
TRIBUNALE DI VENEZIA

Amministrazione straordinaria n. 2/2019

della società

TINOS SRL in liquidazione

con sede legale a Padova (PD) – via Galleria Trieste n. 6

Giudice Relatore:

dott.ssa Gabriella Zanon

Commissario Straordinario:

dott. Francesco Rinaldo

De Agostini

AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA relativa a BENI IMMOBILI

Perito Stimatore: ing. Martino Scaramel



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 07/06/2020 – cod. lav. 1506-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 07/06/2020 – appr: MS il 07/06/2020

INDICE

1 - INCARICO	3
2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	3
3 - APPEZZAMENTO DI TERRENO - ROMANS D'ISONZO	4
3.1 - DATI CATASTALI E TAVOLARI	8
3.2 - DESTINAZIONE URBANISTICA	9
3.3 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ	10
3.4 - STIMA	10
4 - ELENCO ALLEGATI	12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 07/06/2020 – cod. lav. 1506-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 07/06/2020 – appr: MS il 07/06/2020

1 - INCARICO

Il Dott. Francesco De Agostini in qualità di commissario straordinario, affidava all'ing. Martino SCARMEL, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° A1500, con studio in viale N. Bixio n° 95 a Treviso, l'incarico di perito stimatore per la redazione di un aggiornamento del valore di stima dei beni immobili di proprietà della società **Tinos Immobiliare srl** situati nella provincia di Gorizia.

Trattasi in particolare dell'aggiornamento del valore di stima indicato nella perizia di stima redatta dallo scrivente in data 06/04/2017, riguardante nello specifico un appezzamento di terreno di proprietà della Tinos Immobiliare srl sito nel comune di Romans d'Isonzo (GO).

La presente Perizia si riferisce pertanto esclusivamente a detto incarico estimativo.

2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, limitatamente a quanto oggetto di mandato, veniva condotto in data 04/06/2020, con l'ausilio del collaboratore di studio geom. [REDACTED], il sopralluogo tecnico presso gli immobili di proprietà della società Tinos Immobiliare Srl collocati nel territorio comunale di Romans d'Isonzo nei pressi di via Cjarbonaris.

Al fine dell'aggiornamento della valutazione estimativa dell'immobile oggetto di disamina, si rendeva necessario procedere a richiedere:

- visure telematiche presso gli Uffici Provinciali del catasto di Gorizia per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle relative visure per soggetto aggiornate degli immobili;
- rilievi presso l'Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo per l'aggiornamento delle note di trascrizioni e iscrizioni;
- richiesta del certificato di destinazione urbanistica aggiornato presso il competente ufficio comunale.

Si fa presente che, visti i tempi esigui per la realizzazione della presente perizia non sono state



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scarmel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 07/06/2020 – cod. lav. 1506-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 07/06/2020 – appr: MS il 07/06/2020

condotte analisi di tipo chimico sui terreni al fine di verificare l'eventuale presenza di materiale inquinante. Attività questa che non è stata oggetto d'incarico.

Pertanto, ai fini della presente stima, gli immobili sono stati considerati chimicamente compatibili con le destinazioni urbanistiche vigenti.

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

3 - APPEZZAMENTO DI TERRENO - ROMANS D'ISONZO

L'immobile oggetto della presente disamina è caratterizzato da un appezzamento di terreno sito nel territorio comunale di Romans d'Isonzo a sud della zona artigianale produttiva di via dal Bosc e in prossimità di via Cjarbonaris.

Si rileva inoltre come l'area sia posta ai confini dell'ambito territoriale del comune di Romans d'Isonzo con il comune di Villesse.

Nell'immagine che segue viene riportato l'inquadramento territoriale del compendio immobiliare con l'indicazione (vedi mappa catastale) delle aree che saranno oggetto della presente valutazione estimativa:



Fig n. 1 – Inquadramento territoriale con evidenza dell'area oggetto di disamina



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 07/06/2020 – cod. lav. 1506-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 07/06/2020 – appr: MS il 07/06/2020

Trattasi di un vasto appezzamento di terreno di complessivi 30.923 mq catastali che ricade, sulla base delle prescrizioni fornite dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Romans d'Isonzo, in zona produttiva “H2.2_commerciale per il grande dettaglio” dove sono ammesse le destinazioni d'uso richiamate nell'art. 26 delle norme tecniche d'attuazione. Si rinvia al capitolo “3.2 - Destinazione urbanistica” del presente elaborato peritale per maggiori dettagli in merito.

Il lotto è interessato dalla fascia di rispetto a protezione del nastro stradale di profondità pari a m 20 a partire dal confine stradale, inoltre il lotto è attraversato da una fascia di rispetto dalle infrastrutture energetiche generata dalla presenza di un elettrodotto.

Si evidenzia che per la particolarità dei beni, terreni inclusi in un'ampia zona allo stato naturale, la localizzazione degli stessi è stata possibile unicamente con una georeferenziazione satellitare, sovrapposizione delle mappe catastali alla vista satellitare, che ha consentito l'identificazione del lotto che, per la natura dei luoghi e indeterminatezza dei confini, non è stato possibile in sito se non che con una certa approssimazione.

Il compendio immobiliare, come rappresentato dallo strumento urbanistico, rientra all'interno di un ambito soggetto a pianificazione attuativa e all'interno dello stesso, oltre al compendio immobiliare oggetto della presente valutazione estimativa, sono presenti ulteriori porzioni immobiliari (terreni) di proprietà di soggetti terzi che non fanno parte del presente elaborato peritale.

