

.....
.....
.....

ASTE
GIUDIZIARIE®



ALLEGATO 1

- Documentazione fotografica;

.....

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

.....
.....

PLANIMETRIE CONI LOTTO 3



TEFFENO AGRICOLO



FOTO 1

Publicazio
ripubblicazione o ripro



FOTO 2

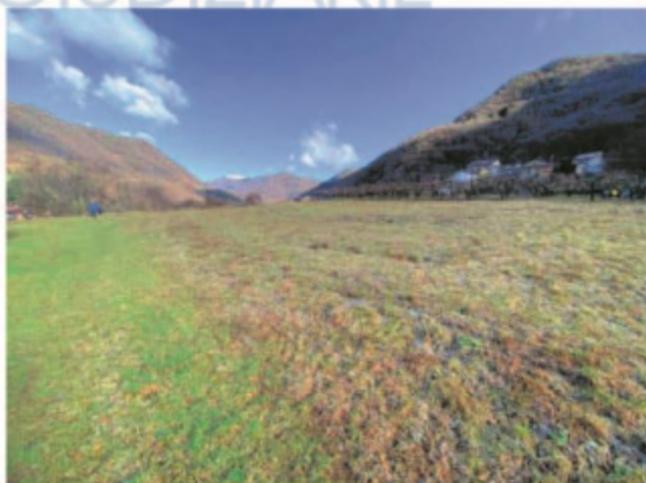


FOTO 3

Publicazio

.....

ripubblicazione o ripro

.....



FOTO 4



STRADELLO DI ACCESSO AL TERRENO

Publicazio
ripubblicazione o ripro

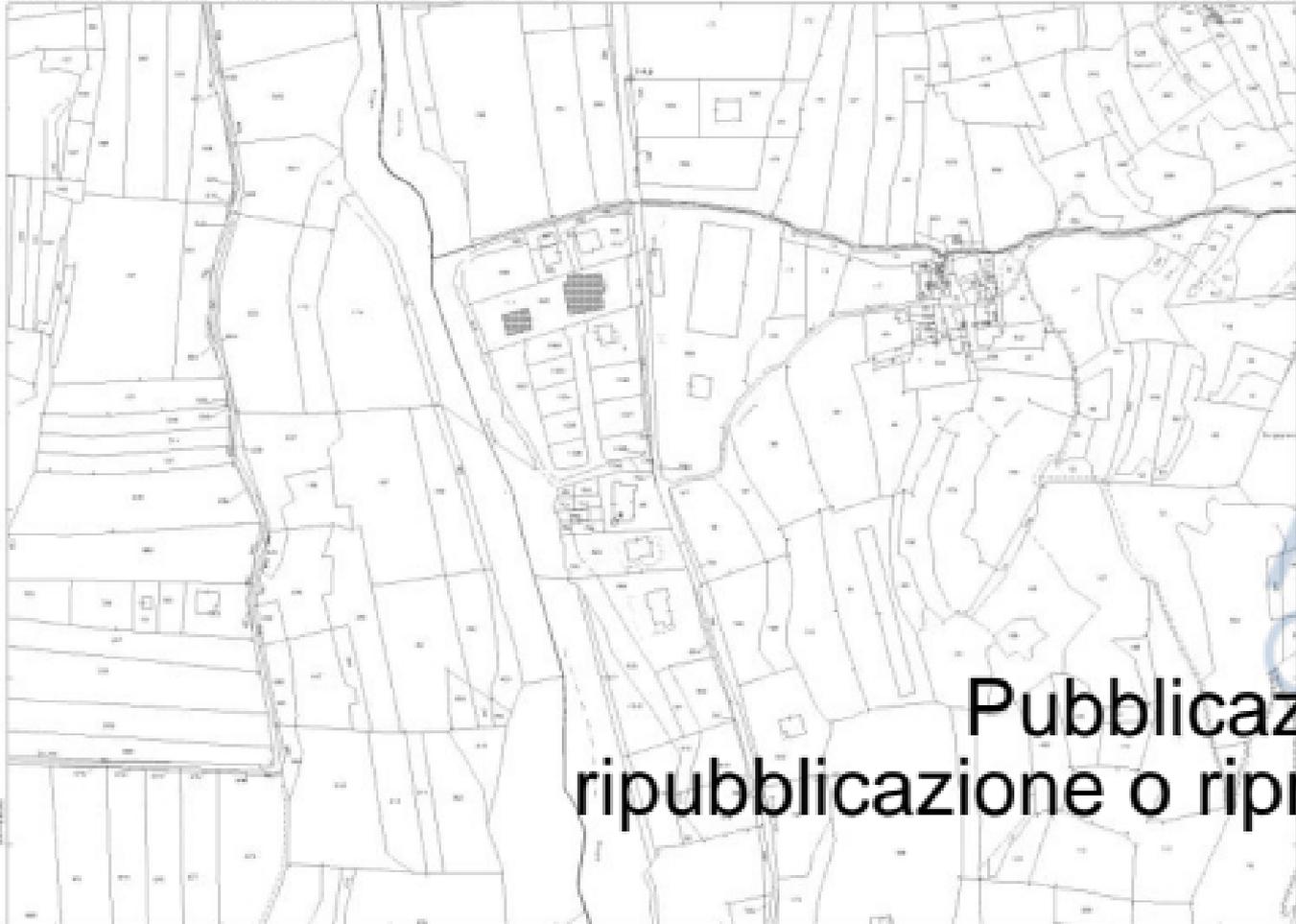


ASTE
GIUDIZIARIE®

A golden gavel icon is positioned to the right of the word 'ASTE'.

Publicazio
ripubblicazione e ripro

A thick black horizontal bar redacting the bottom of the page.



**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

10010/000
Verona - 10010/000
10010/000
10010/000

10010/000

10010/000

10010/000



ALLEGATO 3

- Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Badia Calavena;

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Comune di Badia Calavena

PROVINCIA DI VERONA

Tel 7810503 - Fax 7810268

Prot. n° 906

li, 24/01/2022

OGGETTO: D.P.R. 06 Giugno 2001, n. 380.

Rilascio di CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

Vista la richiesta presentata dall'arch. Faoro Fabio qui pervenuta al prot. n. 768 del 20/01/2022, tendente ad ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi del 3° comma, art. 30 del Decreto Presidente Repubblica 06 Giugno 2001, n. 380, per uso successione da presentare al competente Ufficio del Registro



Che gli immobili situati in Comune di Badia Calavena, di cui alla richiesta, sono inseriti nel P.A.T.I. e P.I. vigente come sotto indicato.

La normativa generale che regola l'edificazione in tali zone è integralmente riportata nel "Regolamento Edilizio" e "Norme di Attuazione" depositati e disponibili per la consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale, mentre quella principale viene sotto riportata e/o allegata in copia autenticata costituita da n. 9 fogli che fanno parte integrante della presente attestazione.

Dati catastali relativi ai beni per cui si rilascia il presente certificato:

Z.T.O. tipo E1 "Zona rurale di tutela"

Foglio n. 17 mappali n. 278, 419, 420

Foglio n. 21 mappali n. 410, 409, 417, 418, 473 parte, 113, 110, 111, 112, 857, 813, 372, 373, 374, 375, 376, 154, 377

Foglio 22 mappali n. 313, 442, 443

Z.T.O. tipo E3 "Zona rurale di limitata tutela"

Foglio n. 16 mappali n. 98

Foglio n. 22 mappali n. 692 parte, 493

Z.T.O. tipo Rs "Zona rispetto stradale"

Foglio n. 16 mappali n. 1035, 1036, 1045, 1043, 781

Foglio n. 21 mappali n. 473 parte, 472

Foglio n. 22 mappali n. 692 parte

Z.T.O. tipo C2s "Zona Espansione residenziale - scheda progetto"

Foglio n. 16 mappali n. 5, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1032, 1040



Publicazione
ripubblicazione o ripro

IL RESPONSABILE
AREA TECNICA
Fabio Faoro



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

ART. 36 ZONA "C1a" - COMPLETAMENTO EDILIZIO

- 1) Trattasi di agglomerati di abitazione siti al di fuori del centro edificato e non aventi caratteristiche di abitazioni rurali.
- 2) In tale zona gli edifici esistenti possono essere ampliati "una tantum" nella misura massima del 20% del volume attuale, con la possibilità di raggiungere comunque gli 800 mc.
- 3) Per i lotti ineditati si applicano gli indici stereometrici in tabella; i lotti ineditati possono essere ricavati attraverso il frazionamento di un mappale più grande o l'accorpamento di due mappali contigui sempreché:
- in caso di accorpamento di mappali, essi ricadano comunque in Zone edificabili;
 - in caso di frazionamento la parte rimanente assenti la esistenza del volume presente con indice pari alla tabella seguente.
- 4) La distanza dalle strade fissata in mt. 5,00 con facoltà del Funzionario Responsabile del Servizio - sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.
- 5) L'area C1a/10 e C1a/11 di completamento, site in frazione Sprea, potranno essere utilizzate ai fini edificatori solo previo accertamento dello spessore di materiale coltivale per la necessità che la fondazione possa raggiungere il substrato roccioso.
- 6) Per l'area C1a/5 in località Fietta, in fase di progettazione andranno individuate delle opportune aree a parcheggio nella dotazione minima di standard.

