



Direzione Provinciale di Udine
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/01/2019

Data: 10/01/2019 - Ora: 11.01.26 Fine
Visura n.: T88403 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TARVISIO (Codice: L057B)
Catasto Terreni	Sezione di CAMPOROSSO IN VAL CANALE (Provincia di UDINE) Foglio: 10 Particella: 737/11

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	Dominicale	Agrario
1	10	737/11	-	-	IMPRODUTT	03 59					FRAZIONAMENTO del 27/03/2015 protocollo n. UD0057654 in atti dal 27/03/2015 presentato il 26/03/2015 GT 484/16 (n. 57654.1/2015)
Notifica Partita											

INTESTATO

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

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. 2034 c.t. 2 di CAMPOROSSO IN VALCANALE

Foglio A

p.c.t. 737/9
p.c.t. 737/10
p.c.t. 737/11
p.c.t. 1962/9
p.c.t. 1962/10
p.c.t. 1962/11
p.c.t. 1962/13

Foglio B

QUOTA: 1/1 GN 113/2006

COMUNE DI TARVISIO - BENE PATRIMONIALE con sede a TARVISIO (UD) - C.F. 00251670303



E=1600

I Particella: 737/11

Art. 11 – Categoria B3 – Estensiva

Definizione

Comprende aree periferiche, caratterizzate da edifici per lo più di ridotte dimensioni, di edificazione recente, circondati da spazi liberi piuttosto estesi.

Destinazioni d'uso

residenza

attività commerciali al dettaglio fino a 250 mq. di vendita

servizi

direzionale

alberghiera

Interventi

nuova edificazione

Indici e parametri

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) ¹⁷ e 19 (Coccau) ¹⁸ 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) ¹⁹ è prescritto l'utilizzo dell'accesso esistente.	

Edifici di servizio

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.38²⁰ 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

Prescrizioni tipologiche

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. 56²¹ 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.
Aree scoperte		
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.		
Prescrizioni geologiche		
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 ²² 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) ²³ , Fig.4c (var.17) ²⁴ , Fig.4d(var.18.1) ²⁵ , Fig.4e (var.20) ²⁶ 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

Art. 37 – Categoria G2m – Zone ricettivo - residenziali

a - Caratteristiche

Individua aree caratterizzate da locazione ricettiva, nelle quali peraltro si ritiene conveniente ammettere una limitata presenza residenziale stabile.

b - Destinazioni d'uso ammesse

- Edifici per la ricezione e la ristorazione come elencate dall'art. 58 ad eccezione dei campeggi, villaggi turistici, appartamenti di proprietà temporanea, bivacchi rifugi alpini ed escursionistici, strutture per l'agriturismo, case ed appartamenti per vacanze, colonie alpine;
- agenzie turistiche, sedi di scuole di sci e di alpinismo, attività artigianali connesse con la presenza turistica, negozi di souvenirs con superficie di vendita fino a mq.250, ecc.;
- attrezzature, coperte e scoperte, costituenti pertinenze delle destinazioni principali di cui sopra quali: piscine, impianti sportivi, campi da tennis ecc. Tali attrezzature potranno essere realizzate anche oltre gli indici e parametri di cui alla successiva lett. c) con il solo limite massimo di copertura pari al 20% della superficie fondiaria.

c - Indici e parametri

- Distacchi:
 - dalla strada: minimo ml 15;
 - dai confini laterali e posteriore: minimo ml 5;
 - tra edifici: le distanze minime tra pareti finestrate degli edifici antistanti dovranno essere pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.
- Altezza massima: tre piani fuori terra.
- rapporto di copertura : mq/mq 0,30;
- indice di fabbricabilità fondiario massimo: mc./mq.1,812.
- salvo quanto disposto alla successiva lett. e) è vietata la costruzione di nuovi edifici separati dal/i corpo/i di fabbrica principale/i essendo ammessi esclusivamente interventi di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento dei fabbricati esistenti;
- nella progettazione e realizzazione dei fabbricati dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - il progetto edilizio dovrà riferirsi all'intera area classificata definendone l'assetto funzionale sia per le volumetrie esistenti che di quelle di progetto.
 - L'intervento proposto non potrà prevedere una volumetria residenziale complessiva superiore al 33,77% della volumetria massima consentita.
 - Qualora le opere di cui al progetto generale previsto sopra vengano realizzate per stralci

funzionali, gli interventi relativi alle volumetrie con destinazione ricettiva dovranno essere portati a compimento prima o contestualmente alle volumetrie destinate alla residenza.

d - Tipologia e criteri d'intervento

Negli interventi edilizi dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- tetti a falde, con pendenza compresa fra il 30% ed il 100%, con manto in laterizio, scandole in legno, tegole in alluminio tipo "Prefa" nei colori "testa di moro" o tutte le tonalità dell' "antracite", tegole tipo "Wierer";
- i serramenti esterni dovranno essere esclusivamente in legno eventualmente trattato con impregnanti scurenti e rifiniti con prodotti vernicianti trasparenti atti a presentare una superficie di finitura opaca o satinata;
- superfici esterne murarie in intonaco civile a malta bastarda eventualmente pigmentata con latte di calce, pietrame faccia a vista, tavolame in legno d'abete o pino posto in verticale. Le superfici verranno rifinite con pigmentazioni e vernici analoghe a quelle che verranno usate per i serramenti esterni; sono esplicitamente esclusi i rivestimenti in ceramica, cotto, materie plastiche o qualsiasi diversa sostanza.

e - edifici di servizio

E' vietata la costruzione di nuovi volumi di servizio qualora non costituiscano ampliamento degli edifici esistenti.

