

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: 10.55.27 Fine  
Visura n.: T84401 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di TARVISIO ( Codice: L057A)
<b>Catasto Terreni</b>	Sezione di TARVISIO (Provincia di UDINE) Foglio: 3 Particella: 211/4

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	3	211/4			PRATI 2	25 65			FRAZIONAMENTO del 20/02/2015 protocollo n. UD0037329 in atti dal 20/02/2015 presentato il 19/02/2015 GI 281/16 (n. 37329.1/2015)
Notifica				Partita					

**INTESTATO**

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

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





**REGIONE AUTONOMA  
FRIULI VENEZIA GIULIA**

**PRESIDENZA DELLA REGIONE  
SEGRETARIATO GENERALE**

**SERVIZIO LIBRO FONDIARIO E USI CIVICI**

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. 200 c.t. 1 di TARVISIO**

**Foglio A**

p.c.t. 211/4

p.c.t. 211/5

p.c.t. 211/6

p.c.t. 211/7

**Foglio B**

QUOTA: 1/1

COMUNE DI TARVISIO - C.F. 00251670303







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.

#### **Art. 12 bis- Categoria B5 – estensiva**

1. La zona B5 corrisponde ad aree in edificate destinate alla realizzazione di edifici residenziali con tipologia controllata.
2. La scheda di seguito riportata norma gli interventi realizzabili in questa zona.

Art. 12 bis Categoria B5-estensiva

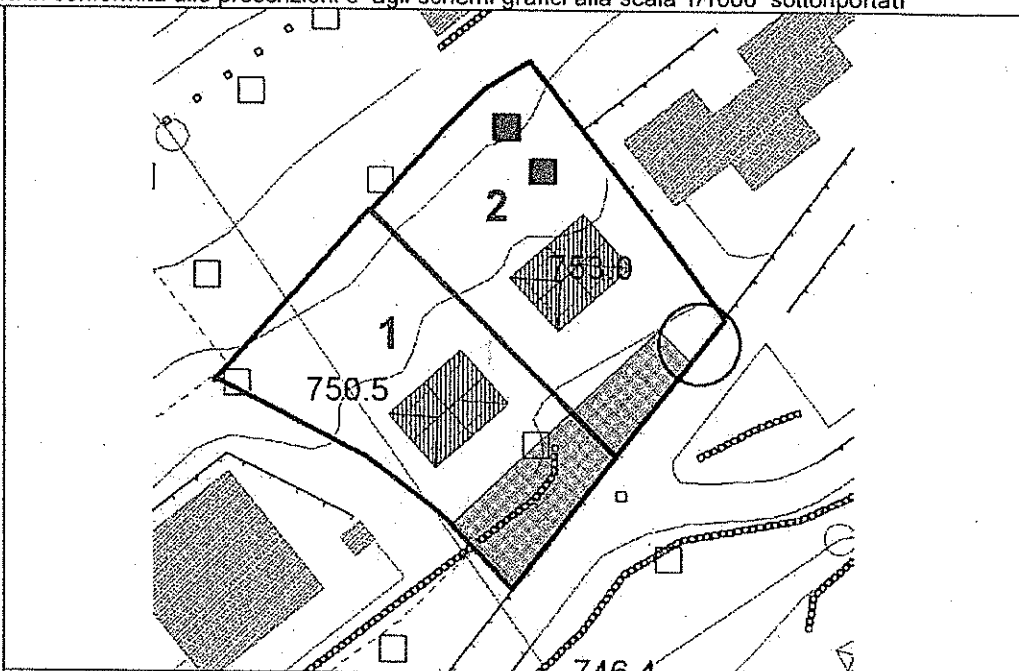
Destinazioni d'uso

residenziale




Indici e parametri

l'edificazione avverrà in conformità alle prescrizioni e agli schemi grafici alla scala 1/1000 sottoriportati

