

Direzione Provinciale di Udine  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 10/01/2019 - Ora: 10.54.20 Fine  
Visura n.: T83674 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 10/01/2019

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TARVISIO ( Codice: L057D)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Sezione di COCCAU (Provincia di UDINE)</b>
	<b>Foglio: 8 Particella: 75/46</b>

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	8	75/46	-	PRATI 3	22 32		Dominicale Euro 4,61	Agrario Euro 3,46	FRAZIONAMENTO del 29/01/2015 protocollo n. UD0022581 in atti dal 29/01/2015 presentato il 29/01/2015 GT 182/16 (n. 22581.1/2015)
Notifica Partita									

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TARVISIO con sede in TARVISIO	00251670303*	(1) Proprieta per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





I dati esposti corrispondono alle risultanze degli indici aggiornati al 17/03/2019, aggiornamenti che non sono contestuali alle iscrizioni tavolari. Peraltro detti indici non tengono conto di eventuali diritti limitativi della proprietà costituiti a favore di terzi e regolarmente iscritti sui libri fondiari (diritto di usufrutto, di uso, di abitazione, di enfiteusi, di superficie) né di eventuali variazioni nella proprietà desumibili da istanze presentate e non ancora iscritte sui libri fondiari, e neppure di eventuali subentri nella proprietà verificatisi prima della presentazione di una domanda tavolare (eredità, usucapione, ecc.).

**PARTITE TAVOLARI  
Ufficio tavolare di Pontebba**

**P.T. 30 c.t. 3 di COCCAU**

**Foglio A**

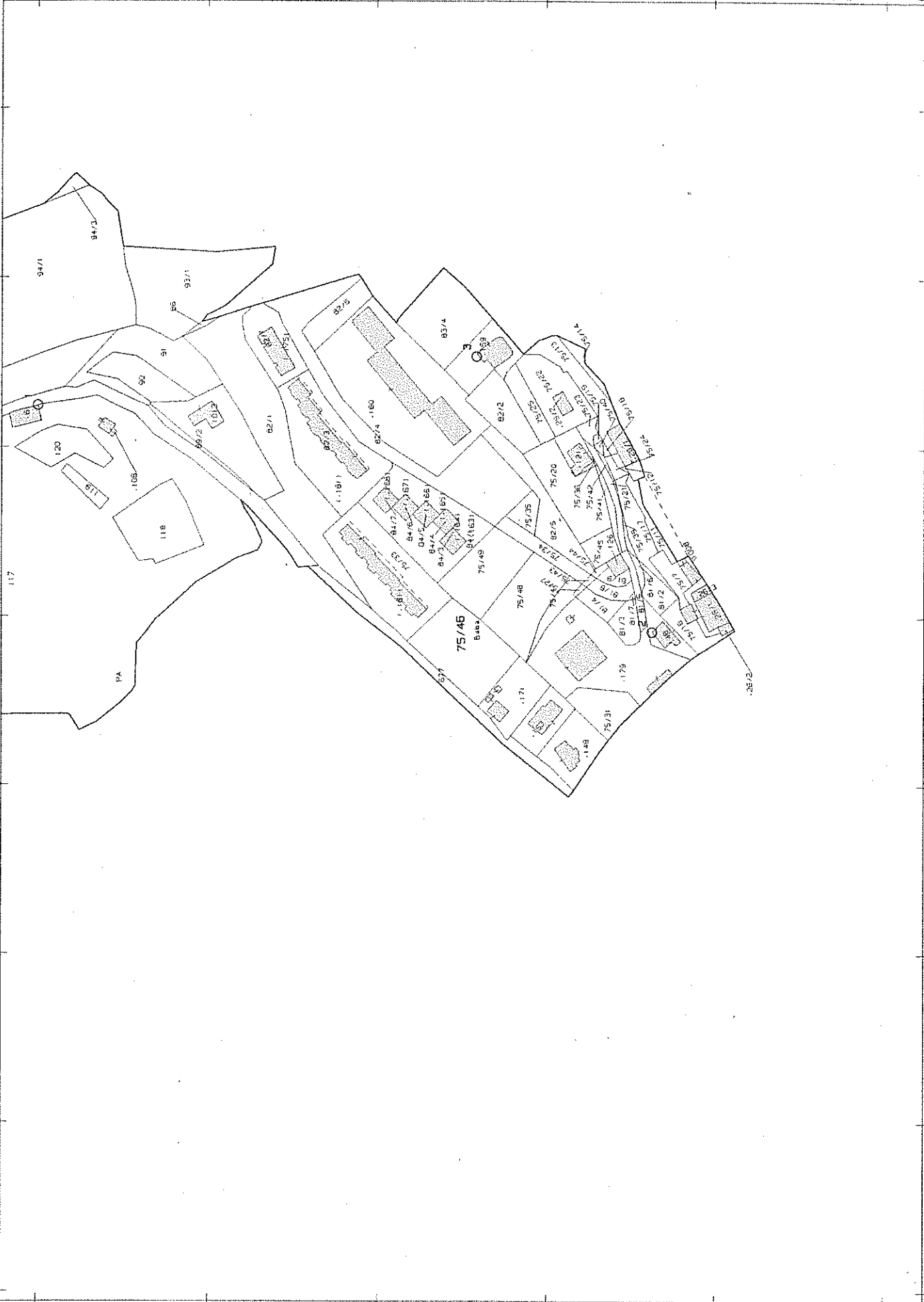
p.c.t. 261  
p.c.t. 263  
p.c.t. 328/1  
p.c.t. 330  
p.c.t. 331  
p.c.t. 332/1  
p.c.t. 355  
p.c.t. 357  
p.c.t. 358  
p.c.t. 322/1  
p.c.t. 86  
p.c.t. 82/1  
p.c.t. 85/1  
p.c.t. 75/21  
p.c.t. 75/23  
p.c.t. 75/31  
p.c.t. 81/5  
p.c.t. 883/1  
p.c.t. 883/2  
p.c.t. 917/1  
p.c.t. 918/1  
p.c.t. 919/1  
p.c.t. 897/6  
p.c.t. 916/3  
p.c.t. 916/5  
p.c.t. 917/2  
p.c.t. 919/2  
p.c.t. 873  
p.c.t. 860  
p.c.t. 859  
p.c.t. 898/1  
p.c.t. 940  
p.c.t. 868  
p.c.t. 867