ART. 37 ZONA "C1" - TURISTICA

- 1) Trattasi di zone quasi completamente occupate da edilizia residenziale occasionale, seconde case e dotate della principal opere di urbanizzazione.
- 2) Qualsiasi intervento che esuli dalla manutenzione straordinaria è subordinato alla preventiva approvazione di un piano urbanistico attuativo con valenze ambientali per il recupero e la riqualificazione di tali ambiti, con previsioni planivolumetriche che prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e l'impegno alla loro realizzazione nonché la dotazione degli standard minimi di legge.

ZONA "C1" COMPLETAMENTO EDILIZIO

| | | ZONA "C1a" COMPLETAMENTO EDILIZIO | ZONA "C1" TURISTICA |
|---|-------|--|---------------------|
| Indice di edificabilità territoriale | mc/mq | --- | --- |
| Indice di edificabilità fondiaria | mc/mq | 0,00 (solo per lotti ineditati) | 0,00 |
| Superficie minima del lotto | mq | --- | 600 |
| Superficie massima del lotto | mq | --- | --- |
| Rapporto di copertura massimo | mq/mq | --- | 30% |
| Numero massimo di piani abitabili | n° | Fabbricato più alto dell'esistente | 2 |
| Altezza massima dei fabbricati | mt. | Fabbricato più alto dell'esistente | 7,50 |
| Distanza minima dal ciglio stradale | mt. | 5,00 (vedi quinto comma della norma di zona) | 5,00 |
| Distanza minima dai confini | mt. | 5,00 | 5,00 |
| Distanza minima tra fabbricati diversi | mt. | 10,00 | 10,00 |
| Distanza minima tra coperture esistenti edificate | mt. | 10,00 | 10,00 |
| Destinazione delle superfici scoperte a colline o campi, minimo | mq | 70% | 80% |
| Loti a passaggio pedonale minimo | mq/mq | 30% | 20% |
| Caseggi | - | Esclusi | Esclusi |
| Confini chiusi | - | Esclusi | Esclusi |

ART. 39

ZONA "G2" – ESPANSIONE RESIDENZIALE

- 1) Trattasi di zone soggette a trasformazione territoriale per l'insediamento di edifici residenziali e/o destinati a funzioni diverse ma comunque compatibili con la residenza.
- 2) L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo così come previsto dalle tavole di P.R.G. ed alla stipula della convenzione, di cui all'art. 14 delle presenti norme, che dovrà interessare tutte le aree comprese negli ambiti perimetrali.
- 3) La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici in linea, binati, a schiera e isolati.
- 4) Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura al fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia conseguenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma, urbana complessiva e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.
- 5) Sono ammesse le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. n. 81/85, così come modificata dalla L.R. n. 47/93.

ASTE
GIUDIZIARIE®



La superficie a standard indicata nell'ambito della "Scheda Progetto" può superare quanto determinato dalla legislazione vigente in merito alle aree da cedere per opere primarie ed aree per opere secondarie, ma tale dotazione è funzionale non solo all'attuazione dell'intervento stesso, ma all'organizzazione urbanistica dell'intero isolato. L'attuazione della "Scheda Progetto" prevede la cessione gratuita all'Amministrazione dell'intera superficie a standard anche se superiore ai minimi di legge e la contemporanea realizzazione di tutte le opere primarie.

Vanno altresì cedute gratuitamente le aree secondarie anche se superiori ai minimi di legge e per le aree ed opere a giudizio dell'Amministrazione possono essere monetizzate o realizzate fino alla concorrenza dei contributi in concessione dovuti.

In ogni caso devono essere garantite le quantità minime di standard stabilite dall'art. 25 della L.R. 61/85 se i dati riportati dalla "Scheda Progetto" fossero deficitari.

Modalità di intervento

Strumento attuativo

Criteri della progettazione

La ditta può realizzare edifici residenziali uni o bifamiliari, a schiera ed a blocco, con i parametri indicati in tabella, all'interno dell'ambito.



Ad integrazione, per la ZTO C2s/13 si deve ottemperare le seguenti prescrizioni:

- Il PUA dovrà avere sbocco sulla viabilità principale prospiciente la ZTO B2/43, e che la strada di viabilità ora prescritta, sia compresa nell'ambito del PUA obbligatorio soggetto a convenzione.
- Data la vicinanza con una ZTO A, si deve prevedere che le tipologie edilizie siano in linea e rispettose con quelle esistenti in particolare con quelle della ZTO A. Particolare attenzione deve essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo.

Ad integrazione, per la ZTO C2s/15 si deve ottemperare le seguenti prescrizioni:

- le tipologie dovranno essere quelle classiche tipiche della zona, come pure l'utilizzo di materiali tradizionali con copertura a due falde meglio se perpendicolari alla strada.
- L'area a verde pubblico del PUA dovrà raccordarsi con quella esistenti a nord.
- Dovrà essere ricavato un unico accesso dalla S.P. Previo comunque accordo con il titolare della strada.

Parametri della costruzione:

ART. 45 ZONA "E" - RURALE

A) GENERALITÀ

- 1) Sono le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura e alla silvicoltura.
- 2) In attuazione del disposto dell'art. 11 della L.R. n. 24/85, la zona territoriale omogenea E - RURALE è stata classificata in relazione alle caratterizzazioni agronomiche, geomorfologiche e paesaggistiche che connotano il territorio comunale E1, E2 ed E3.
- 3) Le norme che seguono discendono direttamente dalla L.R. n. 24/85 che si propone di disciplinare l'uso del territorio agricolo, perseguendo le finalità di:
 - salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;
 - promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura;
 - favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole.
- 4) non è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti classificati come produttivi ai sensi della DGR 7949/89 e intensivi ai sensi della LR 24/85. Per quelli esistenti sono invece ammesse la manutenzione ordinaria, straordinaria e l'adeguamento igienico-sanitario. Il loro ampliamento è ammesso esclusivamente per adeguamenti alla normativa in materia del benessere degli animali e non ad un aumento del peso vivo allevabile.

B) DEFINIZIONI

- 1) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite:
 - a) **zone agricole**: i terreni di cui alla lettera E) del D.L. 2/4/1988 n. 1444, individuati come tali nel P.R.G.;
 - b) **fondo rustico**: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, e inscrivibili, sia pur parzialmente, in un cerchio di mt. 4.000 di diametro, ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico-economico sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della L.R. 31/10/1980 n. 88;
 - c) **azienda agricola vitale**: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima, come definita dal punto A) 1-c) del secondo comma della Sottozona "E2";
 - d) **casa di abitazione**: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;
 - e) **annessi rustici**: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura e altre colture specializzate, diverse da quelli di cui al successivo punto g) della presente lettera;
 - f) **insediamenti di tipo agro-industriali**: il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;
 - g) **allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura**: il complesso di strutture edilizie e impianti a ciò organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico;
 - h) **aggregato abitativo**: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di mt. 100;
 - i) **Allevamenti zootecnici a carattere familiare**: gli allevamenti caratterizzati da una presenza media non superiore a 100 capi avicunicoli, 5 suini, 10 ovicaprini, 5 bovini e 5 equini. Le strutture edilizie utilizzate per tali allevamenti sono equiparate agli annessi rustici, ciò a prescindere dalla produzione foraggera aziendale, per cui vanno rispettati gli indici stereometrici degli annessi rustici;
 - l) **Allevamenti zootecnici non intensivi**: allevamenti collegati con un nesso funzionale al fondo rustico. Tale nesso funzionale si realizza allorquando almeno il 25% dei fabbisogni nutritivi degli animali, espressi in unità foraggere, vengono soddisfatti con le produzioni foraggere aziendali;
 - m) **Allevamenti zootecnici intensivi**: allevamenti non collegati con nesso funzionale al fondo rustico o meglio allorquando le produzioni foraggere aziendali, espresse in unità foraggere, non riescano a soddisfare almeno il 25% dei fabbisogni nutritivi degli animali in allevamento;