zona B5-a

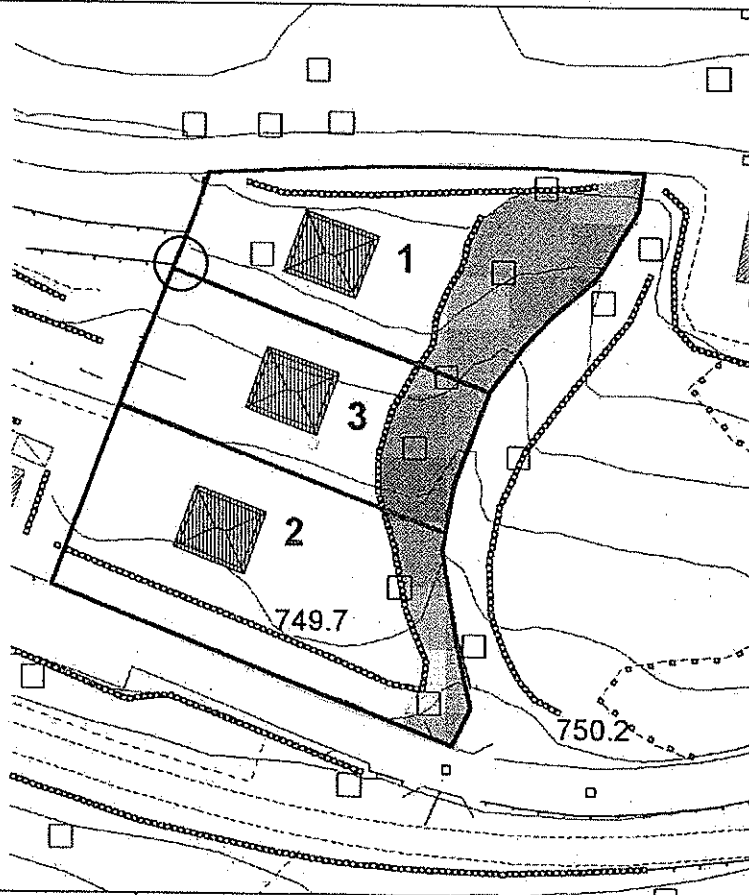





elementi prescrittivi	numero dei lotti	2		
	num. unità immobiliari per lotto max	2		
	sup. coperta max	per singolo lotto	mq. 120	
	volumetria max	per singolo lotto	mc. 700	
	H max n. piani	1 piano + sottotetto abitabile		
	Distacchi min.	dalla strada	ml. 10,00	
		tra edifici	ml. 10,00.	
		dai confini	laterale	ml. 5,00
			posteriore	ml. 15,00
	è prescritta la realizzazione di un unico edificio per lotto			
è vietata la costruzione di edifici di servizio in corpi isolati.				

elementi indicativi		suddivisione in lotti come rappresentata nell'estratto soprariportato.
		accesso come rappresentato nell'estratto soprariportato.
		individuazione grafica del verde come rappresentata nell'estratto soprariportato
	la localizzazione degli edifici come rappresentata nell'estratto soprariportato	



Zona B5-b



elementi prescrittivi	numero dei lotti	3		
	num. unità immobiliari per lotto max	2		
	sup. coperta max	per singolo lotto	mq. 120	
	volumetria max	per singolo lotto	mc. 700	
	H max n. piani	1 piano + sottotetto abitabile		
	Distacchi min.	dalla strada	ml. 5,00	
		tra edifici	ml. 10,00	
		dai confini di proprietà	ml. 5,00	
	è prescritta la realizzazione di un unico edificio per lotto			
	è vietata la costruzione di edifici di servizio in corpi isolati.			
è prescritta la conservazione delle aree piantumate				
elementi indicativi		suddivisione in lotti come rappresentata nell'estratto soprariportato		
		accesso		
		individuazione grafica del verde come rappresentata nell'estratto soprariportato		
	la localizzazione degli edifici come rappresentata nell'estratto soprariportato			

**Prescrizioni tipologiche**

conformazione volumetrica	compatta in coerenza con le caratteristiche della tipologia edilizia tradizionale locale.
tipologia copertura	a falde, a capanna o a mezzo padiglione, con pendenza compresa fra 70% e 100%
manti di copertura	in scandole o tavolette di legno, e tegole piane tipo "Prefa", nei colori marrone, marrone, grigio e antracite o similari.
facciate	utilizzo di pannellature e rivestimenti lignei (in tavole non verniciate, trattate con impregnante o olio di lino, con esclusione dei perlinati di larghezza inferiore a cm 9)

	pietre naturali, intonaci e superfici vetrate.
<b>Aree scoperte</b>	
recinzioni	in legno di semplice fattura e tali da non costituire una barriera visiva rispetto alle aree circostanti
pavimentazioni	fondi calpestabili-carrabili permeabili o inerpati intendendosi vietato l'uso dell'asfalto
<b>Prescrizioni geologiche</b>	
Ogni intervento edilizio e infrastrutturale dovrà rispettare le 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 .	
B5-b	l'area dell'impluvio deve considerarsi inedificabile ; dovrà inoltre essere mantenuta una fascia di rispetto inedificabile di almeno 10 metri di larghezza a partire dal ciglio dell'impluvio così come indicato in fig. 5a <sup>27</sup> della Relazione geologica a supporto della variante e modificato con Parere n.29/2011 del Servizio Geologico
<b>Documentazione</b>	
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 il rilievo della vegetazione esistente	

**LOTTE n. 1, 2 e 3: TARVISIO****LOTTO n. 1**

Tarvisio Capoluogo, via Romana;

Fg. A/3 p.c. 211/4;

mq. 2.565,00;

P.R.G. vigente: Zona omogenea B5b – Estensive con prescrizioni specifiche (vd. Norme di Attuazione pag. 22-23);

Potenziale edificatorio: mc. 700,00.