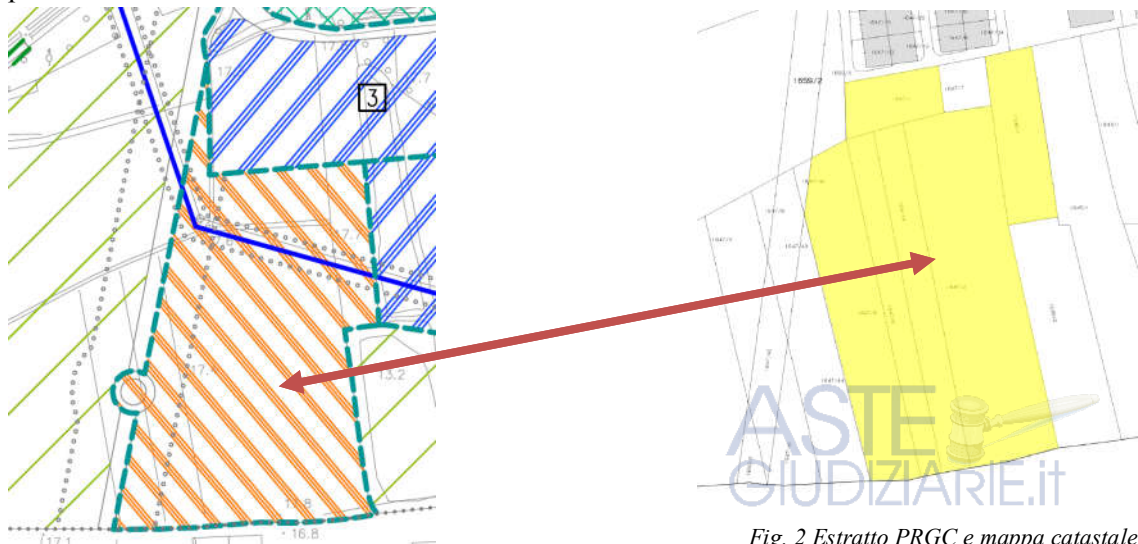


Fig. 2 Estratto PRGC e mappa catastale



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 07/06/2020 – cod. lav. 1506-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 07/06/2020 – appr: MS il 07/06/2020

Aspetto questo di particolare rilevanza in quanto, come prescritto dall'articolo 26 delle norme tecniche d'attuazione del P.R.G., all'interno degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa l'attuazione del piano prevede quanto segue:

- Estratto Art. 26

Comma 2 - All'interno della zona il piano si attua attraverso un Piano Attuativo Comunale. Tale piano sarà esteso all'intero ambito così come delimitato dalla tav. P/I di zonizzazione allegata.

La perimetrazione dell'ambito non deve essere considerata invariante e può essere modificata in sede di adozione del PAC purché il nuovo perimetro non individui un aumento o una diminuzione delle superfici superiore al 10% delle superfici perimetrate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.C.”;

Comma 9 - In assenza del piano attuativo è consentito il solo uso agricolo dei suoli.

A seguito dei sopralluoghi condotti in sito, si riportano/riepilogano le seguenti caratteristiche e criticità dell'area oggetto di disamina:

- il lotto immobiliare, formato dall'aggregazione di sei mappali, presenta giacitura pressoché piana e forma sostanzialmente irregolare;
- l'intero compendio immobiliare rientra all'interno di un ambito soggetto a pianificazione attuativa. A tal proposito di evidenza che la superficie complessiva del compendio in esame è superiore al 10% della superficie perimetrata nella tavola della zonizzazione del P.R.G.C., pertanto senza i mappali di proprietà della Tinos Immobiliare srl non sarà possibile attuare il Piano Attuativo Comunale necessario per l'edificazione nella zona;
- come previsto dallo strumento urbanistico, in assenza di un piano attuativo è consentito il solo uso agricolo dell'area;
- l'ambito territoriale dove è collocato il compendio immobiliare non risulta urbanizzato;
- alla data del sopralluogo tecnico, l'area si presentava recintata attraverso una rete da cantiere in corrispondenza del lato est mentre si presentava libera sul confine a lato della strada. Sul lato nord del compendio, a confine con i lotti occupati dai fabbricati ad uso artigianale produttivo, è presente una recinzione metallica su muretto in calcestruzzo;



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 07/06/2020 – cod. lav. 1506-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 07/06/2020 – appr: MS il 07/06/2020

- sul lotto oggetto di disamina, per tutta la lunghezza del lato sud della proprietà a confine con il comune di Villesse, è presente una strada sterrata ad uso agricolo utilizzata anche per l'accesso alle proprietà confinanti, tale viabilità interpoderale ha ingresso da via Cjarbonaris;
- l'accesso al lotto può avvenire sia direttamente da via Cjarbonaris che confina per una lunghezza pari a circa 35 m con il lato ovest della proprietà, sia attraverso il passaggio su strada sterrata, presente a sud del compendio, con accesso sempre da via Cjarbonaris;
- al momento del sopralluogo l'intero compendio si presentava coltivato a frumento pronto per il raccolto;
- non veniva segnalato dalla committenza alcun contratto di affitto sui fondi agricoli.

Si evidenzia che la proprietà è stata individuata mediante georeferenziazione con sovrapposizione delle mappe catastali sugli elaborati aerofotogrammetrici confermate da riprese fotografiche in sito. Viene in seguito fornita la documentazione fotografica relativamente al compendio immobiliare in oggetto:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 07/06/2020 – cod. lav. 1506-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 07/06/2020 – appr: MS il 07/06/2020

3.1 - DATI CATASTALI E TAVOLARI

Gli appezzamenti di terreno relativi al compendio sopraccitato sono attualmente individuati al catasto terreni di Gorizia come segue:

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO (GO) SEZIONE ROMANS D'ISONZO (A)

Foglio 13 - Particella n. 1646/1 - Categoria Seminativi – Classe 5 – Consistenza 3.420 mq
– Reddito Dominicale € 10,60 e Agrario € 10,60;

Foglio 13 - Particella n. 1647/1 - Categoria Seminativo irriguo – Classe U – Consistenza 1.630 mq – Reddito Dominicale € 13,47 e Agrario € 7,16;

Foglio 13 - Particella n. 1647/2 - Categoria Seminativi – Classe 5 – Consistenza 11.912 mq – Reddito Dominicale € 36,91 e Agrario € 36,91;

Foglio 13 - Particella n. 1647/4 - Categoria Seminativo irriguo – Classe U – Consistenza 3.899 mq – Reddito Dominicale € 32,22 e Agrario € 17,12;

Foglio 13 - Particella n. 1647/5 - Categoria Seminativo irriguo – Classe U – Consistenza 6.832 mq – Reddito Dominicale € 56,45 e Agrario € 29,99;

Foglio 13 - Particella n. 1647/6 - Categoria Seminativo irriguo – Classe U – Consistenza 3.230 mq – Reddito Dominicale € 26,69 e Agrario € 14,18;

Intestazione catastale: TINOS IMMOBILIARE S.R.L.

C.F. 02594610301

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Confini: Il compendio immobiliare confina a nord con i mappali nn. 1659/3, 1647/39, 1647/7e 2107, a est con i mappali 1645/1 e 1646/2, a ovest con i mappali nn. 1647/42, 1647/43 e 1647/44.