ART. 49 ~~NORME DI CARATTERE GENERALE CHE DEBONO TROVARE APPLICAZIONE IN TUTTE LE SOTTOZONE "E RURALE"~~

ARTICOLO STRALCIATO

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Publicazioni
ripubblicazione o riproduzione

Sono consentiti "intonaci grezzi" o "civili con finitura ad intonachino" eseguiti con malte bastarde o cementizie e intonaci preconfezionati con effetto superficiale analogo, purché compatibili con le caratteristiche fisiche dei materiali della struttura portante.

Sono vietati gli intonaci plastici

I colori sono proposti dai richiedenti l'autorizzazione o la concessione e valutati dalla Commissione Edilizia sulla base di un campionario da predisporre in considerazione della valenza ambientale che il P.R.G. assume.

Nei restauri di vecchi edifici di valore architettonico devono essere usate tinteggiature date in affresco o con sistemi tradizionali.

5) Serramenti - Porte e Portoni d'Ingresso

Tutti i serramenti esterni dovranno essere in legno, naturale o verniciato al naturale.

E' vietato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati.

Gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante apribili verso l'esterno o a libro, in legno naturale o verniciato al naturale.

Le porte ed i portoni d'ingresso dovranno essere in legno, ciechi, arretrati rispetto al filo delle facciate e verniciati negli stessi colori dei serramenti delle finestre.

Sono vietati portoni in alluminio e vetro.

6) Camini esterni

I camini esterni alla muratura perimetrale dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni tipiche della tradizione locale, a sezione rettangolare, allargata alla base, con sporgenza non maggiore di quella della cornice di grondaia e con cerniglio di semplice fattura, con lastra di chiusura piana di limitato spessore o comunque di forma tradizionale con eventuale copertura a falde in coppi.

7) Recinzioni

Sono ammesse unicamente recinzioni realizzate con siepe continua, ovvero rete metallica e profilati metallici di semplice fattura, posti su muretto di altezza massima di cm 40 per un'altezza totale massima di mt 1,70; sono rigorosamente vietate chiusure con prefabbricati di cemento o simili.

Gli accessi ai camini dovranno essere arretrati di almeno mt. 5,00 dal filo della strada con collegamenti non inferiori a 45 gradi verso l'esterno.

B) ANNESSI RUSTICI

Nella costruzione, ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria degli annessi rustici dovranno essere usati, per quanto compatibili con la diversa destinazione d'uso, gli stessi elementi costruttivi e i materiali di finitura prescritti per i fabbricati d'abitazione.

Si precisa, che non è ammesso realizzare annessi rustici al piano terra e/o seminterrato di edifici residenziali.

I rustici dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza ai fabbricati residenziali ed essere limitati al solo piano terra, fatta esclusione per comprovate necessità derivanti dalla specifica destinazione ed al nesso funzionale che il rustico ha con il fondo.

La detenzione di animali a carattere prettamente affettivo non costituisce allevamenti connessi con la conduzione del fondo, a condizione che i locali in cui gli stessi vengono alloggiati non superi la superficie di mq. 30.

| GRADI DI PROTEZIONE ADOTTATI | GRADI DI PROTEZIONE APPROVAZIONE con D.G.R.V. n. 1001 del 27/5/2008 e D.G.R.V. n. 517 del 3/2/2009 |
|---|--|
| Grado 9 - Ristrutturazione urbanistica; Grado 10 - Adeguamento ambientale tipo "A"; | Grado 4 - Edifici che ancorchè di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale. |
| Grado 11 - Adeguamento ambientale tipo "B" Grado 12 - Ricomposizione planivolumetrica; | Grado 5 - Tutti gli interventi e ricomposizione planivolumetrica. |
| Grado 8 - Demolizione senza ricostruzione; | Grado 6 - Demolizione |

8) All'interno delle zone E Rurali il Comune promuove interventi volti alla valorizzazione ambientale al fine di tutelare il territorio agricolo nelle sue diverse componenti: in particolare gli interventi dovranno favorire il mantenimento ed il rafforzamento delle siepi, dei filari e delle macchie composti poste lungo il perimetro dei campi e dei corsi d'acqua, nonché la messa a dimora di essenze arboree autoctone lungo le strade vicinali, con particolare riferimento a quelle poste in vicinanza di aree di interesse paesaggistico ed ambientale.

9) Per le caratteristiche architettoniche e formali dei manufatti è obbligo fare riferimento al precedente art. 50 - CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI NELLE ZONE AGRICOLE.

ART. 52 ZONE A SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE

1) In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di pubblico interesse come municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, impianti sportivi centri culturali, ricreativi e terapeutici, centri specializzati per l'ipoterapia, centri per la promozione dei prodotti tipici e fabbricati per centrali telefoniche.

2) La realizzazione delle opere ammesse in tali zone, che si attuano a mezzo di concessione edilizia per intervento diretto, deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.

3) Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti o di privati aree in concessione o di proprietà degli stessi. L'utilizzazione di tali aree e l'esercizio degli impianti debbono essere regolati da apposita convenzione registrata e trascritta nei Registri Immobiliari.

A) Aree per istruzione:

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di scuole materne, elementari e medie, palestre ecc.
- 2) Sono ammesse abitazioni per il personale di custodia, fino ad un massimo di 500 mc.
- 3) Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel Decreto del Ministro per i LL.PP. del 18/12/1975 per l'attuazione dell'art. 9 della L. 5/8/1975 n. 412.

B) Aree per Interesse comune:

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di chiese, opere parrocchiali, uffici pubblici, ambulatori, centri culturali, ricreativi e terapeutici, centri specializzati per l'ipoterapia, centri per la promozione dei prodotti tipici ecc.
- 2) Sono ammesse per il personale di custodia abitazioni fino ad un massimo di 500 mc.

3) 1/99 Aree per Interesse comune destinate a cimiteri

Zone di Interesse Comune destinate ai Cimiteri attuali e futuri o ad ampliamento di Cimiteri esistenti.

Nelle aree e negli edifici sono ammessi:

- forni crematori e/o inceneritori con relative pertinenze
- depositi di attrezzature e mezzi per scavo ed altre lavorazioni cimiteriali
- uffici per custodia, cappelle per preghiera
- manufatti per la tumulazione
- quant'altro consentito dalla legge.

Tutte le attività e le funzioni svolte devono essere collegate al funzionamento del Cimitero.

C) Aree attrezzature parco e per il gioco e lo sport:

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici, parchi gioco ed attrezzature sportive, uffici e costruzioni per lo sport, chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, ecc.
- 2) In tali zone è consentita l'installazione di attrezzature per la ricreazione ed il ristoro.

Il perimetro è stato ripreso da tavole catastali in scala 1:10.000 presenti negli uffici comunali a cui si farà riferimento in caso di controlli.

Nell'ambito della stessa zona urbanistica, le aree sottoposte ai vincoli di cui al precedente articolo, sono computabili ai fini dell'edificabilità nei lotti adiacenti non sottoposti a vincolo, secondo gli indici stessi.

art. 58 FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE – VINCOLO IGIENICO SANITARIO

Aree di rispetto urbanistiche ed igieniche destinate alla tutela dell'impianto cimiteriale ed all'eventuale ampliamento dei Cimiteri esistenti. Sull'area, nonostante non sia evidenziato, permane il vincolo igienico sanitario che collima con la fascia di rispetto urbanistica.