p.ct. 861  
p.ct. 862  
p.ct. 808  
p.ct. 813  
p.ct. 811/1  
p.ct. 811/2  
p.ct. 811/3  
p.ct. 810/1  
p.ct. 810/2  
p.ct. 809/1  
p.ct. 809/2  
p.ct. 809/3  
p.ct. 809/4  
p.ct. 812/1  
p.ct. 812/2  
p.c.e. 132  
p.ct. 75/34  
p.ct. 82/4  
p.c.e. 179  
p.ct. 918/2  
p.ct. 75/46  
p.ct. 75/47  
p.ct. 75/48  
p.ct. 75/49

**Foglio B**

QUOTA: 1/1

COMUNE DI TARVISIO - C.F. 00251670303



Comune: TARVISIO/D Foglio: 8  
Scala originale: 1:2880 Dimensione cornice: 768.960 x 544.320 metri  
15-Mar-2019 12:19:18 Prot. n. T149099/2019

1 Particella: 75/46

E=5800



## Art. 11 – Categoria B3 – Estensiva

<b>Definizione</b>		
Comprende aree periferiche, caratterizzate da edifici per lo più di ridotte dimensioni, di edificazione recente, circondati da spazi liberi piuttosto estesi.		
<b>Destinazioni d'uso</b>		
residenza		
attività commerciali al dettaglio fino a 250 mq. di vendita		
servizi		
direzionale		
alberghiera		
<b>Interventi</b>		
nuova edificazione		
<b>Indici e parametri</b>		
Distacchi	dalla strada	minimo ml 5 salvo l'arretramento prescritto dalle norme antisismiche ed il rispetto della linea di fabbrica eventualmente indicata nelle tavole grafiche.
	dai confini	nullo o min. ml. 5,00
	da edifici esistenti	nullo o min. ml. 10,00
If mc/mq max		1,00
Altezza max n.piani fuoriterra		2
Rc max mq/mq		0,25
Prescrizioni specifiche	Per le aree individuate in Variante PRGC n. 56 con le num.18 (Boscoverde) <sup>17</sup> e 19 (Coccau) <sup>18</sup> è prescritta la realizzazione dell'accesso in posizione tale da non interferire con il tracciato della pista ciclabile antistante ; per l'area con individuata con num. 9 (Camporosso) <sup>19</sup> è prescritto l'utilizzo dell'accesso esistente.	
<b>Edifici di servizio</b>		
Nelle nuove costruzioni sono vietati gli edifici di servizio separati dal corpo di fabbrica principale.		
Per le costruzioni esistenti alla data di adozione della variante PRGC n.38 <sup>20</sup> che non siano dotate di fabbricati o locali di servizio potranno essere autorizzati, previo parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale, edifici di servizio separati dal corpo di fabbrica principale		
SC max mq.	20 per ciascuna unità immobiliare servita	
H max m.	2,70	
Distacchi	dalla strada	nullo o min. ml. 5,00 salvo l'arretramento prescritto dalle norme antisismiche ed il rispetto della linea di fabbrica eventualmente indicata nelle tavole grafiche.
	dai confini	nullo o min. ml. 5,00
	da edifici esistenti	nullo o min. ml. 10,00
<b>Prescrizioni tipologiche</b>		
Negli interventi di nuova edificazione residenziale è prescritta la realizzazione di edifici isolati con un max di unità immobiliari pari a 4.		
Nei volumi in ampliamento possono essere realizzate max 2 unità immobiliari; negli interventi ristrutturazione con demolizione è ammessa la realizzazione di max 2 unità immobiliari aggiuntive rispetto a quelle esistenti.		
Per gli interventi su edifici esistenti alla data di adozione della Variante PRGC n. 56 <sup>21</sup> è ammesso, nel caso di limitati ampliamenti , l'impiego del medesimo materiale di copertura e della medesima tipologia di serramenti dell'edificio ampliato.		
conformazione volumetrica	compatta in coerenza con le caratteristiche della tipologia edilizia tradizionale locale	
tetti	a falde, a capanna o a mezzo padiglione, con pendenza compresa fra 70% e 100% ovvero con pendenza minore, fino ad un minimo del 35%, nel caso di ampliamenti per uniformità con la parte esistente	
manti	scandole o tavolette di legno, lamiera non ondulata in rame , tegole piane tipo	

- 17 Allegato 19° alle presenti norme  
18 Allegato 20° alle presenti norme  
19 Allegato 21° alle presenti norme  
20 Variante n. 38 al PRGC adottata in data 18/12/2007;  
21 Variante n. 56 al PRGC adottata in data 20/03/2012;