(Vedi in allegato 1: copia visure per soggetto e estratto di mappa catastale)

Gli appezzamenti di terreno relativi al compendio sopraccitato sono attualmente individuati all'Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo come segue:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 07/06/2020 – cod. lav. 1506-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 07/06/2020 – appr: MS il 07/06/2020

P.T. 376 c.t. 7° del C.C. di Romans d'Isonzo p.c.n. 1647/5

di iscritta proprietà a nome di Tinos Immobiliare S.r.l. con sede a Ronchis

P.T. 510 c.t. 5° del C.C. di Romans d'Isonzo pp.cc.nn. 1647/6, 1647/4

di iscritta proprietà a nome di Tinos Immobiliare S.r.l. con sede a Ronchis

P.T. 1044 c.t. 1° del C.C. di Romans d'Isonzo p.c.n. 1647/1

di iscritta proprietà a nome di Tinos Immobiliare S.r.l. con sede a Ronchis

P.T. 3211 c.t. 1° del C.C. di Romans d'Isonzo p.c.n. 1647/2

c.t. 2° del C.C. di Romans d'Isonzo p.c.n. 1646/1

di iscritta proprietà a nome di Tinos Immobiliare S.r.l. con sede a Ronchis

(Vedi in allegato 2: rilievi effettuati presso l'Ufficio Tavolare di Gradisca D'Isonzo)

3.2 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel comune di Romans d'Isonzo (GO) è attualmente vigente il seguente strumento urbanistico:

- P.R.G.C. (Piano regolatore generale comunale) approvato nel 1997 e successivamente modificato con varianti urbanistiche e le relative norme tecniche di attuazione.

Sulla base delle prescrizioni urbanistiche fornite dal P.R.G.C. (Allegato 3 Certificato di destinazione urbanistica del 03/07/2020) e dalle relative norme tecniche di attuazione, il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima ricade nelle seguenti zone territoriali:

- zona H2.2 Zona commerciale per il grande dettaglio. Zona regolamentata dall'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- rientra parzialmente all'interno del limite della fascia di rispetto stradale regolamentata dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- è attraversato da una "fascia di rispetto delle infrastrutture energetiche – elettrodotto" regolamentate dall'art. 39.
- è soggetto a pianificazione attuativa (PAC).

Si rimanda all'Allegato 3, riguardante il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 07/06/2020 – cod. lav. 1506-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 07/06/2020 – appr: MS il 07/06/2020

comune di Romans d'Isonzo, dove sono state riportate, oltre alle destinazioni urbanistiche associate alle singole particelle e la presenza di eventuali vincoli anche l'estratto delle N.T.A. relativo alle zone in oggetto con indicati: gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi, i parametri urbanistici e edilizi da rispettare per l'edificazione.

Si rinvia inoltre all'[Allegato n. 4](#) della presente dove viene riportato un estratto della zonizzazione dello strumento urbanistico vigente relativo alla zona ove è sito l'immobile per un maggiore dettaglio in merito.

3.3 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ

Per le formalità e le iscrizioni pregiudizievoli si rinvia all'[Allegato n. 2](#) nel quale sono stati riportati i rilievi presso l'ufficio tavolare di Gradisca d'Isonzo (GO). All'interno dei rilievi citati, ai quali si rimanda per maggiori dettagli, sono state riportate, per ogni partita tavolare, nella sezione -C- destinata agli aggravi, tutte le note tavolari iscritte e trascritte su ciascun bene.

(Vedi allegato 2 rilievo presso l'ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo (GO)).

3.4 - STIMA

Criterio di stima

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore del terreno è stato applicato il Metodo del Mercato considerando la tipologia, l'ubicazione, gli accessi, la destinazione d'uso assegnata dallo strumento urbanistico, la presenza o meno di opere di urbanizzazione già realizzate, la presenza di vincoli e/o fasce di rispetto e quant'altro elemento utile per la valutazione del bene.

E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di analoghe caratteristiche al fine di determinare il corrispettivo valore da assegnare.

Aggiornamento della Stima

Il sottoscritto perito riesaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni, tenuto



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 07/06/2020 – cod. lav. 1506-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 07/06/2020 – appr: MS il 07/06/2020

poi conto del perdurare della situazione del mercato immobiliare che negli ultimi anni è sostanzialmente in difficoltà, considerata la discreta disponibilità di aree commerciali edificabili dovuta al rallentamento dello sviluppo in zona di nuovi progetti per l'edificazione di aree simili a quelle oggetto di stima, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo informazioni assunte per immobili con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni, lo scrivente ha ritenuto di apportare una riduzione ai valori di stima precedentemente esposti (con riferimento alla perizia di stima datata 06.04.2017).

Conseguentemente:

Terreno considerato libero da vincoli e oneri ricadente, secondo quanto prescritto dal vigente strumento urbanistico, in zona commerciale per il grande dettaglio. Il compendio immobiliare, attualmente non urbanizzato, è situato nel comune di Romans d'Isonzo nei pressi di via Cjarbonaris e possiede una superficie catastale pari a 30.923 mq

- Appezamento di terreno ricadente in zona commerciale per il grande dettaglio H2.2 di complessivi 30.923 mq a 25 €/mq: € 773.075,00

TOTALE COMPLESSIVO DI STIMA: € 773.075,00

TOTALE ARROTONDATO: € 773.000,00

Lo scrivente fa presente che il valore di stima attribuito agli immobili è da ritenersi commisurato ad una vendita prevista nel breve periodo.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 07/06/2020 – cod. lav. 1506-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 07/06/2020 – appr: MS il 07/06/2020

4 - ELENCO ALLEGATI

- 1) Copia visure per soggetto, estratto di mappa catastale;
- 2) Rilievo presso l'ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo;
- 3) Certificato di destinazione urbanistica;
- 4) Estratto zonizzazione strumento urbanistico vigente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*** **

Treviso, lì 21/07/2020

IL PERITO

Ing. Martino Scaramel



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 07/06/2020 – cod. lav. 1506-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 07/06/2020 – appr: MS il 07/06/2020



