

Consulenza Tecnica Estimativa

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

Concordato Preventivo

**F I M T R A P I C A s.r.l.**

**C.P. n. 74 N / 2013**

GIUDICE DELEGATO

**Dott.ssa Manuela Elburgo**

COMMISSARIO GIUDIZIALE

**Dott. Alvaro Carlotto**

CONSULENTE TECNICO

**Prof. Arch. Paolo Merlini**

35030 – Selvazzano Dentro (PD) – via Don Bosco, 69/D

PEC [archimodulor@pec.it](mailto:archimodulor@pec.it) E-mail [archimodulor@gmail.com](mailto:archimodulor@gmail.com)

**ELABORATO PERITALE P.14**

**Vigonovo (VE) – Galta di Vigonovo area edificabile e Terreni Agricoli**

## INDICE

1. INCARICO – QUESITO
2. INDAGINI SVOLTE
3. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI PADOVA (N.C.E.U. – N.C.T.R.)
4. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DI PASSAGGI IN TALE PERIODO
5. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
6. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE – PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE
7. CONFINI DI PROPRIETA'
8. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – CONSISTENZA DEGLI STESSI
9. FORMAZIONE DI LOTTI
10. STIMA DEL VALORE DEL BENE
11. CONCLUSIONI
12. ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

## RELAZIONE TECNICA

### 1. INCARICO – QUESITO

Il sottoscritto architetto **Paolo Merlini**, nato a Padova il 14.08.1942, domiciliato in Selvazzano Dentro (PD) c.a.p. 35030, via Don Bosco, 69/D, c.f. MRLPLA42M14G224P, iscritto all' Ordine degli Architetti di Padova al n. 140, nominato perito estimatore con provvedimento dal Giudice Delegato dott.ssa Manuela Elburgo, in data 24 aprile 2015, veniva incaricato di:

***“Redigere la relazione di stima di tutti gli immobili di proprietà della società Fimtrapica s.r.l. indicando tra l'altro :***

- 1      *L'identificazione catastale***
- 2      *La provenienza***
- 3      *Le formalità pregiudizievoli***
- 4      *La divisione in lotti”***

### 2. INDAGINI SVOLTE

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, della ditta Fimtrapica s.r.l. cod. fis. 02898790247 con sede a Padova, via Tirana n. 25, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, sono state effettuate delle visure presso l' **Agenzia del Territorio di Venezia**, verificando in tal modo i dati catastali e reperendo gli ulteriori necessari documenti mancanti quali:

- estratti di mappa N.C.T.R.
- visura catastale per soggetto.

Sono state effettuate delle verifiche presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia** per un controllo degli atti notarili e delle ispezioni ipocatastali.

Sono state effettuate delle verifiche presso l' **Ufficio Tecnico del comune di Vigonovo** per un controllo della conformità urbanistica ed edilizia e per l'accertamento della regolarità amministrativa degli immobili, reperendo i seguenti documenti :

- estratti P.R.G. e N.T.A
- copie pratiche edilizie, agibilità e certificazioni varie.

E' stato eseguito sopralluogo nel sito oggetto di indagine nel corso del quale sono stati individuati gli elementi identificativi che a giudizio dello scrivente risultano essere degni di nota.

**Per lo svolgimento di queste operazioni, inerenti al citato incarico, il sottoscritto perito si è avvalso della collaborazione dell'arch. Filippo Maragotto e dell'arch. Francesco Merlini.**

3. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI VENEZIA (N.C.E.U. – N.C.T.R.)

**Comune di Vigonovo (VE)**

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
7	1007	SEMIN ARBOREO	2	11,88 are	RDE 10,07 RAE 7,06
7	875 (parte)	SEMINATIVO	2	8,96 di 121,50 are	RDE 103,03 RAE 72,16
7	904	SEMINATIVO	1	5,60 are	RDE 5,61 RAE 3,90
7	906	SEMIN ARBOREO	1	26,40 are	RDE 26,40 RAE 18,41
7	908 (parte)	SEMIN ARBOREO	2	38,70 di 115,94 are	RDE 116,41 RAE 69,69
7	1014	SEMIN ARBOREO	2	0,70 are	RDE 0,59 RAE 0,42
7	1259	Area urbana		21,00 are	

Tutti i beni elencati risultano di piena proprietà della società **FIMTRAPICA s.r.l.** con sede a Padova p. IVA 02898790247

4. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DI PASSAGGI IN TALE PERIODO

I terreni risultano di proprietà di Fimtrapica srl acquisiti per fusione di società per incorporazione del 18.12.2012 Repertorio 90871 Notaio Martucci Carlo di Padova, dove Emmegibi Spa è stata fusa in Fimtrapica srl. **(vedi allegato generale n.1)**

