolare 6893 Registro Generale 9230

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 23/2023 del 23/02/2023

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA AI SENSI ARTT. 268 E SS. CCI

Nota disponibile in formato elettronico

6. SCHEDA DELL' UNITÀ IMMOBILIARE DA VALUTARE – SUBJECT

Terreno N.C.T. - Comune di San Donà di Piave (VE) Foglio. 33 Part. 2159

Data inserimento	Giugno 2023
Codice	Subject

Classificazione	Terreno
Qualità	seminativo
Classe	1
Subalterno	Part. 2159
Utilizzo	
Superficie lotto	4206 mq

UBICAZIONE

via Borgovecchio (via indicativa) – San Donà di Piave (VE)

zona OMI:B1/centrale/capoluogo

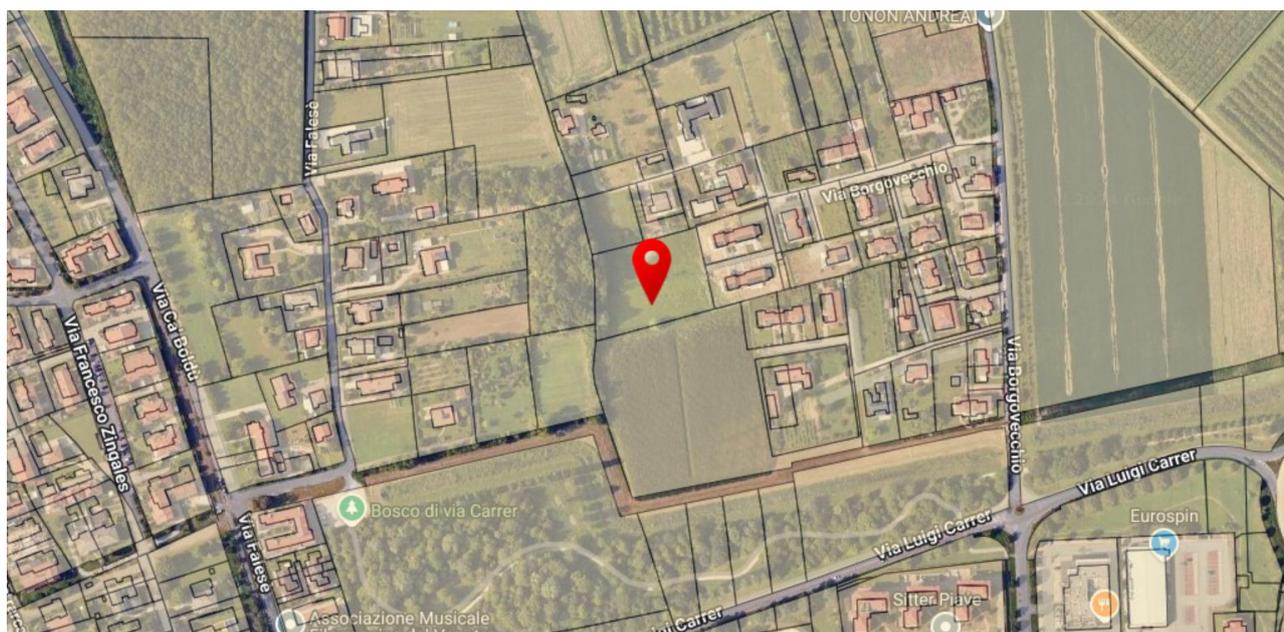
DESCRIZIONE PRINCIPALE

Il bene oggetto di stima è lotto di forma regolare quadrata di circa 4206 mq, non recintato, con accesso da una piccola via secondaria alla pubblica via Borgovecchio. Non risultano esserci manufatti visibili. Il lotto risulta incolto.

GEOGRAFIA

Regione	VENETO	Provincia	VE
Comune	San Donà di Piave	Cap	30027
Zona	centrale		
Indirizzo	Via secondari a via Borgovecchio		
Civico	--		
Latitudine	45,64	Longitudine	12.58

MAPPA



Mapa tratta da STIMATRIX® forMaps con individuazione dell'immobile

CONFINI

L'immobile oggetto di valutazione ha i seguenti confini

Nord	Part 1297 e part 1298
Sud	Part. 2422
Est	Part. 2525 e part. 2524
Ovest	Part. 1145 e part 265

7. CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Terreno N.C.T. - Comune di San Donà di Piave (VE) Foglio. 33 Part. 2159

DESCRIZIONE CONSISTENZA SUBJECT

Tipo consistenza	<p>Il lotto ha una consistenza la cui unità di misura è il metro quadrato di superficie (mq), la superficie del lotto non è stata rilevata in loco per l'impossibilità di farlo a causa della vegetazione presente durante il sopralluogo.</p> <p>Nella presente relazione viene utilizzata la consistenza di 4206 mq citata nella visura. La scrivente ha fatto una verifica attraverso un software di rilievo satellitare per attestare la corrispondenza della superficie totale del lotto.</p>
-------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8. CARATTERISTICHE

Terreno N.C.T. - Comune di San Donà di Piave (VE) Foglio. 33 Part. 2159

Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente	-
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente	-
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente	-
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente	-
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente	-
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	2	1=min 2=med 3=max	-
Prossimità ad autostrada	AUT	1	0=no 1=sì	-
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente	-
Trasporti pubblici linee principali	TPP	1	0=assenti 1=presenti	-
Tipologie immobiliari prevalenti	TIP	Agricola/Residenziale	(descrizione libera)	-

Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dal centro urbano	DCU	--	Km	-
Distanza dal casello autostradale	DCA	8	Km	-
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	3,2	Km	-
Distanza dall'aeroporto	DAR	29,4	Km	-

Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Forma del lotto	FLT	2	1=min 2=med 3=max	-
Giacitura	GAT	---	1=min 2=med 3=max	-
Altitudine sul livello del mare	ALT	3	m s.l.m.	-

Lotto edificabile - edificato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Fronte su strada principale	FSP	0	0=assente 1=presente	-
Volume edificato	VED	-	m ³	-

Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Parcheggi pubblici in zona	PPU	1	0=assente 1=presente	-
Numero di posti auto scoperti	PAS	1	n.	-

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato locativo	STL	5	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2 = occ. richiedente 3= occ. proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato	-

9. SEGMENTO DI MERCATO

Terreno N.C.T. - Comune di San Donà di Piave (VE) Foglio. 33 Part. 2159

Denominazione

Classificazione	Lotto accatastato come agricolo
Destinazione	Si rimanda alle NTO

Localizzazione/Ubicazione

Comune	San Donà di Piave	Provincia	VE
Località/Fraz./Zona	--		
Posizione	Centrale		

Mercato

Lato domanda	Privati / Aziende locali	Motivazione	Intervento immobiliare/rendita
Lato offerta	Privato	Motivazione	Vendita
Intermediari	Agenti Immobiliari		
Livello fasce OMI *	Minimo - €/mq	Medio - €/mq	Massimo - €/mq
Abitazioni civili normale	1.100,00	1.225,00	1.350,00
Abitazioni civili ottimo	1.550,00	1.650,00	1.800,00

* sono a fini di iniziale indagine

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	non determinato	Livello di reddito	non determinato
Fase di mercato	Fase di contrazione – quasi assenza di compravendite	Filtering	Assente (fasce sociali miste)

LO SCENARIO IMMOBILIARE

L'Estimo non è una scienza esatta bensì un giudizio, come da definizione di Prof. G. Medici nel suo libro Principi di Estimo: "una proposizione logica che muove da determinate premesse e che si conclude e perfeziona in una cifra".