Allegato 1

Visure per soggetto, estratto di mappa catastale

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2020

Data: 02/07/2020 - Ora: 12.14.14

Segue

Visura n.: T144070 Pag: 1

Dati della richiesta				Denominazione: TINOS IMMOBILIARE S.R.L. Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di GORIZIA TINOS IMMOBILIARE S.R.L. con sede in RONCHIS C.F.: 02594610301									
Soggetto individuato													
Immobili siti nel Comune di ROMANS D'ISONZO sezione di ROMANS D'ISONZO(Codice H514A) - Catasto dei Terreni													
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	13	1646/1		-	SEMINAT IVI	5	34 20		Euro 10,60	Euro 10,60	Agrario	VARIAZIONE GEOMETRICA del 23/03/2001 protocollo n. 29501 in atti dal 03/04/2002 N. P.767/01 G. T. 208/01 (n. 767.1/2001)	Annotazione
2	13	1647/1		-	SEMIN IRRIG	U	16 30		Euro 13,47	Euro 7,16		Variazione del 03/07/2015 protocollo n. G00061810 in atti dal 17/12/2015 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 826.1/2015)	Annotazione
3	13	1647/2		-	SEMINAT IVI	5	1 19	12	Euro 36,91 L. 71.472	Euro 36,91 L. 71.472		Impianto meccanografico del 31/10/1991	
4	13	1647/4		-	SEMIN IRRIG	U	38 99		Euro 32,22	Euro 17,12		Variazione del 03/07/2015 protocollo n. G00061812 in atti dal 17/12/2015 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 828.1/2015)	Annotazione
5	13	1647/5		-	SEMIN IRRIG	U	68 32		Euro 56,45	Euro 29,99		Variazione del 03/07/2015 protocollo n. G00061815 in atti dal 17/12/2015 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 831.1/2015)	Annotazione
6	13	1647/6		-	SEMIN IRRIG	U	32 30		Euro 26,69	Euro 14,18		Variazione del 03/07/2015 protocollo n. G00061816 in atti dal 17/12/2015 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 832.1/2015)	Annotazione

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2020

Immobile 1: Annotazione: wegis

Immobile 2: Annotazione:

di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2015) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 03/07/2015 all'organismo pagatore agea con la domanda agea. adu.2015.0570651 (scheda validazione/fascicolo prot. n. agea. caa1562.2015.0002522) - classamento per parificazione con la qualita' 131 - seminativi, classe 01

Immobile 4: Annotazione:

di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2015) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 03/07/2015 all'organismo pagatore agea con la domanda agea. adu.2015.0570651 (scheda validazione/fascicolo prot. n. agea. caa1562.2015.0002522) - classamento per parificazione con la qualita' 131 - seminativi, classe 01

Immobile 5: Annotazione:

di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2015) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 03/07/2015 all'organismo pagatore agea con la domanda agea. adu.2015.0570651 (scheda validazione/fascicolo prot. n. agea. caa1562.2015.0002522) - classamento per parificazione con la qualita' 131 - seminativi, classe 01

Immobile 6: Annotazione:

di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2015) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 03/07/2015 all'organismo pagatore agea con la domanda agea. adu.2015.0570651 (scheda validazione/fascicolo prot. n. agea. caa1562.2015.0002522) - classamento per parificazione con la qualita' 131 - seminativi, classe 01

Totale: Superficie 03.09.23 Redditi: Dominicale Euro 176,34 Agrario Euro 115,96

Contestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TINOS IMMOBILIARE S.R.L. con sede in RONCHIS VOLTURA D'UFFICIO del 28/06/2011 protocollo n. GO0095587 Voltura in atti dal 28/07/2011 Repertorio n.: 109444 Rogante: RICCIONI ROBERTO Sede: TRICESIMO Registrazione: RETT. VOLTURA MOD. UNICO N. 20826/2011 (Registrazione ai soli fini fiscali, in attesa di decreto tavolare)DITTA CONFERMATA CON DECRETO TAVOLARE N. 788 DEL 08/11/11 IN ATTI DAL 09/11/11 PG.136092 (n. 3585.1/2011)	02594610301*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Allegato 2

Rilievi presso l'ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo



STUDIO TRE - Ingegneri Associati

degli Ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia RDG 21/07/2009
ed. 22/05/2010 - www.studio3.it

UFFICIO TAVOLARE REGIONALE DI GRADISCA D'ISONZO

P.T. 376 del Comune Censuario di ROMANS D'ISONZO

c.t. 7°

p.c. 1647/5 arativo



- AII - consistenza -

Poste inconferenti – omissis



- B – proprietà -

Pres. 05.07.2011 G.T. 788

Atto di c/v di data 28.06.2011 rep.n. 109444 del Notaio Riccioni si intavola il diritto di proprietà del c.t. 7° al nome di:

TINOS IMMOBILIARE S.r.l. con sede in Ronchis

Non sono presenti atti di donazione nel periodo 1999/2000

- C - aggravì -

Pres. 11.09.2000 G.T. 794

Servitù di elettrodotto nel tracciato della planimetria in atti a favore delle pp.cc. 763 e 764 in P.T. 1177 di Fogliano a peso della p.c. 1647/5 c.t. 7°

Pres. 12.07.2004 G.T. 1182

Servitù di acquedotto a favore della p.c. 1662/522 di Piedimonte del Calvario (proprietà Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia – Demanio Idrico) peso della p.c. 1647/5 nel tratto i'-l'



R SERVIZI di [REDACTED]

Eseguito in data 23 giugno 2020

Il presente rilievo è stato eseguito considerando anche il ventennio che precede l'ultima iscrizione/intavolazione valida, le iscrizioni/intavolazioni in esso evidenziate hanno valore costitutivo.

Si attesta che nella Partita in oggetto non figurano iscrizioni valide, precedenti o successive, oltre a quelle nel rilievo riportate

R SERVIZI di [REDACTED]



UFFICIO TAVOLARE REGIONALE DI GRADISCA D'ISONZO

P.T. 510 del Comune Censuario di ROMANS D'ISONZO

c.t. 5°

p.c. 1647/6 arativo

p.c. 1647/4 arativo

- AII - consistenza -

Poste inconferenti – omissis

- B – proprietà -

Pres. 05.07.2011 G.T. 788

Atto di c/v di data 28.06.2011 rep.n. 109444 del Notaio Riccioni si intavola il diritto di proprietà del c.t. 5° al nome di:

TINOS IMMOBILIARE S.r.l. con sede in Ronchis

Non sono presenti atti di donazione nel periodo 1999/2000

- C - aggravì -

Pres. 11.09.2000 G.T. 794

Servitù di elettrodotto nel tracciato della planimetria in atti a favore delle pp.cc. 763 e 764 in P.T. 1177 di Fogliano a peso delle pp.cc. 1647/6 e 1647/4 c.t. 5°

Pres. 22.11.2004 G.T. 1875

Servitù di acquedotto a favore della p.c. 1662/522 di Piedimonte del Calvario (proprietà Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia – Demanio Idrico) peso della p.c. 1647/6 nel tratto a-b-c ed a peso della p.c. 1647/5 nel tratto c-d della larghezza di m.l. 0,50

R SERVIZI di [REDACTED]

Eseguito in data 23 giugno 2020

Il presente rilievo è stato eseguito considerando anche il ventennio che precede l'ultima iscrizione/intavolazione valida, le iscrizioni/intavolazioni in esso evidenziate hanno valore costitutivo.