E' ammessa la realizzazione di tettoie da destinare al riparo degli automezzi in sosta.

Le tettoie dovranno essere realizzate in conformità con le prescrizioni di cui alla lett. "f" precedente, uniformandosi inoltre alle scelte tipologiche che verranno adottate per gli edifici.

Dette tettoie dovranno inoltre essere aperte almeno su tre lati.

Anche nella realizzazione degli edifici di servizio è fatto obbligo di rispettare gli indici e parametri di cui al paragrafo "c" del presente articolo, salvo il distacco dall'edificio che potrà essere inferiore a quello prescritto.

Art. 38 – Categoria G2m a/b – Zone ricettivo-residenziali

1. La zona G2m/a individua aree caratterizzate da vocazione ricettiva, nelle quali si ritiene conveniente ammettere una limitata presenza residenziale.
2. Con la sigla G2m/a*C viene individuata un' area per la quale devono essere rispettate le specifiche prescrizioni geologiche riportate nella scheda di intervento.

La zona G2m/b individua aree caratterizzate da edifici ricettivi esistenti nelle quali si ritiene conveniente ammettere una limitata presenza residenziale.

3. Le schede d'intervento di seguito riportate normano gli interventi relativi a ciascuna sottozona .
4. Lo schema tipo della convenzione relativa all'attuazione degli interventi verrà approvato dal Consiglio Comunale nel rispetto dei criteri indicati nelle presenti norme e di quelli che il Consiglio Comunale potrà approvare in relazione a singole fattispecie.

La convenzione dovrà avere i seguenti contenuti minimi:

- la definizione della percentuale massima della volumetria residenziale ammissibile rispetto alla volumetria totale prevista nel progetto;
- l'obbligo a realizzare, anche nel caso di attuazione per stralci funzionali, le volumetrie con destinazione ricettiva prima o contestualmente alle volumetrie destinate alla residenza sempre nel rispetto della percentuale stabilita;
- la definizione delle modalità e dei tempi della realizzazione degli edifici e delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, che saranno comunque a carico del concessionario o dei concessionari;
- le eventuali prescrizioni relative alla realizzazione di opere di interesse pubblico e alle modalità di gestione delle stesse ;
- l'ammontare del deposito cauzionale o fidejussorio a garanzia dell'esatto adempimento degli impegni assunti dal concessionario o dai concessionari.

Zona G2m/a
Destinazioni d'uso
strutture ricettive alberghiere – alberghi ,motel, villaggi albergo, come definiti dalla L.R.n.2/2002 e s.m.i.
piscine,saune,sale fitness connesse con l'attività ricettiva

strutture destinate alla ristorazione		
attrezzature costituenti pertinenze dell'attività ricettiva quali: impianti sportivi, verde attrezzato, aree per gioco		
edifici per la residenza turistica		
Indici e parametri		
Distacchi	dalla strada	min. ml. 5,00
	tra edifici	min. ml. 10,00 per gli edifici di servizio è ammesso un distacco minore rispetto all'edificio servito
	dai confini di proprietà	min. ml. 5,00
If mc/mq		1,40
% volumetria residenziale		40%
		La computazione del 40% di volumetria residenziale andrà effettuata con riferimento alla volumetria complessiva di progetto e non potrà in nessun caso essere superiore al 40% della cubatura risultante dall'applicazione dell'If pari a 1mc/mq. .
Rc mq/mq		0,40
Altezza max n. piani fuoriterra	edifici ricettivi	3
	edifici residenziali	2
Lunghezza max fronte	edifici ricettivi	ml. 50,00
Sup. coperta max edifici residenziali	per singolo edificio	mq. 250
Parcheggi	E' prescritta la realizzazione di aree di parcheggio stanziale nell'ambito delle aree di pertinenza degli immobili in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti; di parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni camera.	
Le volumetrie residenziali dovranno essere realizzate in edifici distinti e separati dalle volumetrie con altre destinazioni e dovranno proporre edifici uni-bifamiliari o edifici in linea o a schiera di sviluppo compatibile con l'inserimento paesaggistico dei volumi edilizi.		
Negli interventi a destinazione residenziale è vietata la costruzione di volumi di servizio distinti dal volume principale.		
L'area classificata come "zona G2m/a*C", posta in adiacenza alla stazione dei Vigili del Fuoco, è soggetta al rispetto della "Scheda Progetto", che identifica gli elementi fondamentali per il progetto che può attuarsi mediante permesso costruire convenzionato.		
Nell'area individuata con Variante PRGC n.68 (ambito Villa Treu) è prescritto il mantenimento dell'accesso a servizio dell'edificio ricadente nella contigua zona B3.		
Prescrizioni tipologiche		
Tetti: a falde, a capanna o a mezzo padiglione, con pendenza compresa fra 70% e 100%,		
Manti :in scandole o tavolette di legno o tegole piane tipo "Prefa", nei colori marrone, grigio e antracite o similari.		
Per le facciate è prescritto l'utilizzo di pannellature e rivestimenti lignei, pietre naturali, intonaci e superfici vetrate.		
I volumi tecnici e i volumi adibiti a parcheggio dovranno essere realizzati ove possibile in maniera ipogea con copertura a verde.		