E' quindi di fondamentale importanza conoscere ed analizzare il mercato fondiario nazionale e locale per poter addivenire al valore di stima del bene immobile in oggetto, nonché analizzare, per quanto possibile lo scenario macroeconomico.

Secondo l'ultima pubblicazione dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2024), relativa ai terreni, prosegue moderatamente l'aumento delle superfici scambiate di terreni agricoli, +3% tendenziale (era +4,6% nel primo trimestre del 2024).

Tabella 3

Area	STN (in ha) II 2024	Var % STN II 24 / II 23
Nord Ovest	6.360	11,8%
Nord Est	6.125	14,3%
Centro	5.949	9,7%
Sud	8.862	-3,9%
Isole	6.531	-8,8%
ITALIA	33.826	3,0%

Fonte: Agenzia delle Entrate

10. ANALISI DI MERCATO E DEFINIZIONE METODO DI VALUTAZIONE

Terreno N.C.T. - Comune di San Donà di Piave (VE) Foglio. 33 Part. 2159

Si precisa che la scrivente ha ritenuto opportuno applicare il sopracitato criterio estimativo perché, dopo aver condotto un'attenta indagine atta a conoscere il mercato nel Comune di San Donà di Piave, analizzando: gli stock esistenti per mezzo del portale StimatrixCity®, i dati delle compravendite riportate sul portale delle Agenzia delle Entrate e le offerte di mercato in vendita e affitto ed in asta, di beni comparabili, ma non è stato possibile rivenire comparabili compravenduti in epoca recente con le medesime caratteristiche del bene oggetto di stima.

11. METODO DI VALUTAZIONE

Terreno N.C.T. - Comune di San Donà di Piave (VE) Foglio. 33 Part. 2159

Il metodo di valutazione adottato, come precedentemente riportato, è la stima diretta, essa si utilizza per stima particolari o per stime in contesti in cui è impossibile reperire un campione vasto di transazioni relative a beni omogenei.

Il punto di partenza del procedimento è costituito dal valore medio del bene e moltiplica tale valore la superficie del bene stesso.

La formula per tale procedimento è:

$$V \text{ di stima} = V \text{ medio} * \text{superficie}$$

DEFINIZIONE DEL VALORE MEDIO

Per definire il valore medio di un bene analogo la sottoscritta ha ritenuto avere un quadro il più ampio possibile contattando diversi agenti immobiliari della zona, e analizzando il mercato delle aste di terreni edificabili nella provincia e in province attigue, utilizzando anche software specifici per i professionisti nel settore real estate.

VALORI DEL COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE – VAM Valori Agricoli Medi

Per la definizione del valore dell'area in esame, intesa come solo suolo senza manufatti, sono stati analizzati i Valori Agricoli Medi determinati valevoli per l'anno 2024.

Constatato che il territorio comunale di San Donà di Piave ricade nella Regione Agraria n. 2, sono stati identificati di conseguenza i valori medi delle aree in considerazione del tipo di coltura.

Per il caso in esame, si ritiene di prendere in esame il valore della coltura "seminativo", per la quale la Commissione ha determinato un **Valore medio di 67.000,00 €/ha, da cui ne consegue un valore unitario di 6,70 € /mq**



Annualità 2024

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. - del 13/02/2024

Pubblicazione sul BUR
n. - del -

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 1 Comuni di: ANNONE VENETO, CINTO CAOMAGGIORE, CONCORDIA SAGITTARIA, FOSSALTA DI PORTOGRUARO, GRUARO, PORTOGRUARO, PRAMAGGIORE, S. MICHELE TAGLIAMENTO, SAN STINO DI LIVENZA, TEGLIO VENETO				REGIONE AGRARIA N°: 2 Comuni di: CEGGIA, FOSSALTA DI PIAVE, MARCON, MELO, MUSILE DI PIAVE, NOVENTÀ DI PIAVE, QUARTO D'ALTINO, SAN DONÀ DI PIAVE, TORRE DI MOSTO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO MISTO	33000				33000			
BOSCO D'ALTO FUSTO	38000				38000			
FRUTTETO (PIANTE COMPRESSE)	83000				83000			
INCOLTO PRODUTTIVO	38000				38000			
ORTO	84000				84000			
ORTO IRRIGUO	78000							
PRATO	40000				40000			
SEMINATIVO	66000				67000			
SEMINATIVO ARBORATO	66000				67000			
SEMINATIVO IRRIGUO	66000							
VIGNETO D.O.C. (PIANTE COMPRESSE)	128000	SI	SI		123000	SI	SI	
VIGNETO (PIANTE COMPRESSE)	94000				92000			
VIVAIO (SOLO TERRENO)	77000				77000			

MEDIA OSSERVATORIO VALORI AGRICOLI

L'Osservatorio dei valori agricolo è realizzato sulla base di dati di mercato noti o di immediata rilevabilità, con riferimento a risultanze di atti pubblici di compravendita, di decreti di esproprio, di o erte di vendita (avuto riguardo all'ordinario abbattimento che può realizzarsi in fase di conclusione dell'accordo).

Valorizzazioni Zona 1 - San Donà di Piave

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	31.000	67.000

VALORI OSSERVATORIO VALORI AGRICOLI MINIMO	VALORI OSSERVATORIO VALORI AGRICOLI MEDIO	VALORI €/ha VALORI AGRICOLI MEDIO
31.000,00 €/ha	49.000,00 €/ha	67.000,00 €/ha
3,1 €/mq	4,9 €/mq	6,7 €/mq

VALORE €/mq AI FINI DELLA STIMA

Considerando i valori reperiti e le analisi e l'oggettiva difficoltà di reperire compravendite di terreni con le medesime caratteristiche si considera, data la posizione centrale

VALORE MEDIO DA ATTRIBUIBILE AL BENE

La scrivente, in base alla descrizione sopra riportata e alle caratteristiche e tenuto conto di:

1. del valore a metro quadro commerciale,
2. della posizione centrale,
3. dalla posizione a livello di collegamenti viari e ferroviari,
4. della facilità di accesso al lotto
5. sebbene con seminativo risulta in una posizione potenzialmente suscettibile a una variazione del P.I.
6. della forma del lotto
7. dello Piano degli interventi che lo classifica come agricolo

Ritiene di considerare come valore di stima: 6,7 €/mq

VALORE BENE DI STIMA

Il valore del lotto risulta essere:

$$\text{valore di stima} * \text{superficie lotto} = 6,7 * 4206,00 = 28.180,20 \text{ €}$$

VALORE DI STIMA ARROTONDATO: 28.000,00 € (ventottomila/00 Euro)

12. LIMITI DELLA PRESENTE STIMA

Terreno N.C.T. - Comune di San Donà di Piave (VE) Foglio. 33 Part. 2159

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dalla nonché da quanto reperito contattando gli uffici del Comune di San Donà di Piave. Né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Si rammenta che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dall'eventuale acquirente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Si precisa inoltre che nel presente rapporto di stima si sono assunte le seguenti ipotesi:

- qualsiasi variazione del lotto eventualmente avvenuta successivamente al sopralluogo non è stata considerata nel perimetro di valutazione,
- la presente valutazione non considera eventuali costi relativi a bonifiche necessarie per sanare il bene in base a norme di legge vigenti. Non sono state pertanto condotte verifiche in merito a possibili contaminazioni o passività ambientali, problemi statici che potrebbero incidere sul valore, se non diversamente specificato;
- non sono state condotte ricerche esaustive in merito all'eventuale presenza di vincoli, servitù, contratti, gravami o diritti di godimento diversi da quelli indicati dal committente. In particolare, per quanto riguarda le ipoteche, si rimanda alle verifiche che dovranno essere svolte in sede di eventuale alienazione.
- come precisato non è stato possibile accedere al lotto e rilevarlo a causa della folta vegetazione.