Si attesta che nella Partita in oggetto non figurano iscrizioni valide, precedenti o successive, oltre a quelle nel rilievo riportate

R SERVIZI di [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

UFFICIO TAVOLARE REGIONALE DI GRADISCA D'ISONZO

P.T. 1044 del Comune Censuario di ROMANS D'ISONZO

c.t. 1°

p.c. 1647/1 arativo

- AII - consistenza -

Poste inconferenti – omissis

- B – proprietà -

Pres. 05.07.2011 G.T. 788

Atto di c/v di data 28.06.2011 rep.n. 109444 del Notaio Riccioni si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° al nome di:

TINOS IMMOBILIARE S.r.l. con sede in Ronchis

Non sono presenti atti di donazione nel periodo 1999/2000

- C - aggravii -

Pres. 11.09.2000 G.T. 794

Servitù di elettrodotto nel tracciato della planimetria in atti a favore delle pp.cc. 763 e 764 in P.T. 1177 di Fogliano a peso della p.c. 1647/1 c.t. 1°

Pres. 22.11.2004 G.T. 1876

Servitù di acquedotto a favore della p.c. 1662/522 di Piedimonte del Calvario (proprietà Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia – Demanio Idrico) peso della p.c. 1647/1, tratto c-d-e-

R SERVIZI di Guerra Rita

Eseguito in data 23 giugno 2020

Il presente rilievo è stato eseguito considerando anche il ventennio che precede l'ultima iscrizione/intavolazione valida, le iscrizioni/intavolazioni in esso evidenziate hanno valore costitutivo.

Si attesta che nella Partita in oggetto non figurano iscrizioni valide, precedenti o successive, oltre a quelle nel rilievo riportate

R SERVIZI di [REDACTED]

UFFICIO TAVOLARE REGIONALE DI GRADISCA D'ISONZO

P.T. 3211 del Comune Censuario di ROMANS D'ISONZO

c.t. 1°

c.t. 2°

p.c. 1647/2 arativo

p.c. 1646/1 arativo

- AII - consistenza -

Nulla

- B - proprietà -

Pres. 05.07.2011 G.T. 788

Atto di c/v di data 28.06.2011 rep.n. 109444 del Notaio Riccioni si intavola il diritto di proprietà dei cc.tt. 1° e 2° al nome di:

TINOS IMMOBILIARE S.r.l. con sede in Ronchis

Non sono presenti atti di donazione nel periodo 1999/2000

- C - aggravii -

Pres. 29.01.2010 G.T. 112

Si trasporta dalla P.T. 2059

Pres. 11.09.2000 G.T. 795

Servitù di elettrodotto nel tracciato della planimetria in atti a favore delle pp.cc. 763 e 764 in P.T. 1177 di Fogliano a peso della p.c. 1647/2 c.t. 1°

Pres. 22.11.2004 G.T. 1877

Servitù di acquedotto a favore della p.c. 1662/522 di Piedimonte del Calvario (proprietà Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - Demanio Idrico) peso della p.c. 1647/2, c.t. 1°, nel tratto d-e-f, della larghezza di m.l. 0,50

Pres. 29.01.2010 G.T. 114

Si trasporta dalla P.T. 2715

Pres. 11.09.2000 G.T. 793

Servitù di elettrodotto nel tracciato della planimetria in atti a favore delle pp.cc. 763 e 764 in P.T. 1177 di Fogliano a peso della p.c. 1646/1 c.t. 2°

Pres. 22.11.2004 G.T. 1879

Servitù di acquedotto a favore della p.c. 1662/522 di Piedimonte del Calvario (proprietà Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - Demanio Idrico) peso della p.c. 1646/1, c.t. 1°, nel tratto f-g-g' della larghezza di m.l. 0,50

R SERVIZI di [REDACTED]

Eseguito in data 23 giugno 2020

Il presente rilievo è stato eseguito considerando anche il ventennio che precede l'ultima iscrizione/intavolazione valida, le iscrizioni/intavolazioni in esso evidenziate hanno valore costitutivo.

Si attesta che nella Partita in oggetto non figurano iscrizioni valide, precedenti o successive, oltre a quelle nel rilievo riportate

R SERVIZI di [REDACTED]

Allegato 3

Certificato di destinazione urbanistica del 03/07/2020



COMUNE DI ROMANS D'ISONZO

PROVINCIA DI GORIZIA

N. 6208 Prot.

Romans d'Isonzo, li 3 LUG. 2020

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

VISTA la richiesta prot.com.n.5728 di data 19/06/2020 pervenuta da parte dell'ing. Scaramel Martino, con studio in Treviso, viale Nino Bixio n.95, in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà, inerente il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica delle pp.cc. 1646/1, 1647/1, 1647/2, 1647/4, 1647/5 e 1647/6 del foglio 13 del C.C. di Romans d'Isonzo, nel Comune di Romans d'Isonzo;

VISTO l'articolo 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Romans d'Isonzo;

c e r t i f i c a

che a seguito della intervenuta pubblicazione del Decreto regionale di conferma della esecutività della deliberazione consiliare n. 32 del 24/09/1997, con la quale il Comune di Romans d'Isonzo ha approvato la Variante n. 8 al Piano regolatore generale, avente i contenuti di nuovo Piano regolatore generale comunale ai sensi della L.R. n. 52/91, e delle successive Varianti le pp.cc.:

- 1646/1, 1647/2 e 1647/4 del foglio 13 del C.C. di Romans d'Isonzo, nel Comune di Romans d'Isonzo, ricadono in zona territoriale omogenea "H2.2 Zona commerciale per il grande dettaglio", attraversati da un elettrodotto;

- 1647/1 e 1647/6 del foglio 13 del C.C. di Romans d'Isonzo, nel Comune di Romans d'Isonzo, ricadono in zona territoriale omogenea "H2.2 Zona commerciale per il grande dettaglio", attraversati da un elettrodotto, parzialmente all'interno della fascia di rispetto stradale;

- 1647/5 del foglio 13 del C.C. di Romans d'Isonzo, nel Comune di Romans d'Isonzo, ricade in zona territoriale omogenea "H2.2 Zona commerciale per il grande dettaglio", parzialmente all'interno della fascia di rispetto stradale.