	"Prefa" o similari nei colori marrone, grigio e antracite	
abbaini	di tipologia tradizionale allineati lungo un'unica linea orizzontale e con scansione coerente con il mantenimento della simmetria di facciata	
serramenti esterni	In legno, anche laccato nei colori bianco, verde e grigio, con apertura ad anta o ad anta-ribalta; per gli edifici Ater è ammesso l'utilizzo di materiali diversi. In materiali "effetto legno" limitatamente agli edifici non siglati (lett.a,b e c); ammessi serramenti in metallo trattati con vernici opache limitatamente al piano terreno con destinazione diversa dalla residenza.	
superfici esterne	intonaco civile di malta bastarda, pietrame faccia-vista, legno ( tavole non verniciate, trattate con impregnante o olio di lino, con esclusione dei perlinati di larghezza inferiore a cm 9) .	
edifici di servizio	pareti esterne	legno,muratura intonacata ; pietrame faccia a vista
	copertura	a falda con pendenza e materiale analoghi a quelli dell'edificio servito; ove giustificato da particolari circostanze ambientali o funzionali, a tetto piano con copertura di adeguato strato di terra vegetale.
<b>Aree scoperte</b>		
Le aree non occupate da costruzioni dovranno essere adibite ad orto, giardino o prato .		
Gli spazi pavimentati dovranno essere limitati al minimo indispensabile e realizzati preferibilmente con l'impiego di pavimentazioni filtranti.		
E' ammessa la realizzazione di serre, che comunque non potranno occupare più di un quinto della superficie di ciascun singolo lotto di proprietà.		
E' ammessa la realizzazione di campi di gioco ed altri impianti sportivi scoperti, per non oltre un terzo della superficie di ciascun lotto di proprietà.		
Il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, può autorizzare la realizzazione di locali interrati, da destinare ad autorimesse o ad altri servizi.Tali locali non potranno in ogni caso interessare le zone dove preesistono alberature di alto fusto, ed i relativi accessi dovranno essere posti all'esterno delle aree verdi. Il manto di terreno vegetale di copertura delle strutture interrate dovrà avere spessore non inferiore a cm 50, ed essere dotato di idonee opere di drenaggio e, se necessario, di irrigazione. La vegetazione di superficie dovrà essere ripristinata con caratteristiche analoghe a quella preesistente.		
<b>Prescrizioni geologiche</b>		
Per l'area di Camporosso individuata con la num. 1) in Variante PRGC n. 46 in relazione alla vicinanza del F. Fella è necessario venga mantenuta una fascia di rispetto inedificabile di almeno 10 m dal piede del rilevato arginale, così come indicato in fig. 4a <sup>22</sup> della Relazione geologica a supporto della variante .Le aree ricadenti in tale fascia seppur concorrenti alla determinazione della volumetria complessiva, non possono essere interessate da edificazioni. Nella realizzazione dei nuovi edifici deve essere mantenuta una quota di calpestio del piano terra ad almeno + 0.30 m dalla quota del piano campagna attuale		
Per le aree individuate in Variante PRGC n. 56 con la num. 2), 17), 18) e 20) è necessario sia mantenuta una fascia di rispetto inedificabile di almeno 10 m dal ciglio di terrazzo morfologico, così come indicato rispettivamente in Fig.4a)(var.2) <sup>23</sup> , Fig.4c (var.17) <sup>24</sup> , Fig.4d(var.18.1) <sup>25</sup> , Fig.4e (var.20) <sup>26</sup> della Relazione geologica a supporto della variante. Le aree ricadenti in tale fascia seppur concorrenti alla determinazione della volumetria complessiva, non possono essere interessate da edificazioni.		
Ogni intervento edilizio ed infrastrutturale dovrà essere realizzato nel rispetto delle normative vigenti, si dovrà tener conto delle indicazioni contenute nella "Normativa geologica di attuazione" di cui al capitolo 8 della "Relazione Geologica" facente parte integrante degli elaborati del P.R.G.C. vigente		

- 22 Allegato 5° alle presenti norme  
23 Allegato 6° alle presenti norme  
24 Allegato 7° alle presenti norme  
25 Allegato 8° alle presenti norme  
26 Allegato 9° alle presenti norme



**LOTTI n. 10 e 11. COCCAU**

Tarvisio Coccau, via Picech;

**LOTTO n. 10**

Fg. D/8 p.c. 75/49;

mq. 1.519,00;

P.R.G. vigente: Zona omogenea B5a - estensiva (vd. Norme di Attuazione pagg. 20-21);

Potenziale edificatorio: mc. 700,00.

**LOTTO N. 11**

Fg. D/8 p.c. 75/46;

mq. 2.232,00;

P.R.G. vigente: Zona omogenea B3 - Estensiva (vd. Norme di Attuazione pag. 16-18);

Potenziale edificatorio: mc. 2.232,00.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE E TAVOLARE DEI TERRENI**

Catasto del Comune di Tarvisio

Lotto	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Classe	Superficie	Dominicale	Agrario
10	D	8	75/46			PRATI	3	2.232,00	€ 4,61	€ 3,46
11	D	8	75/49			PRATI	3	1.519,00	€ 3,14	€ 2,35

Tavolare del Comune Censuario di Coccau

Partita Tavolare 30, c.t. 3

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VALUTAZIONE**

Si tratta di porzioni di terreni siti al centro degli interventi residenziali degli ultimi trent'anni in via Picech a Coccau.