L'atto di provenienza precedente è del Notaio Taglietti di Padova Rep. 32992 del 2/11/2000, tra Emmegibi Spa che acquistava dal Sig. Rivoletto Gelindo che vendeva, lo stesso ha previsto che per quanto riguarda i mappali **875 parte** e **908 parte**, **le parti sono impegnate reciprocamente a procedere ad un successivo atto notarile di identificazione catastale che, ad oggi, non è ancora stipulato.**

5. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risulta dalla relazione notarile redatta dal Notaio Carlo Martucci di Padova **(vedi allegato generale n.2)**, del 02.12.2013, a tutto il 01.10.2013 i beni sono gravati dalle seguenti ipoteche:

Le particelle **1007, 875, 904, 906, 908 e 1014** del Foglio 7 del Catasto dei Terreni di Vigonovo (VE), meglio descritte alla superiore lettera A (?) e la particella **1194 sub 6** del Foglio 7 del Catasto dei Fabbricati del Comune di Vigonovo (VE), meglio descritta alla inferiore lettera B (?) risultano gravate da ipoteca giudiziale per Euro 250.000 (duecentocinquantamila) in favore della Banca di Credito Cooperativo di Sant'Elena, con sede in Sant'Elena, iscritta a Venezia il 26 aprile 2012 ai nn. 11782/1742 a garanzia del debito capitale di Euro 186.839,40 (centottantaseimilaottocentotrentanove virgola quaranta) in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 13 aprile 2012 (Rep. 3506/2012).

La particella **1259** del Foglio 7 del Catasto dei Terreni del Comune di Vigonovo (VE), meglio descritta alla inferiore lettera B (?) risulta gravata da ipoteca per Euro 430.000 (quattrocentotrentamila) in favore di UFG Banca Spa, con sede in Bologna, iscritta a Venezia il 26 luglio 2010 ai nn. 25692/5710 a garanzia del contratto di apertura di credito di Euro 215.000 (duecentoquindicimila) stipulato per atto Notar Martucci Carlo di Padova in data 19 luglio 2010 (Rep. 84.360).

**In data 06.10.2015, su richiesta del CTU, il notaio Carlo Martucci ha eseguito una verifica rispetto l'esistenza di ulteriori formalità pregiudizievoli su questo bene accertando che non c'è ne sono.**

#### 6. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE – PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE

Dall'analisi delle NTA del Comune di Vigonovo (VE) si ricavano i seguenti dati:

- A - Mappale 1259 - Zona Territoriale Omogenea Residenziale C2 di espansione vedi art. 21.2;
- B - Mappali 875 – 904 – 906 – 908 – 1007 – 1014 – Zona "E5 Agricolo Ambientale" vedi art 24.1. e 24.2.

#### 7. CONFINI DI PROPRIETA'

L'intera area confina ad Ovest con la particella **1298**, a Nord con la particella **1199**, ad Est con un fossato, a Sud con terreni agricoli.

#### 8. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – CONSISTENZA DEGLI STESSI

I terreni in oggetto sono in parte edificabili ed in parte agricoli e hanno una superficie complessiva di circa 11.334 mq. Sono siti nel Comune di Vigonovo (VE) in località Galta, a ridosso del quartiere residenziale denominato GALTA 2000.

Il contesto nel quale si trovano i vari terreni, risulta essere il margine del nucleo edificato della frazione di Galta totalmente residenziale e al momento priva di servizi primari.

La parte edificabile appartiene ad un piano attuativo che per l'area di proprietà della Fimtrapica ha destinazione Z.T.O. tipo C2 con densità edilizia territoriale pari a 1,50 mc/mq.

#### **A - Mappale 1259**

Trattasi di terreno edificabile di 2100 mq., soggetto, come indicato negli elaborati a strumento urbanistico attuativo con possibilità edificatoria pari a mc 1,5 per metro quadro per il lotto in esame. Alla luce della normativa dell'art. 21.2 delle N.T.A., la capacità edificatoria è di complessivi **3150 mc**.

**Alla data del sopralluogo (9 luglio 2015) l'area interessata dalla edificazione non è stata ancora edificata in quanto inglobata all'interno di un perimetro di un piano attuativo non ancora elaborato e presentato in Comune**

**B - Mappali 1007 – 875 (parte) – 904 – 908 (parte) – 1014**

Trattasi di terreno agricolo pianeggiante di mq. 9224 sito nel Comune di Vigonovo (VE).

L'accesso alle aree avviene pedonalmente e carrabilmente da via Napoli.