Si riporta di seguito l'estratto della vigente normativa urbanistica relativo alla zona urbanistica interessata:

Art. 26 - Z.t.o. H2.2: Zona commerciale per il grande dettaglio

1.- La z.t.o. H2.2 fa riferimento ad un'area localizzata a sud del territorio comunale sul confine con il territorio comunale di Villesse, destinata alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali di grande dettaglio con superfici di vendita superiori a 1.500 mq. ma con superficie coperta complessiva inferiori a 15.000 mq.

2.- All'interno della zona il piano si attua attraverso un Piano Attuativo Comunale. Tale piano sarà esteso all'intero ambito così come delimitato dalla tav. P/1 di zonizzazione allegata. La perimetrazione dell'ambito non deve essere considerata invariante e può essere modificata in sede di adozione di PAC purché il nuovo perimetro non individui un aumento o una diminuzione delle superfici superiore al 10% delle superfici perimetrate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.C.

3.- Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Superfici di unità immobiliari destinate al commercio al dettaglio e/o al commercio all'ingrosso nei limiti di superficie di vendita massima ammissibile definiti dal Piano di settore per il commercio fino ad un massimo di 15.000 mq di superficie coperta;
- servizi;
- artigianale; di supporto all'attività commerciale;
- direzionale limitatamente ad attività amministrative o professionali di servizio dell'attività commerciale;
- direzionale, relativa alle seguenti specifiche destinazioni nei limiti ed esclusioni che seguono:

- ricreativa: limitatamente alle unità immobiliari destinate a attività per beauty farms e la rigenerazione del corpo diverse da quelle della diagnosi e la cura sanitaria e la riabilitazione riconosciute dalla legge;
 - ricerca tecnico-scientifica;
 - sono escluse la sanitaria ed l'istruzione.
 - f. alberghiera;
 - g. residenziale limitatamente ad un alloggio unifamiliare con una superficie massima di 150 mq e comunque per un volume non superiore a 500 mc per ospitare il proprietario dell'azienda o del custode esclusivamente in presenza di edificio commerciale;
 - h. silos per parcheggio di autovetture;
 - i. stazioni di servizio carburanti e autolavaggio;
- 4.- Sono ammessi esercizi commerciali di vendita al dettaglio di grande struttura. Ovvero gli esercizi con superficie di vendita superiore a metri quadrati 1.500 così come definiti dalla lettera j) comma 1 art.2 della L.R. 29/2005.
- 5.- E' consentito insediare attività per la commercializzazione sia dei prodotti compresi nel settore merceologico alimentare, così come definito dalla lettera c) del 1° comma dell'art. 2 della L.R. 29/2005 che non alimentare, lettere d); e); f) dell'art. 2 della L.R. 29/2005, nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal piano comunale di settore del commercio e riportati al comma successivo.
- 6.- All'interno della zona si dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi
- a) rapporto di copertura massimo: $Q = 0,40$ mq/mq, riferito alla superficie fondiaria;
 - b) distanza delle costruzioni dai confini dei lotti:
 - da confini di proprietà 10,00 m;
 - c) distanza delle costruzioni dalla viabilità esistente:
 - Da Strada Provinciale 20,00 m
 - Da viabilità interna al comparto 10,00 m
 - d) altezza massima delle costruzioni: 12,00 m ad esclusione dei volumi tecnici;
 - e) superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, a verde pubblico non inferiore al 10% della superficie territoriale dell'intero ambito;
 - f) aree da destinare a parcheggi nel rispetto degli standard dimensionali contenuti nella tabella B allegata. La progettazione delle aree parcheggio dovrà prevedere l'impiego di pavimentazioni drenanti e la messa a dimora di piante ad alto fusto con funzioni di ombreggiatura e mascheratura. Le aree destinate a parcheggio dovranno essere settorializzate attraverso la formazione di filari alberati anch'essi di alto fusto. All'interno di ogni settore si dovrà prevedere l'uso di materiali di pavimentazione e degli arredi diversificati in modo da caratterizzare al meglio le diverse porzioni. Nel caso che i parcheggi vengano realizzati sulla copertura dei fabbricati commerciali, le pareti di tamponamento perimetrale dei fabbricati dovranno presentare un'altezza non inferiore a m 1,20 tale da consentire un'efficace azione di mascheramento delle autovetture in sosta. Nel caso invece siano realizzati all'interno di fabbricati multipiano, l'altezza del fabbricato dovrà essere minore di 12,00 m. e presentare gli stessi livelli di finitura esterni dei fabbricati commerciali.
 - g) L'alloggio destinato alla residenza dovrà essere ricavato all'interno dell'edificio commerciale ovvero in edificio fisicamente aderente a questo. La sua costruzione dovrà essere contemporanea (stesso permesso a costruire) ovvero successiva a quella dell'edificio commerciale e, in questo ultimo caso, il rilascio del certificato di abitabilità dovrà seguire l'ultimazione dei lavori dei locali ad uso commerciale. La tipologia edilizia ed i caratteri architettonici, i materiali, i rivestimenti, la copertura, le finiture, ecc. visibili dall'esterno dovranno essere gli stessi utilizzati per la realizzazione dell'edificio commerciale;
 - h) le pareti finestrate degli edifici destinati a residenza dovranno distare almeno 10,00 m dalle pareti di edifici antistanti;
 - i) Il 10 % dell'area dovrà essere sistemato a verde. Il piano attuativo dovrà farsi carico di controllare il rapporto tra l'edificato e l'intorno attraverso il tipo, la forma e l'altezza delle essenze arboree di cui si prescrive la piantumazione. Il progetto delle aree verdi dovrà prevedere la piantumazione di alberi d'alto fusto di essenze autoctone in ragione di una pianta ogni 100 mq di superficie sistemata a verde. Tali alberature dovranno essere disposte principalmente sul fronte Sud della zona omogenea H2.2 e sui fronti Nord ed Ovest del comparto n° 2 in modo da favorire un'azione di mitigazione e mascheramento nei confronti del paesaggio agrario.
 - j) Il 15% della superficie fondiaria dovrà essere mantenuto permeabile.
 - k) Le acque piovane dovranno essere smaltite all'interno del lotto o versate in fossi di scolo. In questo caso si dovranno prevedere delle vasche di raccolta dimensionate per trattenere la prima pioggia per un periodo di 20 minuti prima di essere riversate all'interno dei fossi. Nel piano attuativo si dovrà produrre un dimensionamento di tali vasche atto a dimostrare che capacità delle vasche è compatibile con il volume di acqua di prima pioggia calcolato in base ai dati pluviometrici della zona per un periodo di 20 minuti.
 - l) Il piano attuativo dovrà prevedere che in fase di progettazione dei fabbricati almeno il 10% dell'energia richiesta per il funzionamento delle strutture insediate all'interno dell'ambito derivi da fonti di energia rinnovabile (fotovoltaico, geotermico, biomassa, ecc.) e che i sistemi costruttivi impiegati siano tali da ridurre i consumi energetici del 10% rispetto ai metodi costruttivi "tradizionali" comunque dimensionati nel rispetto della L. 10/91 e s.m.i. ;
 - m) Viabilità Il PAC dovrà prevedere la realizzazione di una intersezione a raso con la formazione di una rotatoria a circolazione continua tra la strada provinciale n°3 e la viabilità interna al comparto. La posizione e le dimensioni della rotatoria e della strada interna al comparto riportata nelle tavole di zonizzazione del piano è da considerarsi indicativa. In sede di formazione del piano attuativo le