L'edificazione e l'estensione delle fasce di rispetto cimiteriale sono regolate dal T.U.L.L.S.S. approvato con Regio Decreto 1265 del 27/07/1934 modificato con L. n. 983 del 17/10/1957 e dalla L. n. 216 del 13/10/1958, dal D.P.R. n. 257 dell'11/02/1961 e dal D.P.R. n. 803 del 21/10/1975 e dalla L.R. n. 78 del 31/05/1980 ed infine dal D.P.R. n. 285 del 10/09/1990 e dalla L. n. 166 del 01/08/2002.

L'eventuale ampliamento del cimitero comporta l'agglomeramento della zonizzazione del complesso stesso e lo spostamento del limite della fascia di rispetto con apposito provvedimento urbanistico.

Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto dalla struttura muraria sono inedificabili e per gli eventuali edifici esistenti è ammesso il solo restauro senza ampliamenti o cambiamenti d'uso.

In queste aree le strutture esistenti o di progetto a servizio delle attività legate alle funzioni cimiteriali (chioschi, ecc.) devono avere carattere precario ed essere facilmente smontabili ed asportabili.

Per gli edifici, qualora esistenti all'interno della fascia di rispetto oltre i ml 50, sono ammessi oltre agli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c) del D.P.R. 380/2001.

Le aree classificate come standard urbanistici all'interno del perimetro della fascia di rispetto, possono essere utilizzate per usi pubblici collettivi: viabilità, parcheggi, verde attrezzato, piazzole ecologiche, aree sportive con la possibilità di realizzare edifici di servizio.

Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale mantengono la zonizzazione e concorrono alla definizione della volumetria ammessa da realizzarsi comunque nelle zone esterne.

ART. 59 RISPETTO STRADALE (D.L. N. 285/1992)

L'edificazione e l'estensione delle fasce di rispetto stradale è regolata dal D.Lgs 30/04/92, n. 285 di approvazione del Nuovo Codice della Strada e dal D.P.R. 28/04/93, n. 147, ed in ogni caso è fatto riferimento al D.M. 1404/88.

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

In tali zone non sono consentite nuove costruzioni, vi sono tuttavia ammessi:

- la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante e relativi accessori;
- cabine di distribuzione elettrica;
- linee telefoniche e telegrafiche e relative cabine;
- reti tecnologiche di distribuzione (idrica, fognature, metanodotti, ecc.);
- recinzioni, purché non ostacolino la visibilità e siano a distanza adeguata;

Il rilascio della concessione per la realizzazione delle opere suddescritte è subordinata al parere favorevole delle Autorità competenti alla tutela del vincolo.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

Sono fatte salve le deroghe concesse dall'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto

.....

ASTE
GIUDIZIARIE®



ALLEGATO 4

- Copia atti di provenienza - Compravendita;

.....

Publicazioni
ripubblicazione o ripro

.....

COMPRAVENDITE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattro, il giorno ventinove, del mese di settembre
29 settembre 2004

In Tregnago, in Piazza Massalongo n. 14.

Innanzi a me Dottor ROBERTO TORDIGLIONE, Notaio in Tregnago, iscritto
nel Ruolo del Distretto Notarile di Verona

Registrato a Soave
il 15 ottobre 2004
al n. 2066 serie IT
Euro 28.758,22

Trascritto a Verona
il 16 ottobre 2004
ai nn. 45979 R.G.
27638 R.P.

Trascritto a Verona
il 16 ottobre 2004
ai nn. 45980 R.G.
27639 R.P.

Trascritto a Verona
il 16 ottobre 2004
ai nn. 45981 R.G.
27640 R.P.

Dell'identità personale dei costituiti io Notaio sono certo ed avendo gli stessi tutti
i requisiti di legge rinunziano, d'accordo tra loro e con il mio consenso,
all'assistenza dei testimoni.

PREMESSA

- di essere pieno ed assoluto proprietario del seguente immobile sito in Badia
Calavena (VR) alla Via Giorgio Anselmi e precisamente:

* appezzamento di terreno in parte agricolo dell'estensione catastale di metri
quadrati 6.300 (seimilatrecento), il tutto meglio descritto, confinato ed accatastato
nel successivo articolo secondo;

- che quanto a lui è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

1) in parte per successione dal [redacted]
[redacted] giusta denuncia
di successione registrata a Tregnago il 5 settembre 1959 al n. 10 vol. 143 e
trascritta a Verona il 5 novembre 1959 ai nn. 13741/10812;

- che la successione [redacted] è stata regolata dal testamento
olografo in data 29 gennaio 1959, pubblicato con verbale del Notaio Giuseppe
Calogero di Tregnago in data 27 giugno 1959, registrato a Tregnago il 16 luglio
1959 al n. 6 vol. 66. [redacted]

- che [redacted]

2) in parte per acquisto della quota di comproprietà pari ad 1/3 (un terzo) da [redacted]
[redacted] giusta atto di compravendita autenticato dal Notaio Raffaele Chiddo di
Tregnago in data 15 novembre 1990, registrato a Soave il 5 dicembre 1990 al n.
1225 e trascritto a Verona il 12 dicembre 1990 ai nn. 22997/30552;

3) infine per successiva divisione, intercorsa [redacted]
[redacted] con atto autenticato dal Notaio Raffaele Chiddo di Tregnago in data 12
marzo 1992, registrato a Soave il 23 marzo 1992 al n. 340 e trascritto a Verona il
27 marzo 1992 ai nn. 7948/10141. [redacted]
attribuita la proprietà esclusiva dell'immobile in oggetto;

- che nel vigente strumento urbanistico del Comune di Badia Calavena il terreno
in oggetto ricade parte in zona "E3 ZONA DI RISPETTO STRADALE" e parte in
parte in "ZONA DI RISPETTO STRADALE" come trovansi dal certificato di

destinazione urbanistica rilasciato dal detto Comune in data 11 maggio 2004 che al presente atto si allega sotto la lettera A) e che da tale data ad oggi non sono intervenute modificazioni nel detto strumento urbanistico relativamente all'immobile in oggetto;

- che la porzione del terreno in oggetto rientrante nella zona di rispetto stradale è estesa metri quadrati 1.190 (millecentonovanta);

- che il terreno in oggetto è condotto in affitto [redacted] giusta contratto in data 20 aprile 2004, registrato a Soave il 4 maggio 2004 al n. 1419;

- che i signori [redacted] hanno fatto richiesta di acquisto di distinte porzioni del suddescritto immobile;

TANTO PREMESSO

si addivene alla stipula del presente atto regolato come segue:

ARTICOLO 1

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto e vale patto.

ARTICOLO 2

PRIMA VENDITA. [redacted] vende al signor [redacted] che acquista la piena ed assoluta proprietà del seguente immobile sito in Badia Calavena (VR) alla Via Giorgio Anselmi e precisamente:

- appezzamento di terreno dell'estensione catastale di metri quadrati 3.131 (tremilacentotrentuno), confinante con proprietà [redacted] per più lati, con Strada Provinciale, con strada vicinale Perlati, salvi altri; riportato nel C.T. del detto Comune in ditta [redacted] foglio 16 particelle:

* 96, seminativo, classe 3, are 20 ca. 65, R.D. Euro 8,00 R.A. Euro 4,80;

* 97, prato, classe 3, are 10 e ca. 66, R.D. Euro 3,30 R.A. Euro 1,93.

Precisano le parti che gli immobili oggetto del presente atto costituiscono un "unico blocco", consistendo in un complesso immobiliare che, tanto nell'interesse della parte venditrice, quanto in quello della parte acquirente, è stato considerato ai fini della vendita quale bene unitario e, come tale, non scindibile.

SECONDA VENDITA. Il signor [redacted] vende alla signora [redacted] che acquista la piena ed assoluta proprietà del seguente immobile sito in Badia Calavena (VR) alla Via Giorgio Anselmi e precisamente:

- appezzamento di terreno dell'estensione catastale di metri quadrati 3.169 (tremilacentosessantanove), confinante con proprietà [redacted]

[redacted] con strada vicinale Perlati, salvi altri; riportato nel C.T. del detto Comune in ditta [redacted] foglio 16 particella 98, seminativo, classe 2, are 31 ca. 69, R.D. euro 15,55 R.A. euro 8,18.

I trasferimenti si effettuano nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, con ogni diritto accessorio, accensione, dipendenza, pertinenza, servitù e comunione, nulla escluso od eccezzuato.