9. **FORMAZIONE DEI LOTTI**

**La consistenza e l'ubicazione dei beni suggerisce la necessità di definire DUE LOTTI, in quanto l'area edificabile fa parte di un piano attuativo mentre l'area rurale è al di fuori e non può essere incorporata con la zona soggetta al sopradetto piano.**

10 **STIMA DEL VALORE DEL BENE****Metodologia valutativa per aree edificabili**

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò, oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Fatta questa premessa il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione del bene a mezzo del metodo di stima sintetica comparativa e a mezzo del metodo di analisi indiretto in modo di avere dei parametri più attendibili.

Il valore di stima finale sarà la media dei valori determinati attraverso i due prima citati metodi.

**Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato del bene**

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Venezia) e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonché avvalendosi della conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, tenuto conto del momento delicato del mercato immobiliare che mostra una continua svalutazione di terreni e fabbricati e che tale svalutazione non mostra segnali di frenata per i prossimi mesi e della particolarità dell'immobile stesso ritiene di procedere alla valutazione con l'aggiunta di alcune considerazioni.

Gli altri elementi che influenzano la valutazione del bene sono la posizione in cui si trova, le destinazioni urbanistiche ed eventuali opere necessarie per usufruire del bene. Inoltre, sono caratteristiche intrinseche di un'area edificabile anche l'ampiezza, la possibilità di accesso, la lunghezza del fronte stradale e l'esistenza di servitù.

### **Criteria per stima di analisi indiretta in base al valore di trasformazione del bene**

I costi della trasformazione e il procedimento di stima sono riconducibili a:

- a. Il costo di costruzione dell'edificio e delle opere di urbanizzazione, viene stimato con procedimento sintetico comparativo con riferimento alle fonti indirette e dirette del mercato delle costruzioni;
- b. Il contributo sul costo di costruzione e l'incidenza degli oneri di urbanizzazione vengono determinati secondo le modalità definite dall'amministrazione comunale;
- c. Le spese tecniche e generali sono determinate in percentuale sul costo di costruzione;
- d. Le spese di finanziamento, commercializzazione e marketing sono determinate in percentuale sul costo complessivo di costruzione;
- e. Il profitto del promotore viene stimato in percentuale sui ricavi di vendita degli alloggi sulla base delle indicazioni reperite dalle fonti dirette che indicano i valori di mercato.

### **Lotto 1 (particella 1259) area edificabile**

#### Stima terreno in base al valore di mercato del bene

La particolarità del lotto, come al punto 8 della presente perizia descritta, influisce sul valore da prendere in considerazione ai fini della stima rispetto a quello di mercato.

Il valore di mercato di un terreno edificabile non urbanizzato, anche se non riportato in bollettini ufficiali in quanto l'agenzia delle entrate non pubblica tali valori, verificato presso agenzie immobiliari risulta essere orientativamente di € 120,00 a mq.

$$2.100 \text{ mq} \times \text{€ } 120,00 = \text{€ } 252.000,00$$

#### Stima terreno edificabile in base al valore di trasformazione del bene

I dati relativi alla effettiva superficie e al volume complessivo edificato sono frutto di una ipotesi di massima progettuale, non esistendo un progetto per la lottizzazione e per gli edifici, partendo dalla volumetria urbanistica massima prevista dalla normativa.

#### *Costo realizzazione dell'intervento*

3150 mc residenziali urbanistici

4.100 mc ipotetici di costruito compreso interrato

750 mq per piano ( 2 piani fuori terra + 1 piano interrato)

Costo di costruzione + oneri accessori (spese generali + utile d'impresa) parte fuori terra 320,00 €/mc

$$4.100 \text{ mc} \times \text{€ } 320,00 = \text{€ } 1.312.000,00$$

Costo di costruzione + oneri accessori (spese generali + utile d'impresa) parte interrata 160,00 €/mc  
 Parte interrata un piano da 750,00 mq per una altezza di piano di ml 2,70  
 $2.025 \text{ mc} \times € 160,00 = € 324.000,00$

Oneri secondari e oneri costruzione 20,00 €/mc da tabelle comunali  
 $4.100 \text{ mc} \times € 20,00 = € 82.000,00$

Oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione  
 45,00 €/mc urbanistico  
 $3.150 \text{ mc} \times € 45,00 = € 141.750,00$

Spese di progettazione su € 1.636.000,00  
 $€ 1.636.000,00 \times 7,5\% = € 122.700,00$

Prefinanziamento 50% dei costi dell'operazione al 4,5% annuo per una durata di 2 anni  
 Costi da sostenere (€ 1.312.000,00 + € 324.000,00 + € 82.000,00 + € 141.750,00 + € 122.700,00) = € 1.982.450,00/2x4,5%x2 = € 89.210,25

Utile d'impresa 12% del costo totale dell'operazione € 2.071.660,25  
 $€ 2.071.660,25 \times 12\% = € 248.599,23$

**Totale costo operazione € 2.320.259,48**

*Ricavo da vendita*

Da ricerche di mercato anche in comuni limitrofi, dai valori correnti indicati dalla agenzia delle entrate e dai borsini immobiliari, risulta che un valore di vendita di superficie commerciale nuova è di € 1.460,00.