13. CONCLUSIONI

Terreno N.C.T. - Comune di San Donà di Piave (VE) Foglio. 33 Part. 2159

Concludendo, in riferimento a quanto sopra descritto, la sottoscritta, in esito al mandato conferitole, stabilisce che il più probabile valore di stima del lotto in via Borgovecchio, San Donà di Piave (VE) e censito all'**N.C.T. - Comune di San Donà di Piave (VE) Foglio: 33 Part: 2159 è di 28.000,00 € (ventottomila/00 Euro).**

Data 28.10.2024

Il Perito

Arch. Iunior Roberta Pasqualetto



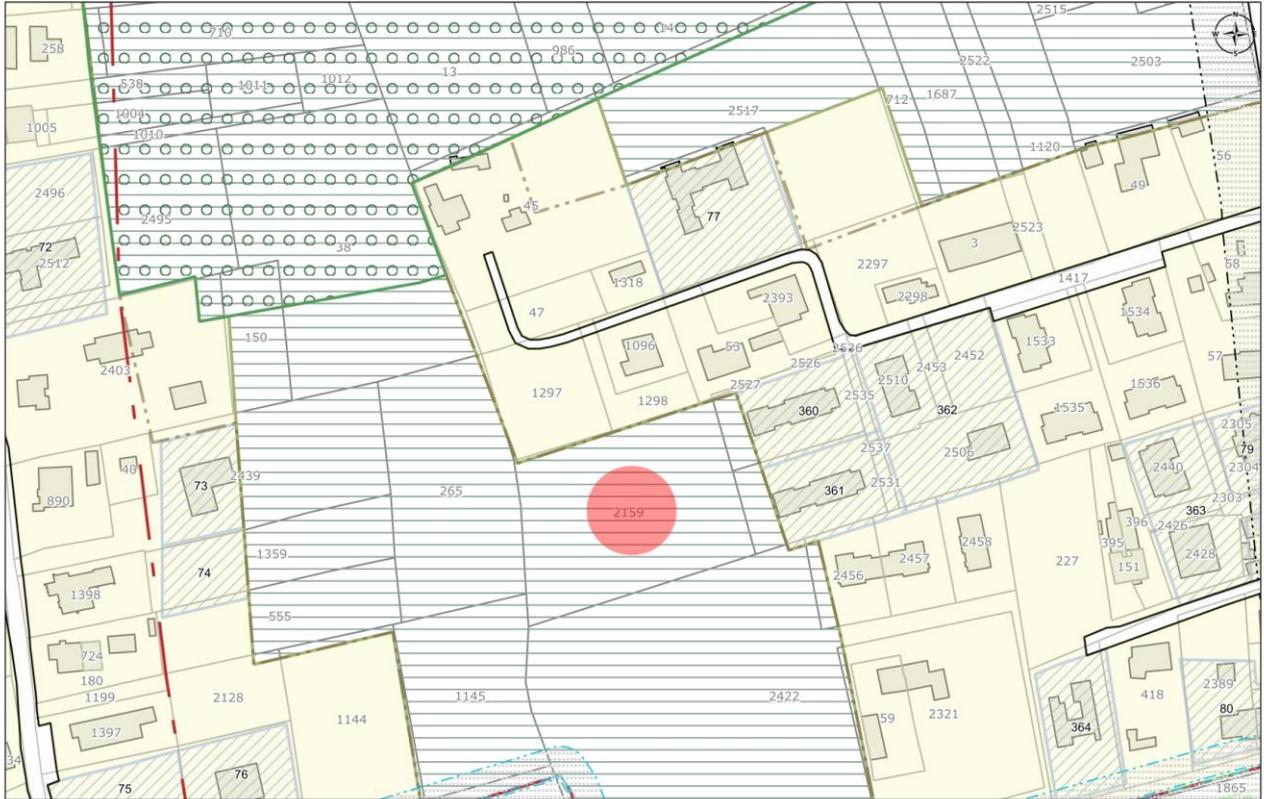
14. ALLEGATI

1. Estratto PI e legenda
2. Estratto NTO
3. Estratto di mappa
4. Visura catastale
5. Ispezione ipotecaria
6. CDU – Certificato Di Destinazione Urbanistica
7. Atto di compravendita
8. Documentazione fotografica

**ALLEGATO N.1:
ESTRATTO PI E LEGENDA**

**TERRENO
Via Borgovecchio – San Donà di Piave (VE)**

così censito
N.C.T. - Comune di San Donà di Piave (VE) Foglio. 33 Part. 2159



Classificazione sismica (classe n 3): Risultati

+ INSERISCI NUOVO

+ LAYER TEMPORANEO

Denom

RifLegis



Classificazione sismica (classe n° 3)