La zona in cui le aree ricadono, pur completamente infrastrutturata, risulta priva dei più elementari servizi, se si eccettuano la scuola dell'infanzia e la primaria.

Il profilo piuttosto acclive accentua le problematiche edificatorie, nel contempo l'eccellente ed assoluta esposizione e la vista aperta sulle Alpi Giulie determina un importante plusvalore.

La presente valutazione non include analisi geologiche, idrauliche, geotecniche eccedenti quanto contenuto nello strumento urbanistico generale vigente, limitandosi alla sola valutazione urbanistica, giuridica, economica e funzionale.

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

I terreni, entrambi edificabili, sono classificati dal vigente strumento urbanistico parte in zona B3 (p.c. 75/46) e parte in zona B5a (p.c. 75/49).

Per le specifiche contenute nella Norma di piano si rimanda a questa, allegata alla presente.

**CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE**

La modalità vigente per la determinazione del valore di mercato è quella del metodo di confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach).

Nel caso di specie, in riferimento alla particella 75/49, si rende necessario articolare maggiormente la valutazione, in ragione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente che normano nello specifico la particella in parola ponendo delle limitazioni alla edificabilità.

Partendo dal presupposto che la norma definisce un limite massimo di superficie coperta pari a mq. 120, per ognuno dei lotti, ciò significa che la quota restante di terreno dovrà essere valutata come non edificabile, ossia applicando un valore pari a €/mq. 9,60.

### **LOTTO n. 10**

mq. (1.519,00 – 120,00) X €/mq. 9,60,00 = € 15.190,00

Definito il valore del terreno nella parte non edificabile bisogna dare un valore al potenziale edificatorio, partendo dalle limitazioni poste dalle Norme di Piano.

Iniziamo con il dire che la posizione dell'edificio potenziale è vincolata, così come l'altezza massima ed il numero di unità immobiliari per lotto, pari ad un massimo di due.

Altro vincolo è costituito dal punto di accesso veicolare.

Tutto ciò comporta una diminuzione del valore del volume edificabile.

Altro elemento di assoluta rilevanza da tenere in considerazione è costituito dal considerevole numero di immobili presenti sul mercato e le rilevanti quote di invenduto, a dimostrazione di una persistente contrazione della domanda a fronte di un'offerta quanto meno stabile.

Tutto ciò considerato, si ritiene equo il valore per mc. di edificabilità di €/mc. 48,00 in ragione del fatto che le due precedenti aste sono andate deserte.

Da quanto sopra discende:

mc. 700,00 X €/mc. 48,00 = € 33.600,00 +

mq. (1.519,00 – 120,00) X €/mq. 9,60 = € 13.430,40

**TOTALE € 47.030,40**

### **LOTTO n. 11**

Per quanto attiene l'altra particella, corre necessità di fare un ragionamento differente.

Il presupposto di partenza è dato dalla classificazione urbanistica che consente l'edificazione diretta e senza particolari limitazioni.

Nel contempo vanno tenute nel debito conto le considerazioni su riportate: assenza di servizi, cui vanno fatte considerazioni aggiuntive sulla condizione del mercato.

I terreni in parola sono già stati messi all'asta, aste dichiarate deserte, comportando con ciò la svalutazione prevista dal Regolamento comunale delle alienazioni, ed il fatto che il mercato vede un incremento dei beni posti in vendita a fronte di una domanda calante.

A fronte di dette considerazioni si ritiene che l'unico parametro applicabile sia quello dei valori posti a base del calcolo per la definizione dei valori ICI. Nello specifico per la zona omogenea B3 nella frazione di Coccau la Tabella offre un valore pari a €/mq. 16,50 che appare *ad evidentiam* eccessivamente bassa. Si ritiene pertanto di assumere quale valore a base del calcolo la cifra attribuita alle zone B1 di Coccau: € 27,50 .

mq. 2.232,00 X €/mq. 27,50 = € 61.380,00

### **CONCLUSIONI E VALUTAZIONE**

Si ritiene con ciò che il più probabile valore di mercato per i beni di cui trattasi sia pari a:

**Lotto n. 16 = € 47.030,40**

**Lotto n. 17 = € 61.380,00**