La superficie di vendita residenziale (superficie lorda + quota pertinenze e terrazze ridotte al 50%) stimata è di 1.500 mq a 1.460,00 €/mq  
 $1.500 \text{ mq} \times € 1460,00 = € 2.190.000,00$

La superficie di vendita dei garage (ridotta al 50%) stimata è di 750 mq a 1.460,00/2 €/mq  
 $750 \text{ mq} \times € 1460,00/2 = € 547.500,00$

**Totale ricavo da vendita € 2.737.500,00**

Valore del terreno urbanizzato

Differenza tra ricavo della vendita e costo complessivo dell'operazione

**€ 2.737.500,00– € 2.320.259,48 = € 417.240,52**

Valore del terreno allo stato attuale da urbanizzare

Il valore si determina togliendo al valore del terreno urbanizzato il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie a carico dei lottizzanti.

Quota parte del costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico della ditta Fimtrapica è di 3.150 mc x 45,00 €/mc = € 141.750,00

**€ 417.240,52 - € 141.750,00 = € 275.490,52**

**MEDIA TRA I DUE VALORI PRECEDENTEMENTE DETERMINATI**

**(€ 275.490,52 + € 252.000,00)/2 = € 263.745,29**

**Lotto 2 (particelle 1014, 304, 1007, 906, 908 parte, 875 parte).**

Si tratta di una superficie di mq 9224 a destinazione Zona Agricola – Tipo E5 – Agricola Ambientale attualmente coltivata a seminativo e seminativo arboreo.

I valori agricoli medi della provincia di Venezia per la regione agraria n. 4 (allegato alla presente perizia) indicati dalla Agenzia delle Entrate aggiornati al 2014, indicano per la nostra area un valore ad ettaro di € 77.000,00.

Dato il contesto nel quale l'area è inserita, limitrofa alle aree edificabili del complesso denominato Galta 2000, si ritiene che la valutazione della superficie rurale sia di € 10,00 a mq.

**Valore del terreno a destinazione agricolo**

**9224 mq x € 10,00 = € 92.240,00**

## 11. CONCLUSIONI

Tutto ciò considerato, si ritiene che il valore di stima del bene in oggetto, alla data del 15 Ottobre 2015, possa essere ragionevolmente valutato in:

**Lotto 1 (particella 1259) area edificabile**

**€ 265.000,00 (diconsi euro duecentosessantacinquemila/00)**

**Lotto 2 (particelle 1014, 304, 1007, 906, 908 parte, 875 parte.**

**€ 93.000,00 (diconsi euro novantatremila/00)**

Selvazzano Dentro (PD), 15 Ottobre 2015

Tanto per l'incarico ricevuto.

**Prof. Arch. Paolo Merlini**

A circular professional stamp of the Ordine degli Architetti Provinciali di Padova. The stamp contains the text: "ORDINE ARCHITETTI PROV. DI PADOVA", "MERLINI", "PAOLO", and "n° 140". To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink that reads "Paolo Merlini".

## ELENCO ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

- Estratto di mappa
- Visure per immobili (catasto terreni)
- Visura per soggetto
- Estratto P.R.G.
- Estratto N.T.A.
- Relazione fotografica

12. ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2015

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VIGONOVO ( Codice: L899)</b>
	<b>Provincia di VENEZIA</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 7 Particella: 875</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha	are ca		Dominicale		Agrario	
1	7	875		-	SEMINATIVO 2	1	21	50	A39; C35	Euro 103,03 L. 199.503	Euro 72,16 L. 139.725	<b>FRAZIONAMENTO del 27/02/1995 n. 327.2/1995 in atti dal 27/02/1995</b>
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>								

#### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRESCIANI Marisa nata a GHEDI il 10/11/1945	BRSMRS45S50D999X*	(1) Proprieta` per 1/4
2	RUVOLETTO Emanuele nato a VIGONOVO il 28/04/1966	RVLMNL66D28L899D*	(1) Proprieta` per 1/4
3	RUVOLETTO Flavio nato a VIGONOVO il 30/08/1964	RVLFLV64M30L899I*	(1) Proprieta` per 1/4
4	RUVOLETTO Lorella nata a VIGONOVO il 24/02/1970	RVLLLL70B64L899V*	(1) Proprieta` per 1/4
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		TESTAMENTO PUBBLICO del 27/05/2013 Voltura n. 8147.1/2014 in atti dal 27/05/2014 (protocollo n. VE0126067) Repertorio n.: 3918 Rogante: CATAPANO ALESSANDR Sede: VENEZIA Registrazione: UU Sede: VENEZIA Volume: 9990 n: 1457 del 23/04/2014 SUCC. TESTAMENTARIA DI RUVOLETTO GELINDO	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2015

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VIGONOVO ( Codice: L899)</b>
	<b>Provincia di VENEZIA</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 7 Particella: 908</b>

### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
									Dominicale		Agrario
<b>1</b>	<b>7</b>	<b>908</b>		AA	<b>SEMINATIVO</b>	<b>1</b>	<b>08 00</b>	A39; C35	<b>Euro 8,01</b>	<b>Euro 5,58</b>	<b>Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 24641.1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. VE0090553)</b> <b>TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006</b>
				AB	<b>VIGNETO</b>	<b>U</b>	<b>60 00</b>	A39; C35	<b>Euro 67,75</b>	<b>Euro 35,64</b>	
				AC	<b>SEMIN ARBOR</b>	<b>2</b>	<b>47 94</b>	A39; C35	<b>Euro 40,65</b>	<b>Euro 28,47</b>	

<b>Notifica</b>		<b>Partita</b>	
<b>Annotazioni</b>	variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario		

### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRESCIANI Marisa nata a GHEDI il 10/11/1945	BRSMRS45S50D999X*	(1) Proprieta` per 1/4
2	RUVOLETTO Emanuele nato a VIGONOVO il 28/04/1966	RVLMNL66D28L899D*	(1) Proprieta` per 1/4
3	RUVOLETTO Flavio nato a VIGONOVO il 30/08/1964	RVLFLV64M30L899I*	(1) Proprieta` per 1/4
4	RUVOLETTO Lorella nata a VIGONOVO il 24/02/1970	RVLLLL70B64L899V*	(1) Proprieta` per 1/4
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		TESTAMENTO PUBBLICO del 27/05/2013 Voltura n. 8147.1/2014 in atti dal 27/05/2014 (protocollo n. VE0126067) Repertorio n.: 3918 Rogante: CATAPANO ALESSANDR Sede: VENEZIA Registrazione: UU Sede: VENEZIA Volume: 9990 n: 1457 del 23/04/2014 SUCC. TESTAMENTARIA DI RUVOLETTO GELINDO	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2015

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VIGONOVO ( Codice: L899)</b>
	<b>Provincia di VENEZIA</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 7 Particella: 1259</b>

**Accessorio comune ad ente rurale ed urbano**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	7	1259		-	AREA	21 00				VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/02/2012 n. 520.1/2012 in atti dal 09/02/2012 (protocollo n. VE0021527) ATTIVITA' A 16
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>			2			
<b>Annotazioni</b>				di stadio: area urbana						

Mappali Fabbricati Correlati  
Sezione - SezUrb - Foglio 7 - Particella 99999

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2015

Data: 19/06/2015 - Ora: 16.42.57

Segue

Visura n.: T244472 Pag: 5

**Totale: vani 24 m² 2501 Rendita: Euro 1.600,09**

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FIMTRAPICA S.R.L. con sede in PADOVA	02898790247*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/2012 Nota presentata con Modello Unico n. 943.1/2013 in atti dal 14/01/2013 Repertorio n.: 90871 Rogante: MARTUCCI CARLO Sede: PADOVA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE	

#### 3. Immobili siti nel Comune di VIGONOVO(Codice L899) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	7	904		-	SEMINAT IVO	1	05	60	A39; C35	Euro 5,61 L. 10.858	Euro 3,90 L. 7.560	FRAZIONAMENTO del 29/10/1996 n. 1630.1/1996 in atti dal 29/10/1996	
2	7	906		-	SEMIN ARBOR	1	26	40	A39; C35	Euro 26,44 L. 51.190	Euro 18,41 L. 35.640	FRAZIONAMENTO del 29/10/1996 n. 1630.2/1996 in atti dal 29/10/1996	
3	7	1007		-	SEMIN ARBOR	2	11	88	A39; C35	Euro 10,07 L. 19.507	Euro 7,06 L. 13.662	FRAZIONAMENTO del 24/12/1998 n. 1757.1/1998 in atti dal 24/12/1998	
4	7	1014		-	SEMIN ARBOR	2	00	70	A39; C35	Euro 0,59 L. 1.149	Euro 0,42 L. 805	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/03/2000 n. 8318.1/2000 in atti dal 13/04/2000	Annotazione