art.10 del D.Lgs.. 42/2004

Zona agricola: Risultati



+ INSERISCI NUOVO

+ LAYER TEMPORANEO

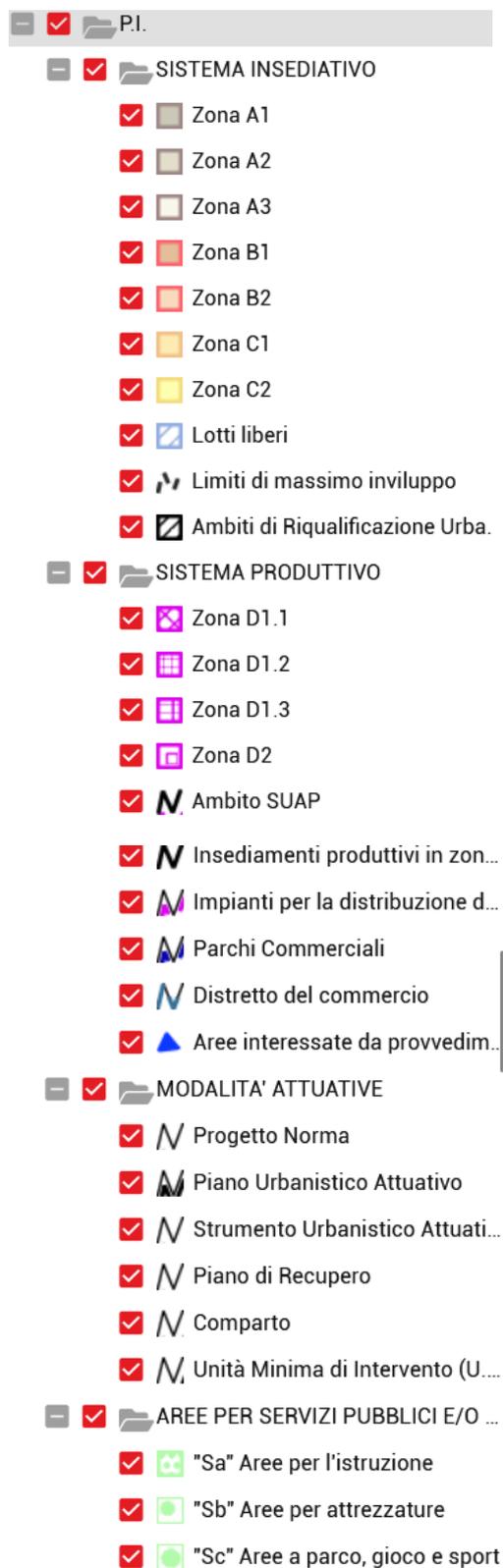
Zona

Numero Zona



E

> Filtri



- "Sd" Aree per attrezzature
- "Sc" Aree a parco, gioco e sport
- "Sd" Aree per parcheggi
- Zone F
 - "F1" Attrezzature per l'istru...
 - "F2" Attrezzature sanitarie ...
 - "F3" Discarica controllata
 - "F4" Ambiti di formazione ...
 - "F5" Impianti militari
- DISCIPLINA DELLE ZONE AGRICOLE
 - Zona agricola
 - Ambiti di edificazione diffusa
 - Nucleo agricolo-residenziale
 - Zone a verde agricolo periurbano
 - Ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica ...
 - Fabbricati rurali non più funzionali al fondo
 - Edifici incongrui e pertinenze
 - Allevamenti zootecnici potenzialmente inte...

ALLEGATO N.2:
NTO
ART. 19-20-21-22

Si rimanda anche alla Variante al PI che disciplina le zone agricole al link seguente:

<https://cloud.sandonadipiave.net/sit/urbanistica/varianti/16/14- Rel VarZA-signed.pdf>

TERRENO
Via Borgovecchio – San Donà di Piave (VE)

così censito

N.C.T. - Comune di San Donà di Piave (VE) Foglio. 33 Part. 2159

Sezione II^a Le zone agricole

Art. 19. Disciplina delle zone agricole

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.

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.

Capo I° Il sistema ambientale pagina 35

4. Tutte le zone agricole sono considerate ambiti territoriali a sensibilità ambientale e paesaggistica, caratterizzate dalle permanenze morfologiche della «Bonifica Integrale» (elementi infrastrutturali - strade, viabilità podereale e interpodereale, canali di scolo ed irrigui - e manufatti edilizi) e rappresentano un quieto paesaggio agrario che placa il contrasto con la più intensa frammentazione degli spazi urbanizzati disposti più a nord, lungo il CORRIDOIO V.

5. Ai fini della verifica della dotazione di essenze arboree e arbustive di cui ai successivi commi l'intero territorio agricolo è stato classificato in distinti ambiti di paesaggio, aventi caratteristiche ambientali e paesaggistiche omogenee, i cui limiti geografici sono evidenziati nel Prospetto n. 2 dell'Allegato 5 alle N.T.O.: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*:

- Ambito di paesaggio A (ambito agrario dei campi chiusi);
- Ambito di paesaggio B (ambito infrarginale destra Piave e sulla Piave Vecchia);
- Ambito di paesaggio C (ambito golenale);
- Ambito di paesaggio D (Ambito del Taglio Re);
- Ambito di paesaggio F (Ambito agrario degli spazi aperti).

6. Gli interventi ammessi (infrastrutture, manufatti edilizi, ecc.) non devono compromettere la percezione del paesaggio agrario della «Bonifica Integrale».

7. Di norma nelle zone agricole 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.

8. 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 risezionamento 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, 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), secondo i parametri definiti nei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale* di cui all'Allegato 5 alle N.T.O. Nel caso di superamento della soglia minima è ammessa la riduzione fino al 50% della parte eccedente.

9. Gli interventi di trasformazione edilizia soggetti a concessione o autorizzazione, devono assicurare una dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive pari a tre volte la superficie coperta oggetto d'intervento, fino al raggiungimento della soglia minima del 3% della superficie di intervento (considerando anche le dotazioni esistenti), determinate secondo le modalità previste nel Prospetto n.1: parametri di ricostruzione del verde agrario dell'Allegato 5 alle N.T.A.: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro*

18. Al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali.

19. Gli "ambiti di localizzazione degli interventi edilizi" di cui all'art. 43, comma 2 lettera c) sono le parti di territorio agricolo non interessate dalle seguenti aree e ambiti:

- fasce di rispetto stradali,
- zone di tutela dei corsi d'acqua,
- contesti figurativi,
- ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale,
- corridoi ecologici.

20. 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 stradali, nelle zone di tutela dei corsi d'acqua, e negli ambiti di tutela del paesaggio e dell'ambiente di cui ai successivi Art. 23 e Art. 24 . La ricostruzione dovrà essere posta nel raggio massimo di 50 m. da edifici esistenti.

AMBITI DI INTEGRITÀ FONDIARIA, PAESISTICA E AMBIENTALE

21. Il PI, sulla base dell'analisi delle caratteristiche tecnico-agronomiche dei suoli e della localizzazione degli ambiti delle aziende agricole, definisce il perimetro degli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale» specificando l'esatta definizione degli ambiti inedificabili e di quelli destinati al fabbisogno delle aziende agricole. All'interno degli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale » definiti ai sensi dell'art. 43 comma 1 della LR 11/2004 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 aedificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del precedente Art. 15. Non è ammessa la realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli.

ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

22. Gli allevamenti zootecnico intensivi sono individuati negli elaborati grafici del PI in scala 1:5000 e nell'*Atlante delle fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi* allegato alla *Relazione sul settore primario* e disciplinati dalla D.G.R.V. n. 856 del 15 maggio 2012.

23. 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.

paesistico. Nel caso di superamento della soglia minima è ammessa la riduzione fino al 50% della parte eccedente.

10. Le essenze arboree e arbustive di cui ai precedenti commi dovranno essere scelte di norma tra quelle previste nei Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico, ovvero contenute in un piano di recupero ambientale, e messe a dimora in relazione alle Unità Morfologiche ed alle Strutture Verdi tipiche del paesaggio locale. In particolare dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nel Prospetto n. 3 (Unità morfologiche, elementi verdi e schede tecniche), nonché nel Prospetto n. 4 (Indicazioni per il restauro paesistico), dell'Allegato 5 alle N.T.A: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*:

11. La piantumazione delle essenze arboree e arbustive dovrà essere effettuata entro i termini di validità del titolo edilizio. Per gli interventi di trasformazione edilizia o fondiaria, localizzati in terreni con superficie maggiore di dieci ettari, è ammessa la piantumazione delle essenze arboree e/o arbustive secondo una successione temporale prevista in un piano di sistemazione aziendale. In ogni caso il completamento dell'opera di piantumazione dovrà avvenire entro tre anni dal rilascio del titolo edilizio e comunque prima del rilascio del certificato d'abitabilità.

12. 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

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

14. 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.

15. 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 ricadente all'interno degli ambiti a sensibilità ambientale e paesaggistica e dei corridoi ecologici, dovrà essere posta nel raggio massimo di 50 m. da edifici esistenti, e disposte preferenzialmente secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.). Nelle zone agricole non è ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

16. La costruzione delle nuove abitazioni, nonché l'ampliamento di quelle esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella *classe 6 dell'Abaco dei tipi edilizi: abitazione rurale*.