E' ammesso l'utilizzo di elementi fotovoltaici nel caso di interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico.
Aree scoperte
Ciascun intervento deve comportare la totale e definitiva sistemazione degli spazi scoperti di pertinenza.
E' prescritto ,ove richiesto ,l'impiego di recinzioni in legno di semplice fattura e tali da non costituire una barriera visiva rispetto alle aree agricole circostanti
Per le pavimentazioni degli spazi esterni è prescritto l'impiego di fondi calpestabili-carrabili permeabili o inerpati intendendosi vietato l'uso dell'asfalto ed ammesso, tra l'altro, l'uso di porfido in cubetti e pavimentazioni un cemento tipo "betonella" o altri materiali drenanti
Tutti gli spazi scoperti non pavimentati debbono essere sistemati e mantenuti a verde. Le nuove piantumazioni dovranno essere comprese tra le specie autoctone.
Prescrizioni geologiche --zona G2m/a°C
Nell'area individuata come zona G2m/a°C ³⁷ è vietata la realizzazione di vani interrati e seminterrati ed è prescritta una quota di calpestio del piano terra ad almeno + 0.50 m dal piano campagna attuale. Si prescrive inoltre l'obbligo di realizzare un'idonea opera di raccolta e drenaggio delle acque per recapitarle nel Rio Bartolo.
Procedura di intervento
Gli interventi si attuano mediante permesso a costruire convenzionato
Il rilascio del permesso a costruire è subordinato alla sottoscrizione e trascrizione nei libri tavolari di atto d'obbligo unilaterale per il mantenimento della destinazione d'uso ricettiva per un periodo non inferiore a venti anni.
Il progetto edilizio dovrà riferirsi all'intero ambito definendone l'assetto funzionale sia per le volumetrie esistenti che per quelle di progetto.
Il progetto per l'ottenimento del permesso a costruire dovrà contenere tra gli altri elaborati una serie di viste prospettiche (utilizzando la tecnica del "rendering") degli edifici inseriti nel paesaggio e un progetto di sistemazione dell'area di pertinenza che dovrà riportare la situazione aggiornata della vegetazione esistente e le proposte di intervento.

LOTTO n. 9- CAMPOROSSO

Tarvisio Camporosso, via Sella;

Fg. B/10 p.c. 737/11;

mq. 359,00;

P.R.G. vigente: parte in zona B3, ca. mq. 59, e il resto in zona G2m/a (vd. Norme di Attuazione pag. 19-20 e 64-67);

Potenziale edificatorio: zona B3 mc./mq. 1,00, zona G2m/a mc./mq. 1,40.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E TAVOLARE DEI TERRENI

Catasto del Comune di Tarvisio

Lotto	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie	Dominicale	Agrario
9	B	10	737/11			IMPRODUTTIVO	mq. 359,00		

Tavolare del Comune Censuario di Camporosso in Valcanale

Partita Tavolare 2034, c.t. 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Si tratta di porzione di terreno privo, già sedime di strada pubblica, parzialmente interessato dall'attraversamento di condotte, energia elettrica, gas metano e pozzetti di ispezione di acquedotto.

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 sono classificati dal vigente strumento urbanistico parte in zona omogenea B3 (mq. 59), con indice fondiario mc./mq. 1,00, e la parte restante in zona omogenea G2m/a, con indice fondiario mc./mq. 1,40.

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 si rende necessario articolare maggiormente la valutazione, in ragione delle caratteristiche su descritte: presenza dalle infrastrutture a rete in attraversamento e superficie estremamente limitata.

La limitata superficie e la morfologia dei terreni unitamente alle prescrizioni contenute nelle norme di piano regolatore portano a terreni che mantengono la loro valenza edificatoria solo in potenza, in quanto, nei fatti, risultano non edificabili.

A partire da questa semplice considerazione il valore di mercato corrente per terreni edificabili dislocati in area analoga risulta inapplicabile.

Alla luce anche delle precedenti aste dichiarate deserte, l'unico valore che può condurre alla commerciabilità del bene è considerarlo quale verde privato ossia approssimarlo ad un valore che tende a €/mq. 12,00.

p.c. 737/11

mq. 359,00 X €/mq. 12,00 = € 4.308,00

CONCLUSIONI E VALUTAZIONE

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

Lotto 9 = € 4.308,00