**Immobile 4: Annotazione:** passaggi intermedi da esaminare

**Totale: Superficie 44.58 Redditi: Dominicale Euro 42,71 Agrario Euro 29,79**

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FIMTRAPICA S.R.L. con sede in PADOVA	02898790247*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/2012 Nota presentata con Modello Unico n. 943.1/2013 in atti dal 14/01/2013 Repertorio n.: 90871 Rogante: MARTUCCI CARLO Sede: PADOVA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE	

**VIGONOVO – località GALTA - VE**

**ESTRATTO P.R.G.**

**COMUNE DI VIGONOVO  
PROVINCIA DI VENEZIA**

**VARIANTE  
GENERALE  
P.R.G.**

tavola: **13.1**

anno di stesura: 1998  
aggiornamento: 2000 – AGOSTO 2001 – NOVEMBRE 2001

**P.R.G. INTERO TERRITORIO COMUNALE**

scala:

**1 : 5000**

progettisti:

dr. arch. Mariella CABERLOTTO

dr. arch. Giorgio FERRARESE

Il Sindaco:

Il Segretario:

# VIGONOVO – località GALTA - VE








## ESTRATTO P.R.G.

### LEGENDA tav.13.1




○ esistente □ di progetto

..... Limite amministrativo comunale





#### ZONE RESIDENZIALI

-  Z.T.O. tipo A – centro storico
-  Z.T.O. tipo B1 – zona di completamento
-  Z.T.O. tipo B2 – zona di completamento
-  Z.T.O. tipo C1 – zona di espansione
-  Z.T.O. tipo C2 – zona di espansione
-  Z.T.O. tipo C3 – zona di espansione
-  Zona P.E.E.P. – Piano Edilizia Economica Popolare






#### ZONE ATTIVITA' PRODUTTIVE D

-  Zona D – per attività produttive
-  ▲ Attività produttive da trasferire
-  ⊕ Attività produttive L.R. 11/87

#### ZONE AGRICOLE E

-  E2 – agricola normale
-  E3 – agricola mista
-  E4 – nuclei rurali
-  E5 – agricola ambientale

#### ZONE ATTREZZATURE COLLETTIVE F










-  Fa – area per l'istruzione
-  Fb – area per attrezzature di interesse comune
-  Fc – verde attrezzato a parco, gioco e sport
-  Fd – aree per parcheggi
-  Fp – aree private ad attrezzature collettive

#### STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI S.U.A.





All'interno del perimetro che identifica il S.U.A. vigente tutte le definizioni e prescrizioni specifiche di zona, hanno carattere indicativo. La definizione puntuale si desume dal rispettivo S.U.A. approvata.

-  P.P. Piano Particolareggiato
-  P.E.E.P. Piano Edilizia Economica Popolare
-  P.I.P. Piano Insed. Produttivi di iniziativa pubblica
-  P.d.L. Piano Insed. Produttivi di iniziativa privata
-  P.R.pu Piano Recupero iniziativa pubblica
-  P.R.pr Piano Recupero iniziativa privata
-  PL. Piano di Lottizzazione vigente
-  PL. Piano di Lottizzazione di progetto

#### VINCOLI E ZONE TUTELA

-  Vincolo ambientale – paesaggistico L.1497/39 D.M. 08.05.1959 – L.431/85
-  Vincolo idrogeologico L.R. 61/85 art.27
-  Fasce di rispetto stradale D.L. 285/92 D.P.R.147/93
-  Vincolo di rispetto cimiteriale
-  Edifici con vincolo L.1089/39
-  Edifici rurali L.R. 24/85 art.10
-  Verde privato vincolato
-  Vincolo elettrodotti –L.R. 27/93–D.G.R.V. 1526/2000
-  Coni visuali significativi

#### VIABILITA'

-  Viabilità esistente
-  Viabilità di progetto o da sistemare
-  Percorsi pedonali
-  Stazioni di servizio e rifornimento

**VIGONOVO – località GALTA - VE**  
**ESTRATTO P.R.G.**



**Via Napoli**

**ZONA RESIDENZIALE – Z.T.O. tipo C2 – zona di espansione**

**ZONA AGRICOLA – tipo E5 – agricola ambientale**

## **Art. 21 - Zone Territoriali Omogenee di espansione tipo "C"**

### **1° Definizione**

Le parti di territorio per la maggior parte inedificate e nelle quali comunque l'edificazione esistente non raggiunge i limiti delle Z.T.O. tipo "B" cioè la superficie coperta dagli edifici esistenti sia inferiore a 12,5% (1/8) della superficie fondiaria della zona.