17. La costruzione di nuovi annessi rustici, nonché l'ampliamento di quelli esistenti dovrà essere realizzato secondo le prescrizioni contenute nella *classe 7 dell'Abaco dei tipi edilizi: annessi rustici*.

24. *L'Atlante delle fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi*, allegato alla *Relazione sul settore primario* ha valore ricognitivo, poiché gli allevamenti individuati in tale allegato sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico, che dovrà essere aggiornato d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, AVEPA, Associazioni Agricole).

SERRE FISSE

25. 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.

MANUFATTI PER IL RICOVERO DI PICCOLI ANIMALI

26. È ammessa 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, nella quantità massima di una per lotto 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. 2,40.
- 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 ed 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.
- Non sono ammesse tettoie, pompeiane e altre pertinenze ammesse.

Art. 20. Edificabilità negli ambiti di Edificazione Diffusa

1. Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono le aggregazioni edilizie in contesto periurbano e rurale caratterizzate da:

- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
- adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.

2. Gli interventi all'interno degli ambiti di edificazione diffusa devono assicurare;

- l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;

- l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
 - l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
 - il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree.
3. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso.
4. Per gli edifici esistenti compresi entro gli ambiti di edificazione diffusa, ma esterni ai lotti con Superficie netta di pavimento predefinita, sono ammessi i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
5. All'interno degli ambiti di edificazione diffusa è ammesso inoltre in attuazione diretta l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,30 mq/mq.
6. Entro gli ambiti di edificazione diffusa sono stati individuati i «nuclei residenziali» di cui all'art. 13 comma 10 delle Norme di Attuazione del PAT. All'interno dei nuclei residenziali sono stati individuati dei "lotti con Superficie netta di pavimento predefinita" in cui sono consentiti interventi di nuova edificazione nei limiti e secondo le prescrizioni contenute nella tabella 1 dell'Allegato 2a alle N.T.A. (*repertorio dei lotti con Superficie netta di pavimento predefinita*: numero dei lotti effettivi, superficie fondiaria equivalente, Superficie netta di pavimento massima).
7. Gli interventi nei nuovi "lotti con Superficie netta di pavimento predefinita" individuati dalla presente Variante al PI e contrassegnati con il suffisso _2, sono soggetti 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. Entro due anni dall'entrata in vigore della Variante che localizza tali lotti devono essere iniziati i lavori relativi alla costruzione degli edifici. L'inutile decorso di tale termine comporta la decadenza delle previsioni relative all'edificabilità di ciascun lotto.
8. Negli ambiti di cui al presente articolo si applicano i disposti di cui all'Abaco 6 dei tipi edilizi: *abitazione rurale*.
9. Negli ambiti di cui al presente articolo il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla verifica della dotazione delle principali opere di urbanizzazione primaria e all'allacciamento ai pubblici servizi a rete. L'esecuzione delle eventuali opere di urbanizzazione mancanti potrà essere regolata mediante permesso di costruire convenzionato, corredato da idoneo atto unilaterale d'obbligo.

10. Le parti di territorio comprese entro gli ambiti di Edificazione diffusa, ma all'esterno dei nuclei residenziali di cui al precedente comma 6. costituiscono "ambiti di localizzazione degli interventi edilizi" di cui all'art. 43, comma 2 lettera c) della LR 11/2004 in cui è ammessa la ricostruzione, col mantenimento delle destinazioni d'uso, degli edifici oggetto di demolizione localizzati in zona agricola entro le fasce di rispetto stradali, nelle zone di tutela dei corsi d'acqua, e negli ambiti di tutela del paesaggio e dell'ambiente di cui ai successivi Art. 23 e Art. 24

Art. 21. Edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola

1. Il riutilizzo per attività non agricole degli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e individuati negli elaborati grafici del PI in scala 1:5000 e 1:2000 è ammesso, previa presentazione di idonea relazione agronomica che attesti la cessata funzionalità alle esigenze dell'azienda agricola, in conformità alle destinazioni d'uso indicate nell'Allegato 3 alle N.T.O. (*Disciplina degli edifici storico testimoniali e non più funzionali*) e 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. 50 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 Art. 19 comma 20. qualora l'edificio esistente sia localizzato in ambiti di valore paesaggistico o ambientale ovvero entro fasce di rispetto o zone di tutela.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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 a seguito di relazione agronomica.

2. Attraverso le modalità di cui alle lettere a) e b) del precedente comma, sarà possibile il recupero in loco delle Superfici nette di pavimento esistenti con destinazione residenziale fino al limite massimo di 150 mq di S.n.p. qualora ammessa dall'Allegato 3 alle N.T.O. Nella sola modalità di cui alla lettera b), qualora le S.n.p. recuperabili superino il limite di 150 mq di S.n.p., è ammessa l'assegnazione del credito edilizio, per la sola superficie netta di pavimento eccedente, secondo lo schema definito al precedente Art. 15 commi 12 e 13.

3. Nel caso in cui il recupero della S.n.p. avvenga attraverso intervento di ristrutturazione con demolizione (anche parziale), la ricostruzione dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche, compositive e formali stabilite nella classe 6 dell'Abaco dei tipi edilizi: *abitazione rurale*.

4. Il riutilizzo delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola individuate dalla presente Variante al PI e contrassegnate con il suffisso _2 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.

5. Il riutilizzo delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola con destinazioni diverse dalla residenza e da annessi alla residenza, dovrà assicurare 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.

Art. 22. Ambiti di riqualificazione e riconversione.

1. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1, sono individuati gli ambiti di riqualificazione e riconversione corrispondenti ai Centri aziendali e agli edifici rurali, che per la natura obsoleta delle strutture e l'evoluzione dei modi di produzione del settore agricolo e modificazione degli standard di vita sociale, sono interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale. Gli Ambiti di riqualificazione e riconversione dei centri rurali corrispondono a tutti gli effetti a delle zone A di tipo speciale.

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, servizi e attività d'interesse comune.

3. Qualora le esigenze di riqualificazione e riconversione degli edifici possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, mediante interventi di ristrutturazione edilizia e di modifica delle destinazioni d'uso degli edifici è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/01.

4. Qualora gli interventi sugli edifici esistenti non siano funzionali solo alla modifica delle destinazioni d'uso in conformità al precedente comma 2. , ma comportino una diversa organizzazione planivolumetrica dell'ambito, gli interventi medesimi sono subordinati all'approvazione di un PUA soggetto a Verifica di Assoggettabilità alla procedura VAS. Il perimetro del PUA è individuato con la delibera di adozione del PUA medesimo.