Il tutto così come fino ad oggi posseduto dalla parte alienante ed alla stessa pervenuto in virtù dei succitati titoli di provenienza, che le altre parti costituite dichiarano di ben conoscere ed accettare.

ARTICOLO 3

PREZZI. Dichiarano le parti che i corrispettivi delle presenti vendite sono stati di comune accordo convenuti e fissati come segue:

1) Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) per la parte a destinazione di "rispetto stradale" e 90.000,00 (novantamila virgola zero zero) per la parte a destinazione rurale.

Dichiarano le parti che la ripartizione dei corrispettivi come sopra effettuata è

stata compiuta ai soli fini fiscali, ferma restando l'unitarietà dei beni trasferiti e del relativo prezzo globale.

2) Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) per la seconda vendita.

Detti corrispettivi sono stati pagati precedentemente a questo atto dalle parti acquirenti alla venditrice, che ne accusa ricevuta e ne rilascia ampia, finale e liberatoria quietanza, dichiarando di null'altro avere a pretendere per le fatte vendite.

ARTICOLO 4

EFFETTI. Gli effetti utili ed onerosi del presente atto profitteranno e, rispettivamente, saranno a carico delle parti secondo i rispettivi diritti, a partire dalla data odierna.

ARTICOLO 5

GARANZIE. La parte alienante assicura e garantisce la piena disponibilità e l'assoluta libertà di quanto oggetto del presente atto da pesi, oneri od afficenze ipotecarie comunque pregiudizievoli, salvo il contratto di affitto di cui in premessa.

La parte alienante presta la più ampia garanzia per l'evizione.

ARTICOLO 6

IPOTECA LEGALE. La parte alienante rinuncia all'ipoteca legale dispensando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio di Verona - Servizio di Pubblicità Immobiliare dall'accendere la relativa formalità, con esonero da ogni responsabilità.

ARTICOLO 7

DICHIARAZIONI DELLO STATO CIVILE. Ai fini della legge 27 febbraio 1985 n. 52 e della trascrizione del presente atto i costituiti dichiarano:

- * [REDACTED] di essere coniugato in regime di separazione dei beni;
- * [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni;
- * [REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni.

ARTICOLO 8

Al fine di consentire l'accesso al fondo innanzi acquistato dalla signora [REDACTED] e pertanto senza alcun intento liberale, il signor [REDACTED] costituisce gratuitamente e perpetuamente a carico del fondo acquistato con il presente atto ed a favore del fondo acquistato dalla signora [REDACTED] che accetta, una servitù di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi sulla striscia di terreno larga metri 1,5 (uno virgola cinque) posta lungo tutto il confine nord dei mappali 96 e 97 in contiguità con la stradina vicinale Perlati.

PRECISAZIONI FISCALI

IMPOSTE, TASSE ED ONERI PREGRESSI. Tutte le imposte, tasse ed oneri di qualsiasi natura, fino ad oggi afferenti l'immobile in oggetto, anche se non ancora accertati, restano ad esclusivo e totale carico della parte alienante.

IMPOSTE E SPESE DI ATTO

Le imposte e le spese tutte del presente atto e sue consequenziali a carico delle parti acquirenti, per quanto di spettanza di ciascuna.

Di questo atto in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte integrato di mio pugno su fogli due per facciate otto ho dato lettura, unitamente a quanto allegato, alle parti che lo approvano.

FIRMATO:

[REDACTED]

NOTAIO ROBERTO TORDIGLIONE

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Allegato A)



Comune di Badia Calavena

PROVINCIA DI VERONA

Tel 7810503 - Fax 7810266

Prot. N. 2583

li, 11 Maggio 2004

**OGGETTO: Legge 28 Febbraio 1985, n. 47
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**



IL RESPONSABILE U.T.C., vista la richiesta presentata dal sig. **DAL FORNO geom. MATTEO** e pervenuta al Prot. n. 2583 del 10 Maggio 2004, tendente ad ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi del 2° comma, art. 18 della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47,

A T T E S T A

Gli immobili situati in Comune di Badia Calavena, di cui alla richiesta, sono inseriti nel **PIANO REGOLATORE GENERALE** vigente come sotto indicato.

La normativa generale che regola l'edificazione in tali zone è integralmente riportata nel "Regolamento Edilizio" e "Norme di Attuazione" depositati e disponibili per la consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale, mentre quella principale viene sotto riportata e/o allegata in copia autenticata costituita da n.3 (TRE) fogli che fanno parte integrante della presente attestazione.

Dati catastali relativi ai beni per cui si rilascia il presente certificato:

Z.T.O. tipo E3 "ZONA RURALE DI LIMITATA TUTELA"

Foglio n. 16, mappali n. 96 parte, 97, 98.

Z.T.O. tipo "ZONA DI RISPETTO STRADALE"

Foglio n. 16, mappali n. 96 parte.



Il Responsabile U.T.C.
IL SEGRETARIO CAPO
Naddeo Di Rosario

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

A) - GENERALITÀ

- 1) Sono le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura e alla silvicoltura.
- 2) La situazione del disposto dall'art. 11 della legge regionale 5 Marzo 1985 n° 24, la zona territoriale omogenea E RURALE è stata classificata in relazione alle caratterizzazioni agronomiche, geomorfologiche e paesaggistiche che connotano il territorio comunale come sottosezioni E1, E2 ed E3.
- 3) Le norme che seguono discendono direttamente dalla L.R. 5 Marzo 1985 n° 24 che al precepto di disciplinare l'uso del territorio agricolo, perseguendo le finalità di:
 - salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;
 - promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli edifici all'agricoltura;
 - favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente esistente adoperato in funzione delle attività agricole.

B) - DEFINIZIONI

- 1) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite:
 - a) zona agricola: i terreni di cui alla lettera E) del D.L. 2 Aprile 1968 n° 1444, indovine come tali nel P.R.G.;
 - b) fondo rurale: l'insieme dei terreni situati in zona agricola, anche non contigui, rivestiti con una stessa azienda, e invariabili, sia per parcellazione, sia in un'area di mt. 4.900 di diametro, ovvero collegati tra loro con una stessa funzionalità terreno-economica sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della Legge Regionale 31 Ottobre 1980, n° 92;
 - c) azienda agricola rurale: il complesso dei beni appartenenti all'impresario per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rurale avente una superficie complessiva almeno pari a quella massima, come definita dal punto A) 1-c) del secondo comma della sottosezione E2;
 - d) casa di abitazione: il complesso di strutture edilizie organizzate conformemente alla residenza della famiglia rurale;
 - e) attività rurale: il complesso di strutture edilizie, organizzate in relazione alla funzione produttiva del fondo rurale e dell'azienda agricola sul loro territorio, anche a carattere stagionale ed impiegando gli allevatori, l'artigiani e altre categorie specializzate, ivi compresi quelli di cui al successivo punto g) della presente lettera;
 - f) insediamenti di tipo agro-industriale: il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con norme funzionali a uno specifico fondo rurale, ma destinati alle operazioni, trasformazioni e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli e a servizio dell'agricoltura;

- g) allevatori, allevatori e impianti di acquacoltura: il complesso di strutture edilizie e impianti a cui vengono destinati, sia in forma industriale, sia collegati con norme funzionali a uno specifico fondo rurale;
- h) strutture abitative: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di servizi accessori e connessi da abitazioni e annessi riacisi in rapporto relazione funzionale e invariabili in un'area di raggio massimo di m. 100.

SOTTOSEZIONE "E1"

- 1) Territo della zona caratterizzata dalla presenza di boschi e da colture agricole specializzate.
- 2) In tale zona sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

A) RESIDENZA

- 1) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, nonché fatti salvo gli edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5 Marzo 1987 n° 11 e quelli connessi a vicenda monumentale e artistica, la ristrutturazione e la ricostruzione in loco per adeguabili motivi di sicurezza o di tutela del patrimonio ambientale;
- 2) Per le residenze stabilimento obbligate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'insieme, di mt. 800;
- 3) Per un agricolo, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 11 Gennaio 1975, n° 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compresa l'esistente, è fissato a mt. 1.200 retroceduto il volume esistente il limite di cui al punto 2) della presente lettera viene verificato d'uso per attività agrarie;
- 4) In ogni caso l'ampliamento del volume residuale deve essere realizzato utilizzando l'esistente parte edificata con ogni affidabilità, assicurando non il ricorso alla fondazione del fondo, ma ciò non può essere fatto a meno dell'utilizzazione di una parte rurale non onnicompresa ricostituita nell'uso agricolo ablativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rurale deve essere comprovata dall'Impresario Provinciale dell'Agricoltura.