### **2° Norme generali**

Si richiamano tutte le norme e indicazioni riferite alle Z.T.O. "B" specificate all'art. 20 punto 2°.

### **3° Interventi edilizi ammessi**

I grafici del P.R.G. indicano le sottozone soggette a S.U.A., quali i Piani di Lottizzazione di iniziativa privata P.L., sia vigenti che di progetto.

Le Concessioni Edilizie per gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamenti dovranno essere preceduti dall'approvazione di Strumento Urbanistico Attuativo S.U.A.

Fino all'approvazione dei S.U.A. per i fabbricati esistenti nelle Z.T.O. "C" sono consentiti gli interventi di cui all'art. 4,5,6,10 del Regolamento Edilizio, nel rispetto delle prescrizioni di cui alle presenti Norme e di tutte le Leggi e Regolamenti vigenti.

### **4° Destinazioni d'uso ammesse**

Le categorie e sottocategorie di destinazioni d'uso ammesse con riferimento all'art. 11 del R.E. sono:

A - Residenza - A1 - A2 - A3

B - Direzionale

C - Commerciale ecc.

G - Strutture ricettive

## 21.2 Z.T.O di tipo "C2"

*Indici e parametri urbanistici-edilizi:*

- a) Destinazioni d'uso ammesse:  
*art. 11 del R.E. categorie A - B - C - G*
- b) Tipologia:  
*Edificazione a blocco, isolato, in linea o schiera*
- c4) Densità Edilizia territoriale DEt = 1,50 mc/mq
- d) Distanza tra fabbricati Df ml. 0,00 - 10,00
- e) Distanza dal confine Dc ml. 0,00 - 5,00
- f) Distanza strade Ds minimo ml. 5,00  
*Allineamento su prescrizioni specifiche del P.R.G.  
Allineamento agli edifici adiacenti a condizione  
che la strada abbia una larghezza di almeno ml 10*
- g) Rapporto di copertura fondiario Cf = 40 %
- h) Altezza massima H = ml. 8,30

## 24.8 Area agricola ambientale “E5”

Le zone definite “agricole” che presentano caratteristiche topografiche particolari, elevata frammentazione dei fondi, funzioni estranee all’attività agricolo-produttiva, dovute a trasformazioni e presenza di interventi specifici, vengono identificate e conterminate come “E5” area agricola ambientale.

Tali zone, in gran parte attualmente degradate e sottoutilizzate, possono essere incentivate e valorizzate dal punto di vista paesaggistico ambientale con interventi di agroforestazione e con diversi ruoli e funzioni specializzate nel campo dell’agriturismo e del tempo libero. La finalità è ottenere un adeguato recupero ambientale, una nuova e più funzionale produttività dei fondi rustici e quindi reddito e occupazione anche delle classi giovani.

La sottozona agricola “E5” che è stata identificata con tale indirizzo comprende:

- le aree lungo le aste fluviali, arginature e zone umide ed incolte, potenzialmente già disponibili ad essere valorizzate e rese più godibili;
- le zone limitrofe a infrastrutture e preesistenze tecnologiche o comunque estranee all’ambiente, quindi con funzione di filtro e schermo
- le aree ritagliate ai margini dei centri abitati con la presenza di case di abitazione e frammentazione dei terreni che, per la loro ubicazione e consistenza di edificazione, non si giustifica comunque una loro eventuale futura inclusione come zone residenziali. Possono invece costituire una cintura verde di raccordo con le zone urbane.

### Interventi ammessi

- 1) Utilizzazione del suolo a scopo colturale per produzione agricola, orticola, frutteto ecc. e le altre attività connesse a tale funzione
- 2) Allevamento di tipo non intensivo di animali da cortile, ovini, bovini, equini, i cui capi, in numero limitato, sono accolti in strutture di tipo tradizionale con locali e spazi adeguatamente attrezzati a garanzia di non creare inquinamento. Deve essere osservata adeguata distanza dalle abitazioni.
- 3) Interventi di forestazione per la formazione di aree boschive di specie autoctone nei rapporti tipici di essenze per la riformazione di boschi planiziali.  
La forestazione può essere anche indirizzata alle specie per la produzione di legno.
- 4a) L’edificazione residenziale segue le norme e prescrizioni al paragrafo 24.2
- 4b) Restauro e ampliamento degli edifici esistenti “ 24.4
- 4c) Annessi rustici e insediamenti produttivi agricoli “ 24.5
- 4d) Edifici in fregio alle strade e alle zone umide “ 24.6
- 5) Sistemazioni di aree ed installazione di attrezzature leggere per il tempo libero, giochi e sport all’aperto. I materiali, colori ecc, dovranno essere adeguati all’ambiente.
- 6) Adattamento e formazione di piste e sentieri attrezzati pedonali, ciclabili, equestri, “percorsi vita” ed altre strutture similari. Le superfici del fondo dovranno essere compatibili con l’ambiente.