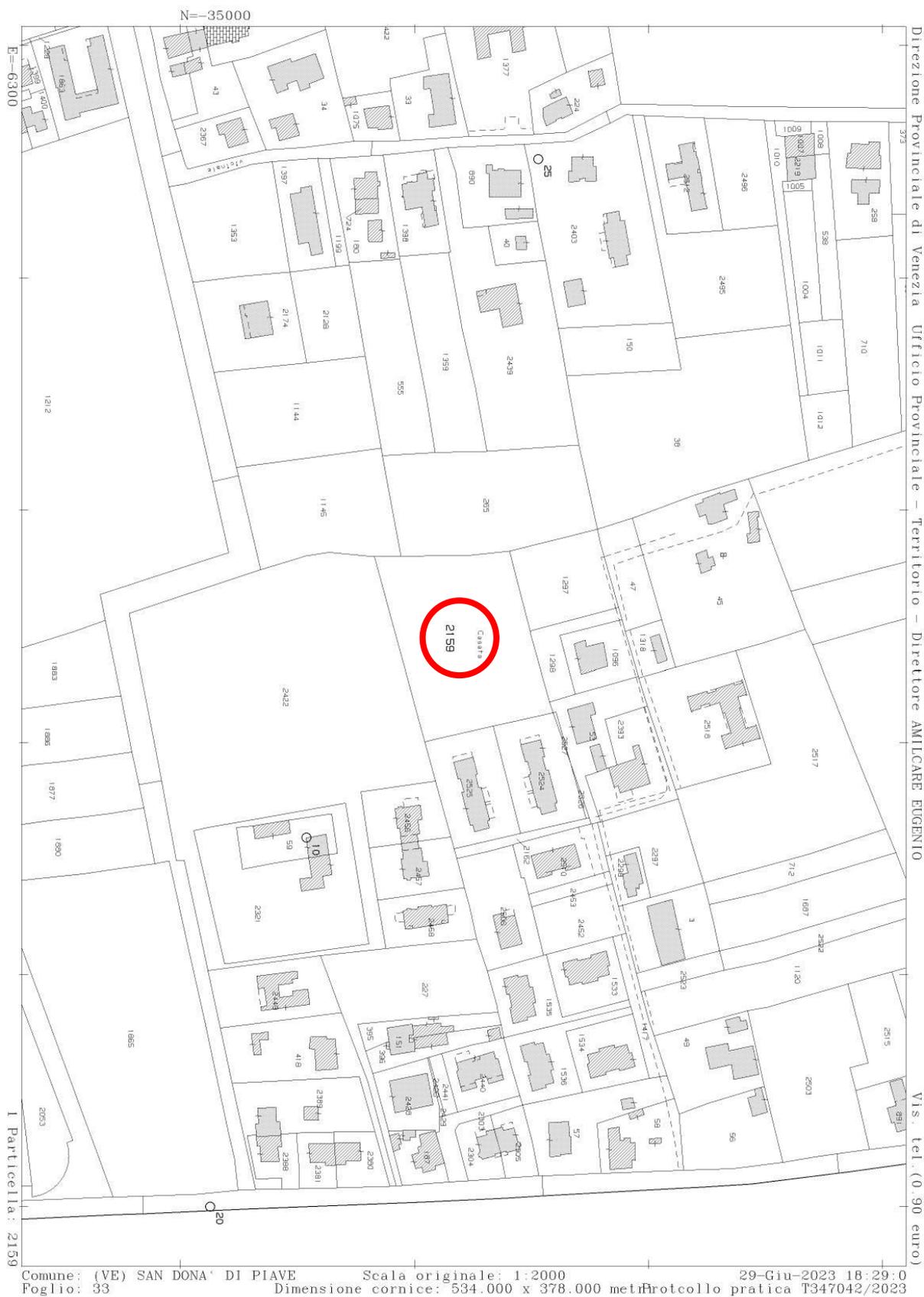
5. In assenza del PUA o del permesso di costruire convenzionato di cui ai precedenti commi sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in conformità alle destinazioni d'uso originarie degli edifici medesimi.

6. Dovranno essere tutelati di elementi di pregio architettonico, di valore storico testimoniale o di archeologia industriale. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dei volumi incongrui oggetto di demolizione senza ricostruzione.

**ALLEGATO N.3:
ESTRATTO DI MAPPA**

TERRENO
Via Borgovecchio – San Donà di Piave (VE)

così censito
N.C.T. - Comune di San Donà di Piave (VE) Foglio. 33 Part. 2159



Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AMILCARE EUGENIO

Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: (VE) SAN DONA' DI PIAVE Scala originale: 1:2000 29-Giu-2023 18:29:0
 Foglio: 33 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri Protocollo pratica T347042/2023

**ALLEGATO N.4:
VISURA CATASTALE**

TERRENO
Via Borgovecchio – San Donà di Piave (VE)

così censito
N.C.T. - Comune di San Donà di Piave (VE) Foglio. 33 Part. 2159



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/10/2024
Ora: 23:06:02
Numero Pratica: T350345/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **25/10/2024**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/10/2024

Dati identificativi: Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio 33 Particella 2159

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 36,62

agrario Euro 26,07

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: C102^a) C100^b) A93^c)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 1

Superficie: 4.206 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 26/10/2006 Pratica n. VE0191571 in atti dal 26/10/2006 (n. 191571.1/2006)

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio 33 Particella 2159

FRAZIONAMENTO del 26/10/2006 Pratica n. VE0191571 in atti dal 26/10/2006 (n. 191571.1/2006)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 36,62

agrario Euro 26,07

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: C102^a) C100^b) A93^c)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 1

Superficie: 4.206 m²

FRAZIONAMENTO del 26/10/2006 Pratica n. VE0191571 in atti dal 26/10/2006 (n. 191571.1/2006)



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/10/2024
Ora: 23:06:02
Numero Pratica: T350345/2024
Pag: 2 - Fine

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) C102: Consorzio di bonifica ongaro superiore ed uniti*
- b) C100: Consorzio interprovinciale di scolo cirgogno-cirgognello*
- c) A93: Consorzio iii interprovinciale per opere idrauliche di 2a categoria - piave sinistra di poco sopra la mina*

**ALLEGATO N.5:
ISPEZIONE IPOTECARIA**

TERRENO
Via Borgovecchio – San Donà di Piave (VE)

così censito
N.C.T. - Comune di San Donà di Piave (VE) Foglio. 33 Part. 2159



Direzione Provinciale di VENEZIA
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 26/10/2024 Ora 15:21:13
 Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T61757 del 26/10/2024

per immobile

Motivazione VERIFICA

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SAN DONA' DI PIAVE (VE)
 Tipo catasto : Terreni
 Foglio : 33 - Particella 2159
 Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 16/04/1997 al 25/10/2024

Elenco immobili

Comune di SAN DONA' DI PIAVE (VE) Catasto Terreni
 1. Sezione urbana - Foglio 0033 Particella 02159 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 01/08/2007 - Registro Particolare 19098 Registro Generale 32852
 Pubblico ufficiale BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO Repertorio 62315/26091 del 26/07/2007
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 01/08/2007 - Registro Particolare 19099 Registro Generale 32853
 Pubblico ufficiale BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO Repertorio 62315/26091 del 26/07/2007
 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
 Nota disponibile in formato elettronico
 Dominante
3. ISCRIZIONE del 18/01/2010 - Registro Particolare 283 Registro Generale 1589
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA-SEZ.DISTAC. S.DONA' DI PIAVE Repertorio 899 del 15/12/2009
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 152 del 16/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 2202 del 12/05/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 4517 del 01/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 1608 del 05/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 4830 del 07/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di VENEZIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 26/10/2024 Ora 15:21:13
Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T61757 del 26/10/2024

per immobile

Motivazione VERIFICA

4. ISCRIZIONE del 08/03/2011 - Registro Particolare 1515 Registro Generale 8069
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1047/2011 del 03/03/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1609 del 05/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. ISCRIZIONE del 08/03/2011 - Registro Particolare 1516 Registro Generale 8070
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1048/2011 del 03/03/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1610 del 05/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. ISCRIZIONE del 28/06/2012 - Registro Particolare 2794 Registro Generale 18461
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2480 del 19/06/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1611 del 05/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. ISCRIZIONE del 31/03/2014 - Registro Particolare 1042 Registro Generale 7816
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 467 del 08/11/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1612 del 05/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. ISCRIZIONE del 04/04/2018 - Registro Particolare 1760 Registro Generale 10722
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA SEZ. DIST. DI SAN DONA' DI P. Repertorio 361 del 14/06/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4520 del 01/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1614 del 05/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 4833 del 07/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. TRASCRIZIONE del 27/01/2022 - Registro Particolare 1787 Registro Generale 2422
Pubblico ufficiale VENEZIA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 582216/88888 del 24/01/2022
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE



Direzione Provinciale di VENEZIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 26/10/2024 Ora 15:21:13
Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

per immobile

Motivazione VERIFICA

Ispezione n. T61757 del 26/10/2024

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

10. TRASCRIZIONE del 22/03/2023 - Registro Particolare 6893 Registro Generale 9230
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 23/2023 del 23/02/2023
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA AI SENSI
ARTT. 268 E SS. CCI
Nota disponibile in formato elettronico

ALLEGATO N. 6:
CDU – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

TERRENO
Via Borgovecchio – San Donà di Piave (VE)

così censito
N.C.T. - Comune di San Donà di Piave (VE) Foglio. 33 Part. 2159



CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE
CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Decorata con Croce al Merito di Guerra e con Medaglia d'Argento al Valor Militare

Codice pratica: 2024/CDU/177
PROT. 55325 DEL 29/10/2024



San Donà di Piave, 29/10/2024

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A norma e per gli effetti dell'art. 107 del D.Lgs. n° 267 del 18.08.2000
Ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la richiesta acquisita in data **28/10/2024** al prot. n. **55013/2024**, della Sig.ra
n qualità di CTU con nomina del Tribunale di Venezia, con sede in

TREVISO (TV);

VISTO l'estratto mappa allegato al presente certificato;

ATTESO:

- che il Comune di San Donà di Piave è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con Conferenza dei servizi decisoria in data 03/05/2013, la cui delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 51 del 03/05/2013 è stata pubblicata sul BUR n. 42 del 17/05/2013;
- che per effetto dell'approvazione del PAT il Piano Regolatore Generale (approvato con D.G.R. n° 3333/1977) e oggetto di Variante Generale (approvata con D.G.R. n° 3682/05 e con D.G.R. n° 261/07) ha assunto valore di Piano degli Interventi;
- che detto Piano degli Interventi è stato oggetto di successive varianti;
- che la Variante Generale n. 24 al Piano degli Interventi, approvata con D.C.C. n. 78 del 05/10/2022 ed efficace a far data dal 23/12/2022, assume valore di Piano degli Interventi vigente;

CERTIFICA

che l'area censita catastalmente al **Foglio 33 Mappale 2159** ed evidenziata nell'allegato estratto mappa:

Settore 4 - Sviluppo Urbano, Economico e Culturale
Pianificazione Urbana e Territoriale
Piazza Indipendenza, 13 - 30027 San Donà di Piave (VE)
www.sandonadipiave.net tel: 0421 5901 mail: protocollo@sandonadipiave.net
PEC: protocollo.comune.sandonadipiave.ve@pecveneto.it

1) nel **Piano degli Interventi vigente** è così classificata:

- Zona "Agricola";
- **Ambito avente classe di compatibilità geologica: terreni idonei a condizione "B";**
- **porzione "Aree esondabili o a ristagno idrico".**

La disciplina urbanistica, relativa alle suddette destinazioni, è contenuta nelle Norme Tecniche Operative allegate al Piano degli Interventi vigente.

2) nel **Piano di Assetto del Territorio** è così classificata:

Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale:

- **porzione "Aree sottoposte a regime di vincolo dal PGBBTR - Rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica";**

Carta delle Invarianti:

- **"Aree boscate".**

La disciplina urbanistica, relativa alle suddette classificazioni, è contenuta nelle Norme Tecniche allegate al Piano di Assetto del Territorio.

3) nel primo aggiornamento del **Piano di Gestione del Rischio Alluvioni** del distretto idrografico delle Alpi Orientali, approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 01 dicembre 2022 (pubblicato in G.U.R.I. n. 31 del 07/02/2023), l'area è classificata come segue:

Carta della Pericolosità idraulica: "**P2**"

Carta del Rischio idraulico: "**R2**".

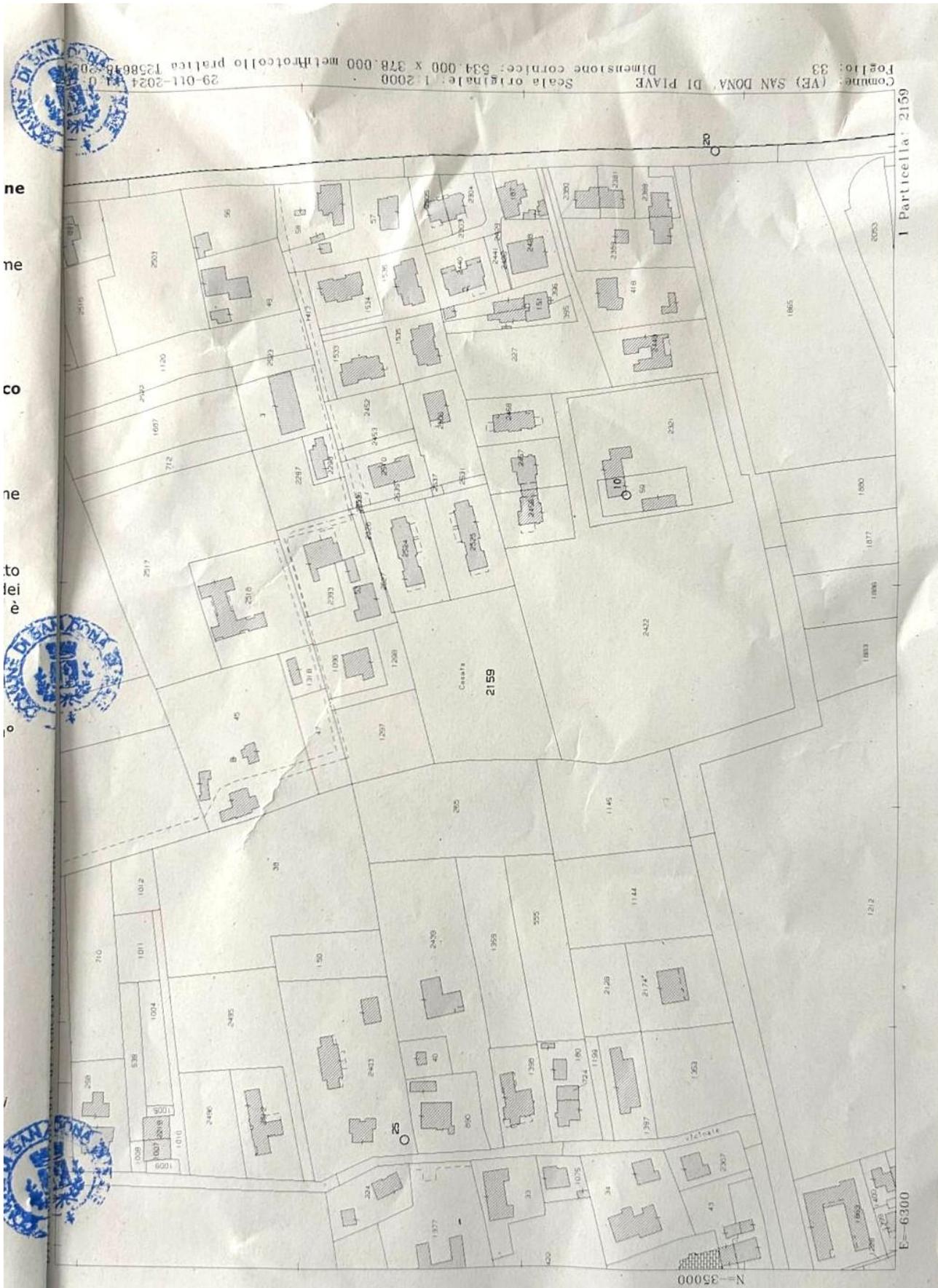
Si rilascia il presente certificato ai sensi e per effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 per gli usi consentiti dalla legge.