B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI E ALTRI INSIEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

- 1) La costruzione di annessi rustici, come definiti in precedenza, è ammessa, nei limiti di una superficie totale di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rurale.
- 2) Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali e comunque a seguito di apposita certificazione del Competente Impresario Provinciale per l'Agricoltura situante, in riferimento al fondo per il quale la costruzione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, e la loro superficie di pavimento massima ammissibile.
- 3) Le opere fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici sotto i limiti di cui ai precedenti paragrafi.
- 4) Le opere fisse, autorizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 20% del fondo di proprietà o di disponibilità.
- 5) Ogni opera perché volta alla protezione o fornitura delle colture, può essere realizzata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vicinate, l'obbligo di acquisire il preventivo provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 Giugno 1978, n° 497.
- 6) Il rifiuto della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera è soggetta alla revocazione di un vincolo di destinazione d'uso di territorio con negati immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.
- 7) Per le strutture non più pertinenti con la funzione del fondo è ammessa la trasformazione di destinazione d'uso purché compatibili con le caratteristiche del territorio e sempre e comunque che tale destinazione risulti ammessa nella zona rurale.

C) EDIFICI IN PREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE URBANE

- 1) Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.L. 1 Aprile 1968, n° 1404, e in quelle di rispetto al spazio stradale ed alle zone vicinate vicinate come limitifaboli della situazione urbanistica generale, sono consentite le seguenti opere:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e di ristrutturazione edilizia, come definita dall'art. 11 della Legge 5 Agosto 1978, n° 457;
 - b) dotazione di servizi igienici e apertura di scale esterne;
 - c) ampliamento della destinazione residuale mediante il recupero dell'esistente annesso rurale, fino a complessivi mt. 800 nei limiti e con le modalità di cui ai punti 1) e 4) della lettera A) del secondo comma della presente sottosezione E1;
 - d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'esistente alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
 - e) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'innalzamento dell'edificio esistente sul fondo rurale.
 - f) Nel caso di esempio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione per adeguabili motivi di pubblica utilità, a seguito di apposito Decreto del Sindaco è ammessa la ricostruzione a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso preesistente se effettivamente edilizia, nei limiti di cui al punto 2) della precedente sottosezione E1, in area agricola ad eccezione delle superfici esterne all'azienda agricola rurale.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

- 1) Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione definite di cui al D.L. 1 Aprile 1968, n° 1404, e in quelle di rispetto al suolo umido ed alle zone umide, vincolate come inderogabili dalle strutture urbanistiche generali, sono consentite le seguenti opere:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 3 Agosto 1978, n° 437;
 - b) attuazione di servizi igienici e recupero di scale esterne;
 - c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'esistente esistente, fino a complessivi mc. 800 nei limiti e con le modalità di cui ai punti 2) e 4) della lettera A) del secondo comma della presente sottosezione T2;
 - d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
 - e) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'innalzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale;
 - f) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione per adeguamenti urbanistici di pubblica utilità, a seguito di apposito Decreto del Sindaco è consentita la ricostruzione e ricostruzione che sia autorizzata la destinazione d'uso preesistente o diversamente autorizzato, in area agricola adiacente anche se di superficie inferiore all'attuale agraria vitale.
- 2) Nel caso di esproprio di un edificio per la ricostruzione e ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 3 della L. R. 3 Marzo 1983 n° 24, in una apposita edilizia anche inferiore alla superficie minima di cui alla lettera A) del nome della presente sottosezione.

SOTTOZONA "E2"

- 1) Trattasi di aree agricole con elevato insediamento fondiario che la dipendenza delle loro caratteristiche geogeomorfologiche e produttive risultano influenzate sia a fini produttivi che a fini residenziali.
- 2) In tali zone sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

A) RESIDENZA

1) COSTRUZIONE DI NUOVE CASE DI ABITAZIONE:

- a) per tali interventi valgono le autorizzazioni norme della sottosezione T2" che pertanto debbono considerarsi come già integralmente riportate.

2) RESTAURO E AMPLIAMENTO:

- a) per tali interventi valgono le autorizzazioni norme della sottosezione T2" che pertanto debbono considerarsi come già integralmente riportate.

3) EDIFICABILITÀ NELLE AREE CON PREESISTENZE:

- a) Nei fondi rurali, nei quali esiste una casa stabilmente abitata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno 5 anni, è consentita la costruzione per una o più volte di un'altra casa del volume massimo di mc. 600, purché:
 - 1) il fondo sia, già alla data del 31 Dicembre 1977, in possesso o in detenzione del richiedente che lo conduce con la famiglia;
 - 2) la superficie del fondo sia pari ad almeno 1/3 di quella minima prevista dalla lettera A) del secondo comma della sottosezione della sottosezione "E2", nei casi di cui ai punti 1), 2), 3), 4), e 5) e almeno pari a quella minima nei casi di cui ai punti 6) e 7);
 - 3) il volume complessivo della casa di abitazione esistente e di quella nuova non superi il limite di mc. 1.200 e la nuova casa venga a costituire un unico agglomerato abitativo;
- b) un terreno un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e/o, in non locazione della nuova abitazione a Società o Enti, di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente.

B) ANNESSE BOUTIC, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI-INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

- 1) La costruzione di annessi rustici e di strutture per allevamenti zootecnici industriali o a carattere industriale è ammessa con le stesse autorizzazioni norme della sottosezione "E2", che pertanto debbono considerarsi già integralmente riportate.

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

- 1) Per gli edifici esistenti situati in tali zone valgono le corrispondenti norme della sottosezione "E2" che debbono considerarsi come già integralmente riportate.

NORME DI CARATTERE GENERALE CHE DEBONO TROVARE APPLICAZIONE IN TUTTE LE SOTTOZONE "E RURALI"

1) VEICOLO DI NON EDIFICABILITÀ

- a) Al fine dell'elaborazione della concessione edilizia per le abitazioni di realizzare ai sensi della presente norme deve essere istituito un vincolo di "non edificabilità", trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati dalla presente normativa.
- b) Le abitazioni ritenute in base agli art. 1 della presente in vigore della L.R. 3 Marzo 1983 n° 24 esentate dal vincolo della "non edificabilità" (ovvero l'assenza della stessa concessione edilizia necessaria alla loro edificazione ai sensi della presente normativa) fatte salvo le facoltà contenute nella stessa. La demarcazione puntuale a valle di tali esenzioni corrisponderà al numero e all'indirizzo del vincolo.
- c) Tale vincolo è costituito a cura e spese del Comune per gli edifici esistenti e a carico del concessionario per le nuove costruzioni, secondo le prescrizioni fissate dalla Giunta Regionale con propria deliberazione, sotto la competenza Commissione Comunale.
- d) Il Comune dovrà dotarsi di un registro fondiario sul quale scrivere i dati canonici dei nomi vincolati ai sensi dei precedenti punti e di una planimetria nei cui riquadri individuare tali nomi vincolati a edifici costruiti nel presente territorio e in quello dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

2) POGNANZA

- a) Forme tutelando le prescrizioni di cui alla Legge 10 Maggio 1976, n° 319 e similare di attuazione e successive modifiche ed integrazioni, le abitazioni in zona agricola, che non siano autorizzate a figurare comunali, dovranno rispettare i limiti previsti dal P.R.R.A. - Provvedimento del Consiglio Regionale (10/10/89 n° 95).
- b) Nelle aree classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del Consorzio di Bonifica.

3) DISPOSIZIONI FINALI

- a) Per quanto riguarda il vincolo di rilascio delle concessioni edilizie in tutte le zone territoriali omogenee "E RURALI" e per le modalità di recupero degli stessi dovrà applicarsi i disposti della L.R. 3 Marzo 1983 n° 24.

CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI NELLE ZONE AGRICOLE

Ogni edificazione nelle zone agricole, comprese le opere di ristrutturazione, dovrà essere effettuata in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale locale.

Devono essere rispettate pertanto le seguenti essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali ai sensi dell'art. 10 della L.R. n° 20/85.