dimensioni della rotatoria (che comunque non potrà presentare meno di due corsie) dovranno essere preventivamente concordate con l'ente proprietario della strada

7.- Il rilascio dei permessi a costruire per l'attuazione delle previsioni insediative ed infrastrutturali all'interno della zona omogenea H2.2 è subordinato alla realizzazione ed al collaudo della strada di collegamento con la viabilità del parco commerciale di Villesse così come previsto dall'accordo di programma sottoscritto in data 19 ottobre 2006 Approvato con DPG n° 402/Pres. del 22 dicembre 2006 e di tutte le opere viarie di collegamento previste nella fase A) in detto accordo a supporto del parco commerciale.

8.- Il PAC dovrà specificatamente regolamentare lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti sulla base delle classificazioni e delle istruzioni derivanti dal D.P.R. 915/82. In ogni caso i punti di stoccaggio delle diverse tipologie di rifiuti dovranno essere individuati in aree specificatamente predisposte, non accessibili e non visibili dal pubblico. Tra i documenti che dovranno essere allegati al PAC si dovrà prevedere anche il programma di smaltimento dei rifiuti, comprensivo delle modalità di conferimento a Ditte specializzate e la mappa dei punti di raccolta che dovrà essere sottoposta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale assieme al piano particolareggiato.

9.- In assenza del piano attuativo è consentito il solo uso agricolo dei suoli.

10.- Nel caso vengano utilizzati sistemi costruttivi che prevedano l'utilizzo di coperture a verde estese all'intero fabbricato o anche a una sola parte di esso vengono applicate le stesse condizioni incentivanti previste ai commi 11 - 12 - 13 - 14 del precedente art. 21.

11.- Nelle aree sottoposte a pericolosità idraulica, così come perimetrate nella tavola A5 - Vincoli territoriali, in recepimento alle prescrizioni del PAI, valgono le disposizioni contenute nell'art. 58bis delle presenti norme.

Art. 36. - Viabilità e fasce di rispetto stradali

1.- Il P.R.G.C. classifica, nell'apposito relativo elaborato grafico, la rete stradale esistente, di progetto e da ristrutturare come segue:

- a. Va - Viabilità primaria autostradale;
- b. Vs - Viabilità di interesse regionale di 1° livello;
- c. Vc - Viabilità di interesse comprensoriale;
- d. Vq - Viabilità di interesse comunale;
- e. Pc - Percorsi pedonali e piste ciclabili..

2.- Le caratteristiche tecniche della viabilità di cui ai punti a. b. e. del precedente primo comma sono quelle contenute nelle norme d'attuazione del "Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica", approvato con DPR n. 300 del 16/12/2011. Alle stesse dovranno riferirsi i progetti esecutivi delle strade di progetto e di quelle per cui ne è prevista la ristrutturazione.

3.- La viabilità presente nel territorio comunale è costituita da:

- a. viabilità autostradale: Autostrada Villesse-Gorizia;
- b. viabilità di interesse regionale 1° livello: dal tronco della S.S. 252;
- c. la viabilità di interesse comprensoriale rappresentata in cartografia, risulta dal presente prospetto: Strada Provinciale n° 3 dal limite del territorio comunale di Villesse - via Aquileia - via Cividale - via E. Fermi e da questa fino a Fratta e al confine territoriale con i comuni di Mariano e Medea - via Ara Pacis.

La S.P. n° 6 da Versa fino al confine del territorio comunale.

La S.P. n° 18 dal confine con Gradisca d'Isonzo a via Trieste.

- d.- Viabilità urbana di quartiere: per esclusione delle precedenti, tutte le altre strade comunali.

4.- Non sono consentiti accessi di nessun tipo alla viabilità autostradale, di cui al punto a.) del precedente 1° comma.

5.- Accessi pedonali e carrai sulla viabilità di interesse regionale di primo livello sono concessi dall'Amministrazione Comunale previo nulla-osta dell'ente gestore della strada con l'osservanza delle prescrizioni contenute nella tab. 1 delle norme tecniche di attuazione del Piano regionale della Viabilità e nel D.L. 30.04.1992 n. 285, come modificato dal DPR 26.04.1993 n. 147, e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, specificatamente per quanto attiene la realizzazione dei nuovi accessi.

6.- Conformemente alle disposizioni dell'art. 6 del Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica al di fuori dei centri edificati e fuori dagli insediamenti o delle zone di nuova individuazione del P.R.G.C., nelle zone agricole e forestali (e comunque in ogni zona dove sia individuata una fascia di rispetto) sono previste e graficamente individuate le seguenti fasce di rispetto a protezione del nastro stradale misurata a partire dal confine stradale:

- a. - viabilità autostradale: m 60;
- b. - viabilità secondaria di interesse regionale di primo livello: m 40;
- c. - viabilità comprensoriale e comunale: m 20.

7.- Per le zone omogenee comprese nelle fasce di rispetto è vietato ogni tipo di edificazione (nuovi edifici, ampliamenti di edifici esistenti ecc.) con l'eccezione di:

- a. parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici;
- b. impianti di rifornimento carburanti e relative stazioni di servizio;
- c. cabine di distribuzione elettrica
- d. sostegni di linee telefoniche;
- e. reti idriche;
- f. reti fognarie
- g. canalizzazioni irrigue;
- h. pozzi;

i. metanodotti, gasdotti ecc.

l. strade a servizio dell'edificazione posta fuori dalla fascia di rispetto stradale, strade di raccordo dei vari sbocchi viari, strade di servizio alle opere consentite in detta fascia.