IL FUNZIONARIO TECNICO
P.O. Pianificazione territoriale - S.U.E.
Arch. Enrico Plunitallo

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 L. 183/2011).

EP/fr



**ALLEGATO N. 7:
ATTO DI COMPRAVENDITA**

TERRENO
Via Borgovecchio – San Donà di Piave (VE)

così censito
N.C.T. - Comune di San Donà di Piave (VE) Foglio. 33 Part. 2159

STUDIO NOTARILE ASSOCIATO
 BARAVELLI-BIANCONI-TALICE
 TREVISO - Via S. Pellico, 1
 Tel: 0422/5708 - Fax: 0422/570970

Repertorio n. 62315

Raccolta n. 26091

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette, il giorno ventisei del mese di luglio.

In Treviso, nel mio studio in Via Silvio Pellico n. 1.

REGISTRATO

Avanti a me dottor Francesco Candido Baravelli, Notaio in Treviso,

A TREVISO

iscritto presso il Collegio Notarile di Treviso, sono presenti i signori:

In Via Telematica

IL 31107109

AL N 16757/17

Complessivi € 418,00

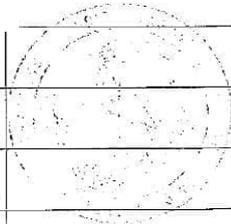
STUDIO NOTARILE ASSOCIATO
 BARAVELLI - BIANCONI - TALICE
 31100 TREVISO - VIA SILVIO PELLICO, 1 - TEL. 0422.5708 - FAX 0422.547657

I Componenti della cui identità personale io Notaio sono certo, con-
 vengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

Il signor _____ vende ai signori _____
 che, in parti uguali ed indivise tra loro, accettano
 ed acquistano l'intera proprietà dell'appezzamento di terreno agricolo
 sito in Comune di San Donà di Piave e precisamente quanto identifi-
 cato in catasto come segue:

COMUNE DI: SAN DONA' DI PIAVE



	Catasto Terreni - Foglio 33 (trentatre)		gola cinque)
	mapp. 2159 semin.1 di Ha: 0.42.06 R.D. Euro 36,62 R.A. Euro 26,07.		rettangolo de
	Confinante con mappale 60, mappali 1145 e 265, mappali 1297 e		simo, della l;
	1298, proprietà di venditore.		servente e di
	ARTICOLO 2		servente.
	Con riferimento alla normativa urbanistica ed edilizia vigente, il vendi-		
	tore mi consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato		Le parti dich
	dal Comune di San Donà di Piave in data 7 febbraio 2007 che,		pravendita n
	omessane la lettura per espressa dispensa datamene dai Comparen-		ro), prezzo c
	ti, si allega al presente atto sotto la lettera "A" e mi dichiara che		parte acquire
	successivamente al rilascio di detto certificato non sono intervenute		di saldo con
	modificazioni degli strumenti urbanistici.		te Conservat
	Si danno atto reciprocamente le parti che sul terreno venduto non in-		mobiliare da
	siste alcun fabbricato neppure allo stato iniziale.		
	ARTICOLO 3		Con riferime
	La presente vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di		n. 223 e su
	diritto in cui il descritto immobile attualmente si trova, a corpo, con gli		ogni effetto
	annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esi-		D.P.R. 445/
	stenti.		dichiarazione
	Senza particolare corrispettivo viene con il presente atto costituita		ministrazione
	servitù di passaggio a favore del fondo compravenduto ed a carico		in caso di c
	della restante proprietà del venditore, mappali 2160 - 2161 - 2162 e		chiarano che
	1416, stessi Comune e Foglio; detta servitù verrà esercitata con tutti i		a - per la pr
	mezzi sull'intero mappale 2162 per ml. 2,5 (due virgola cinque) lungo		diazioni ai si
	tutto il confine sud del mappale 2160 e per altrettanti ml. 2,5 (due vir-		b - il prezzo

na in contanti quanto ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero)	Comparenti, i qu
e mediante assegni bancari tratti sulla "Veneto Banca" n.	Scritto parte da
0034850879 e n. 003485903 dell'importo di Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) ciascuno ed all'ordine del venditore.	e parte a man quanto è nella
ARTICOLO 6	per la sottoscri
Garantisce la parte venditrice la titolarità di quanto venduto, per essere ad essa pervenuto in forza dell'atto in data 23 luglio 1963 Rep. n.	F.to Carrer Cip
11521 del Notaio Lapis di San Donà di Piave, trascritto a Venezia il 7	" Mirko Trev
agosto 1963 ai nn.10479/9001.	" Sabrina T
Garantisce inoltre la parte venditrice la libertà dell'immobile da pesi, vincoli, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	" Francesco
ARTICOLO 7	
Il possesso di quanto venduto viene dato da oggi per tutti gli effetti.	
ARTICOLO 8	
Ai fini della Legge 19 maggio 1975 n.151 il venditore dichiara essere coniugato in regime di comunione legale dei beni ma che quanto alienato con il presente atto era bene personale, e gli acquirenti dichiarano essere entrambi coniugati in regime di separazione dei beni.	
ARTICOLO 9	
Le parti dichiarano che tra loro non sussistono rapporti di coniugio o parentela in linea retta.	
ARTICOLO 10	
Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente.	
Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto e ne ho dato lettura ai	

o zero)	Comparenti, i quali da me interpellati l'hanno in tutto confermato.	
ca" n.	Scritto parte da persona di mia fiducia con l'ausilio di mezzi elettronici	
quemi-	e parte a mano da me Notaio, quest'atto occupa pagine quattro e	
	quanto è nella presente di due fogli, e viene sottoposto da me Notaio	
	per la sottoscrizione alle ore undici e cinquanta.	
esse-		
ep. n.		
cia il 7		
pesi,		
oli		
tti.		
essere		
alie-		
iara-		
jio o		
ac-		
a ai		

**ALLEGATO N. 8:
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**TERRENO
Via Borgovecchio – San Donà di Piave (VE)**

così censito
N.C.T. - Comune di San Donà di Piave (VE) Foglio. 33 Part. 2159



Foto aerea con punti focali



Panoramica del Lotto



Foto 1



Foto 2



Foto 3