Dal punto di vista tipologico, scelta dei materiali ecc. gli interventi dovranno essere adeguatamente coordinati, con la finalità di ottenere dei risultati fruibili e adatti agli scopi prefissati e nel contempo siano adeguatamente inseriti nel contesto ambientale.

Tutti gli interventi indicati ai punti 2) 3) 4) 5) 6) devono essere preceduti da uno specifico progetto da sottoporre a Concessione Edilizia o Autorizzazione compresa l’approvazione di eventuali Enti competenti.

Al fine di ottenere una pianificazione razionale e finalizzata alla valorizzazione dei luoghi nelle specifiche potenzialità e vocazioni, è prevista la adozione di un Piano di Intervento che dovrà precedere ed indirizzare i progetti per gli interventi previsti al punto 3).

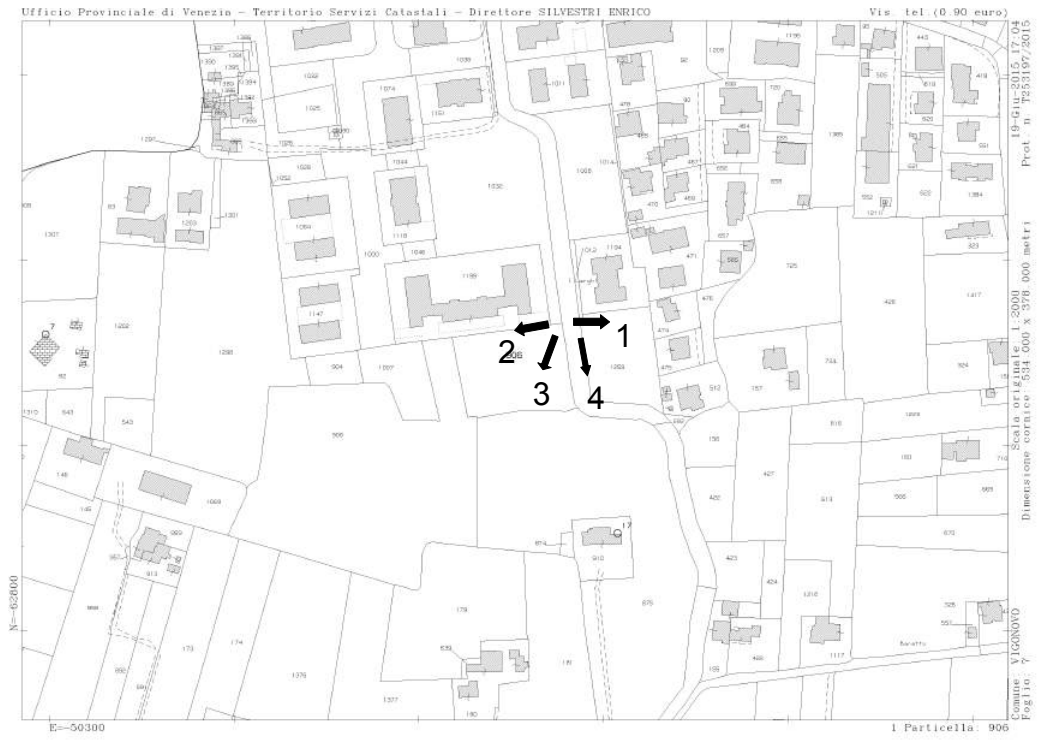
Il Piano Particolareggiato sarà anche lo strumento per accedere al Programma Pluriennale

Regionale di attuazione del Regolamento C.E.E. 2080/92 per ottenere i previsti contributi per imboschimento di aree di proprietà privata e pubblica. Per l'inserimento a tale regime di finanziamenti, l'Amministrazione Comunale si costituisce ente garante, e sulla base del programma complessivo predisposto con il P.P. i singoli proprietari di fondi potranno presentare le specifiche richieste.

# GALTA DI VIGONOVO - PD



PARTICELLA 1259-904-906-1007-1014-875-908



1



2



3



4