8.- Riguardo alle recinzioni da edificare in fascia di rispetto valgono le norme contenute nell'art. 26 del D.L.G.S. n°285/92 così come modificato dal D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147.

9.- Per le sole case d'abitazione esistenti, in zona agricola forestale, anche di proprietari non coltivatori diretti a titolo principale, ricadenti entro le fasce di rispetto stradale, sono consentiti gli interventi manutentivi, di restauro e risanamento conservativo.

10.- Previo parere favorevole dell'Ente proprietario o gestore della strada, è ammesso l'ampliamento degli edifici o delle unità immobiliari esistenti destinati a residenza situati nella fascia di rispetto della viabilità, esclusivamente per necessità di adeguamento igienico-sanitario e funzionale, nel limite massimo complessivo di 200 metri cubi di volume utile, purchè il progetto interessi la sopraelevazione o la parte retrostante o laterale degli edifici rispetto all'asse viario. Tale limite può essere raggiunto anche attraverso diversi interventi, purchè la loro somma non superi il limite medesimo.

11.- Per gli edifici esistenti ricadenti entro le fasce di rispetto stradali non sono in ogni caso consentiti cambiamenti di destinazione d'uso con aumenti del numero di unità immobiliari. Sono sempre ammessi gli interventi di demolizione; in tali casi è consentito il riuso della volumetria demolita per la costruzione, in zona agricola, degli edifici ivi ammessi, nel rispetto dei requisiti soggettivi e dei parametri edilizi di zona ed in deroga ai soli indici di fabbricabilità.

12.- Fuori dai casi previsti dal precedente comma, per tutte le viabilità esistenti, vicinali e campestri nelle zone agricole e forestali, per le nuove costruzioni dovrà essere rispettato un arretramento rispetto al ciglio stradale, pari ad almeno m 10,00.

13.- In conformità a quanto indicato nella tavola P/0= -Piano Struttura- per i nodi viari soggetti a ristrutturazione, si dovranno prevedere soluzioni progettuali di incrocio a raso che nel razionalizzare le intersezioni tra le diverse strade individuando corsie di transito, di incanalamento e di sosta richieda la minor occupazione di suolo.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblico servizio.

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

geo. [redacted] *Max*

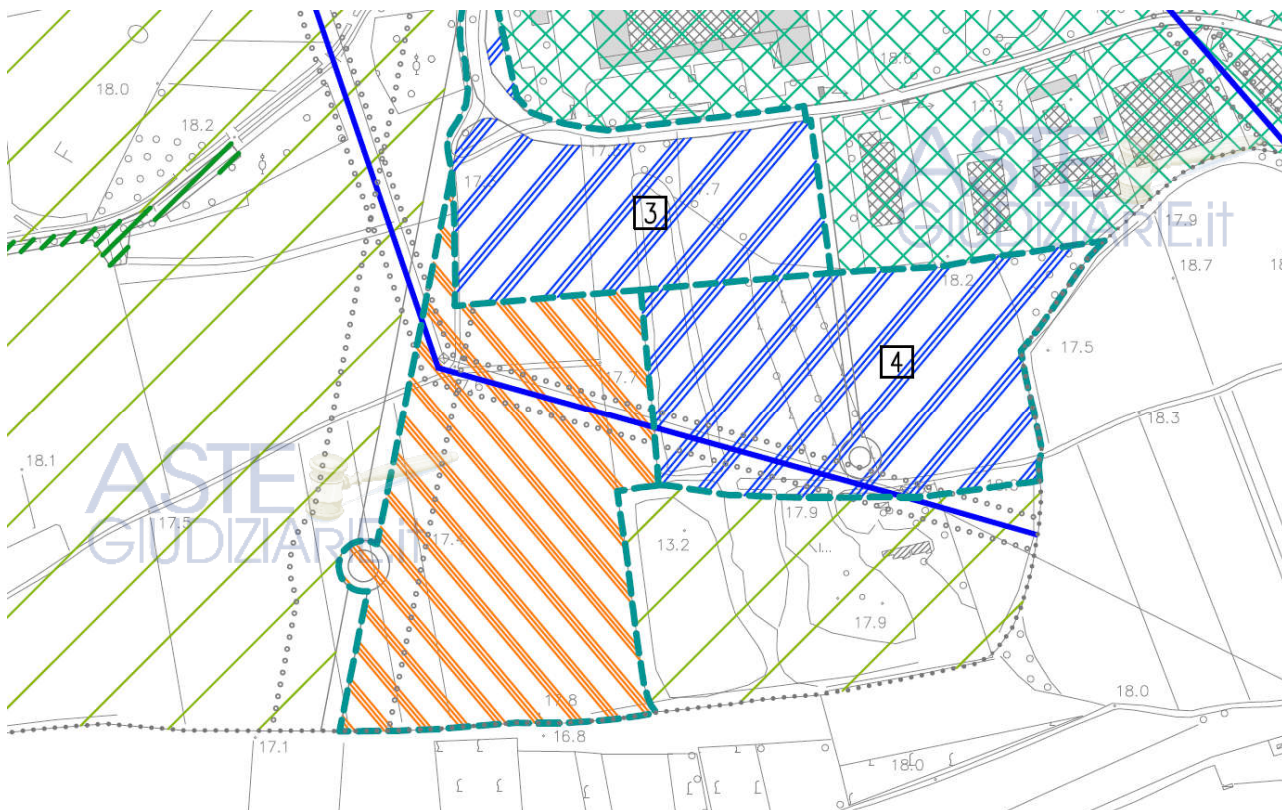


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegato 4

Estratto zonizzazione strumento urbanistico vigente



Legenda :

ZONE OMOGENEE

	Zona omogenea A/0		Zona omogenea E/2		Zona omogenea E/5
	Zona omogenea B		Zona omogenea E4/G1		Zona omogenea E/6
	Zona omogenea E/B		Zona omogenea E4/G2		Zona omogenea E/S
	Zona omogenea C		Zona omogenea E4/G3		Zona omogenea O
	Zona omogenea D/2		Zona omogenea E4/G4		Zona omogenea O1
	Zona omogenea D/3A		Zona omogenea E4/P1		Zona omogenea H2.1
	Zona omogenea D/3B		Zona omogenea E4/P2		Zona omogenea H2.2
	Zona omogenea D/4				