A) RESIDENZE

- 1) Posizionamenti:

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza a corsi di fabbrica esistenti.
- 2) Coperture - Grandi - Piani:

E' obbligatoria l'uso di coperture a due o quattro falde con laca di colmo parallelata al lato maggiore.

La pendenza delle falde dovrà essere analitica e compresa tra il 30% ed il 40%.

Il manto di copertura dovrà essere in legno di latviano o griglia locale di fessure tradizionali e colazione invecchiata naturale.

Nelle per le nuove costruzioni dovranno essere adottate anche le seguenti norme per la fattura e colore delle coperture.

Lo spazio della cornice di gronda non potrà essere superiore a 10 cm.

Il colore delle coperture dovrà essere armonizzato con il colore delle pareti e delle finestre.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

È prescritto emblematicamente l'uso di casali di grande e solenne articolazione e di piani a sezione circolare con collocazione preferibilmente a vista.

La ringhiera dovrà essere in armonia con i colori della facciata.

È consentita l'uso del marmo a vista esente però sceneggiati gli elementi in P.V.C.

3) Elementi Articolativi

Gli edifici dovranno essere di sezione realizzati in unico corpo di fabbrica, con facciate articolazioni planimetriche e stilistiche.

Gli accessori delle abitazioni, quali garage, scuderie, ecc. dovranno essere realizzati all'interno dell'abitazione in locali anche sotterranei ed interni.

Sono vietati i box-washout, le terrazze a tutta pianta (sopralzo pianta), i poggioli e i corpi aggettanti in generale, ai quali sono da preferire le logge riciclate.

La composizione dei fari dovrà risultare armonicamente inserita nel piano di ogni singola facciata, le finestre dovranno essere di forma rettangolare, con i lati lunghi in posizione verticale. Non sono ammesse aperture laterali con più di un piano dell'edificio.

Le finestre potranno essere riquadrate e decorazione di cornice in marmo intarsiato o pietra naturale spogiate dalla muratura fino a cm. 3 e per una spessore minima di cm. 6 e massimo di cm. 12.

In caso di ristrutturazione, restauro o manutenzione straordinaria, tutti gli elementi di particolare valore architettonico e decorativo esistenti dovranno essere restaurati ed ripristinati nella loro esatta forma, dimensione e giacitura.

4) Pareti esterne

Di sezione tutte le pareti esterne dovranno essere intonacate nella loro intera estensione.

È consentita l'uso della pietra solo per cuneo e cornici di fari.

La finitura delle pareti dovrà essere rifinita con intonaco civile, intonaco con addebiatura preferibilmente in unico lotto per tutto il fabbricato, nella tessitura delle loro masse e giunte, dei grigi e dei bianchi.

Non sono ammesse tinte plastiche del tipo griffoni.

5) Serramenti - Porte e Portali d'ingresso

Tutti i serramenti esterni dovranno preferibilmente essere in legno, secondo le usanze.

È consentita l'uso di persiane avvolgibili, indipendentemente dai materiali usati.

Nel caso di loro adozione gli stessi dovranno essere a due o a quattro ante apribili verso l'interno o a libro, in legno e intagliati con ordini in armonia con quelli delle facciate.

Le porte ed i portali d'ingresso dovranno essere preferibilmente in legno, cuneo, intonaco rispetto al filo delle facciate e intagliati negli stessi colori dei serramenti delle finestre.

Sono vietati portoni in alluminio e vetro.

6) Cornici esterne

I cornici esterni alla muratura portinella dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni della tradizione locale, a sezione rettangolare, allungata alla base, con sporgenza non maggiore di quella della cornice di gronda, e coronaggio di semplice fregio con linea terminante di chiodo sopra il fregio sporgenti, o coronaggio di forma tradizionale con eventuale copertura a falda in coppi.

7) Rivestimenti

Sono ammesse ancoramente realizzazioni realizzate con sicco continuo, ovvero con mastiche e profilati metallici di semplice fessura, purché in numero di almeno massimo di cm. 40 per un'altezza totale massima di cm. 1,70, sono rigorosamente vietate decorazioni con prefabbricati di cemento o simili.

Gli accessi esterni dovranno essere acciati di almeno cm. 5,00 dal filo della strada con collegamenti non inferiori a 45 gradi verso l'esterno.

11) ANNESSI RUSTICI

Nella costruzione, ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria degli annessi rustici dovranno essere usati, per quanto compatibili con la diversa destinazione d'uso, gli stessi elementi costruttivi e i materiali di finitura prescritti per i fabbricati d'abitazione.

C) DEDICAZIONE

Sono ammesse deroghe ad alcune delle prescrizioni di cui sopra, solo nel caso di ampliamenti che avvengono in continuità ed in contiguità di fabbricati rurali già presentati con loro precisa destinazione, nello spirito di migliorare l'aspetto globale, utilizzando la lettura del fabbricato, e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetria dell'intervento.

| ZONA "E" RURALE INDICI PER TUTTE LE SOTTOZONE | | |
|--|-------|----------------------------------|
| Indice di edificabilità territoriale | 00,00 | Vedi norme della relativa zona |
| Indice di edificabilità fondiaria | 00,00 | ----- |
| Superficie minima del lotto | mq | ----- |
| Superficie massima del lotto | mq | ----- |
| Rapporto di copertura massima | 00,00 | ----- |
| Numero massimo dei piani abitabili | n° | 2 (solo per le abitazioni) |
| Altezza massima dei fabbricati | ml | 7,50 (solo per le abitazioni) |
| Distanza minima dal ciglio stradale | ml | 10,00 |
| Distanza minima dai confini | ml | 5,00 |
| Distanza minima tra fabbricati diversi | ml | 10,00 |
| Distanza minima tra corpi di uno stesso edificio | ml | 10,00 (vedi norme) |
| Destinazione delle superfici scoperte | mq | Agricoltura |
| Idem a passaggi pedonatori: | mq | ----- |
| Canali | --- | Esclusi |
| Canali chiusi | --- | Esclusi |

ZONA DI RISPETTO STRADALE E FLUVIALE

- 1.- Sono aree che costituiscono fasce poste a protezione dei nastri stradali e del corso dei fiumi.
- 2.- In tali zone non sono consentite nuove costruzioni né la localizzazione di standards urbanistici da cedere al comune.
- 3.- Vi sono tuttavia ammessi:
 - distributori di carburante e relativi accessori;
 - cabine di distribuzione elettrica;
 - sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
 - reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
 - recinzioni purché aventi altezza inferiore a ml.3.00.
- 4.- Tali zone concorrono nel computo dei volumi edificabili nelle zone adiacenti se non diversamente classificate nelle tavole di P.R.G..
- 5.- In ogni caso è fatto salvo il riferimento al D.I. 1.4.1968 n.1404.
- 6.- Qualora le distanze previste nelle tavole di P.R.G., al di fuori delle zone di espansione, non coincidano con quelle indicate nel Decreto di cui al comma precedente, va osservata la distanza maggiore.
- 7.- Per gli edifici destinati ad abitazione ricadenti in tali zone sono consentite le seguenti opere:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento;
 - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
- 8.- Gli ampliamenti di cui alla lettera b) e c) saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte stradale e nel rispetto delle disposizioni contenute nella normativa relativa alla sottozona rurale di appartenenza.
- 9.- Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione

Adeguate alle prescrizioni di cui alla
Delibera della GRV n. 3903 del 2/07/92

Publicazione
50010.txt

ripubblicazione o ripro

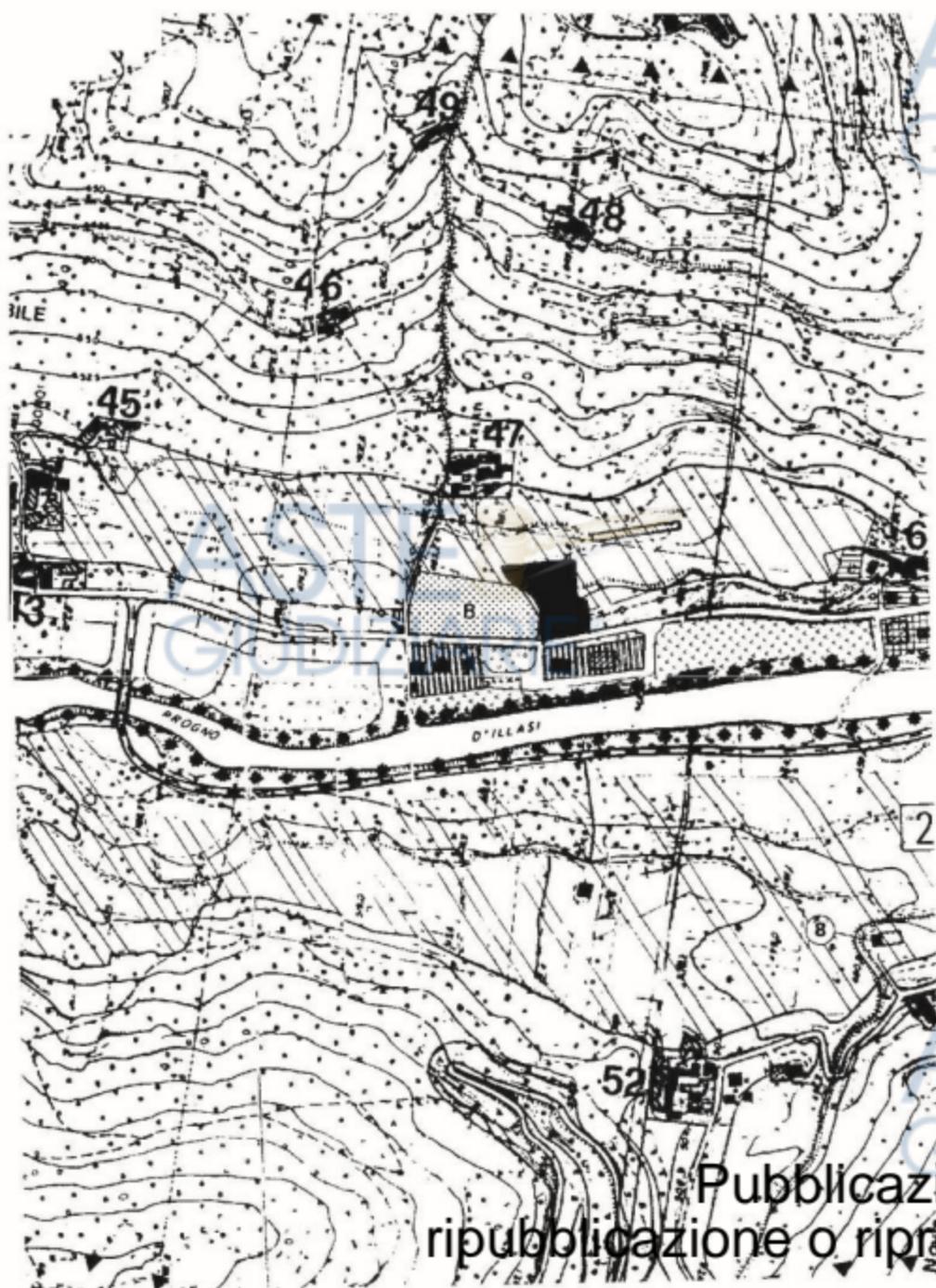
zione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità si applicano le norme contenute nella normativa relativa alla sottozona rurale di appartenenza.

- 10.- Per gli edifici esistenti e destinati ad abitazione, alla data di entrata in vigore del P.R.G., sono ammessi: restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e opera di consolidamento.
- 11.- Tali zone concorrono alla determinazione della volume tria edificabile nelle zone limitrofe.
- 12.- E' da rispettare in ogni caso quanto previsto dall'ultimo comma dell'art.27 delle presenti norme.
- 13.- Per le fasce di rispetto fluviale valgono i disposti dell'art.27 della L.R. n.61/1985; per quanto riguarda i corsi d'acqua pubblici non rientranti nelle categorie dell'art. 27 della predetta legge vengono fissate fasce di rispetto non inferiori a ml.10 per l'edificabilità e a ml.4 per piantagioni e movimenti di terra.

Adeguate alle prescrizioni di cui alla
Delibera della GRV n. 3903 del 2/07/92

Luglio 1991
50010.txt

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Publicazio
ripubblicazione o ripro

.....
.....
.....

ASTE 
GIUDIZIARIE®

.....
.....

.....

Publicazioni
ripubblicazione o riproduzione

.....
.....

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



.....
.....
.....

ASTE 
GIUDIZIARIE®

.....
.....

.....

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

.....
.....

ASTE
GIUDIZIARIE®



A
G

A
G
ic
o

.....
.....
.....

ASTE GIUDIZIARIE®



ALLEGATO 7

- Copia contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona;

.....
.....
.....

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

.....
.....

CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO

Tra la Signora

Parte proprietaria,

e la società:

Parte affittuaria;

si conviene e stipula quanto segue:

1. Parte proprietaria concede in affitto a Società Agricola Tenuta Rocca Vecchia S.s., che accetta, il fondo ben noto alle parti che rinunciano a ogni più precisa individuazione e sotto descritto:

| Comune | Fog | Map | Sup.cat. | R.Domin. | R.Agrario |
|----------------|-----|-----|----------|----------|-----------|
| Badia Calavena | 15 | 91 | 0,4913 | € 0,00 | € 0,00 |
| Badia Calavena | 16 | 98 | 0,3169 | € 18 | € 9 |

La superficie totale risulta essere pari a ettari 0,8082. Si precisa che sul mappale 91 sub 1 al foglio 16 del comune di Badia Calavena (VR) insiste un immobile categoria catastale D/10 per la rendita catastale di euro 2902,00, che viene affittato anche esso con il presente atto. L'immobile su descritto si pone in rapporto di pertinenza con i terreni oggetto del presente contratto.

2. Il contratto d'affitto ha inizio in data odierna e termina senza necessità di disdetta alcuna il 10/11/2032.

3. Parte affittuaria si impegna a rilasciare alla scadenza il fondo libero da persone e cose anche interposte e nulla sarà dovuto da parte proprietaria alla parte conduttrice per il rilascio.

4. Parte affittuaria è tenuta ad impedire che si formino servitù passive nel fondo ed a dare immediata notizia alla proprietà di qualunque guasto o lesione che si verificassero specie se questi potessero recare danno a persone o cose.

5. Parte proprietaria, autorizza fin d'ora parte affittuaria a eseguire migliorie o addizioni al fondo, in particolare parte proprietaria autorizza parte affittuaria a presentare richiesta di permesso a costruire a norma dell'art. 11, 1° comma, del T.U. n. 380/2001 con il quale il permesso di costruire viene rilasciato alla parte proprietaria dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo come può essere l'affittuario coltivatore diretto (che, a norma degli artt. 14 e 16 della legge 11-2-1971, n. 11, può eseguire miglioramenti dei fabbricati rurali e della casa di abitazione).

6. Il canone annuo viene convenuto e confermato dalle parti nella ragione di euro

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

250 (duecentocinquanta/00) e sarà aggiornato a partire dall'10.11.2019 e poi di anno in anno, sulla base dell'indice Istat dei prezzi al consumo degli operai e impiegati con riferimento al mese di settembre.

7. Il canone dovrà essere corrisposto alla parte proprietaria in una unica rata posticipata scadente il 10 novembre di ogni anno.

8. Le spese per la registrazione del presente contratto sono a carico della parte proprietaria e della parte affittuaria in ugual misura.

9. Parte affittuaria è costituita custode della cosa locata. Essa esonera espressamente la parte proprietaria da ogni responsabilità per fatti e danni diretti e indiretti che potessero derivare da fatti dolosi o colposi provocati da terzi in genere. Parte affittuaria è obbligata a rispondere dei danni causati dai propri familiari, dipendenti o da tutte quelle persone che abbia ammesso, anche temporaneamente, nel fondo in oggetto.

10. L'inosservanza, anche parziale, di una delle clausole sopra riportate, costituisce per parte affittuaria grave inadempienza e comporta l'immediata e automatica interruzione del contratto di affitto.

11. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti fanno riferimento alle vigenti norme di legge in materia di affitto agrario.

Letto, confermato e sottoscritto.

Montecchio Maggiore(VI) li 23/10/2017

Publicazio
ripubblicazione o ripro

ASTE
GIUDIZIARIE 

Publicazio
ripubblicazione o ripro