**LOTTO n. 2**

Tarvisio Capoluogo, via Romana;

Fg. A/3 p.c. 211/5

mq. 1.847,00;

Fg. A/3 p.c. 211/7 (con vincolo di trascrizione di servitù di transito a favore dei mappali: 211/4 e 211/6);  
mq. 155;

P.R.G. vigente: Zona omogenea B5b – Estensive con prescrizioni specifiche (vd. Norme di Attuazione pag. 22-23);

Potenziale edificatorio: mc. 700,00.

**LOTTO n. 3**

Tarvisio Capoluogo, via Romana;

Fg. A/3 p.c. 211/6;

mq. 2.099,00;

P.R.G. vigente: Zona omogenea B5b – Estensive con prescrizioni specifiche (vd. Norme di Attuazione pag. 22-23);

Potenziale edificatorio: mc. 700,00.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE E TAVOLARE DEI TERRENI**

Catasto del Comune di Tarvisio

Lotto	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Classe	Superficie	Dominicale	Agrario
1	A	3	211/4			PRATI	2	mq. 2.565,00	€ 5,96	€ 3,97
2	A	3	211/5			PRATI	2	mq. 1.847,00	€ 4,29	€ 2,86
	A	3	211/7			PRATI	2	mq. 155,00	€ 0,36	€ 0,24
3	A	3	211/6			PRATI	2	mq. 2.099,00	€ 4,88	€ 3,25

Tavolare del Comune Censuario di Tarvisio

Partita Tavolare 200, c.t. 1

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VALUTAZIONE**

Si tratta di terreni edificabili situati all'estremità est della zona residenziale del Capoluogo, con accesso esclusivamente da via Romana, collocati a breve distanza dai servizi primari.

L'eccellente posizione e orientamento dei terreni: affacciati sulle Alpi Giulie e con orientamento prevalente a sud, subiscono una *diminutio* in ragione dell'orografia, del vicolo sull'accesso ammesso e delle limitazioni edificatorie poste dalle Norme di piano.

A confine est, il mappale 211/7, viene vincolato alla costituzione di una servitù di transito, da costituire contestualmente alla stipula del rogito, a favore dei mappali 211/4 e 211/6, al fine di garantire il razionale accesso ai lotti.

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 in parola sono classificati del vigente P.R.G. in zona omogenea B5b (vd. Estratto delle Norme di Attuazione allegate), zona residenziale.

Le Norme di piano dettagliano in una specifica scheda i modi dell'edificazione ed i conseguenti limiti.

### **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).

L'assenza di "Comparabili" unitamente alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, che normano nello specifico i lotti in parola ponendo delle limitazioni alla edificabilità, rendono necessario articolare maggiormente la valutazione.

Primo elemento rilevante da valutare è il limite perentorio posto alla edificabilità: mc. 700, cui fa seguito la limitazione posta alla superficie coperta: mq. 120, così come viene limitato il numero massimo di unità realizzabili per ogni lotto: max. 2.

Non essendo la superficie del lotto a determinarne l'edificabilità potenziale che discende, viceversa, da un numero assoluto, si rende necessario distinguere la valutazione del terreno in base al reale utilizzo concesso. Assunto che la quota massima di superficie edificabile è pari a mq. 120,00, consegue che la quota restante di terreno dovrà essere valutata come non edificabile (verde privato), ossia applicando un valore pari a €/mq. 8,00 in considerazione dei precedenti bandi dichiarati deserti.

Il medesimo principio risulta non applicabile al mappale 211/7 in quanto verrà gravato da servitù di transito, determinandone con ciò un deprezzamento del 50%.

#### **Lotto 1**

mq.  $(2.565,00 - 120,00) \times \text{€/mq. } 8,00 = \text{€ } 19.560,00$

#### **Lotto 2**

mq.  $(1.847,00 - 120,00 + 155,00/2) \times \text{€/mq. } 8,00 = \text{€ } 14.436,00$

#### **Lotto 3**

mq.  $(2.099,00 - 120,00) \times \text{€/mq. } 8,00 = \text{€ } 15.832,00$

Definiti i valori dei terreni per la parte non edificabile va valutato il potenziale edificatorio, partendo dalle citate limitazioni definite dalle Norme di Piano.

Un ulteriore vincolo, oltre ai citati, è costituito dal punto di accesso veicolare.

Tutte queste limitazioni conducono alla diminuzione del valore da attribuire al volume edificabile.

Imprescindibile nella valutazione la considerazione in merito al considerevole numero di immobili presenti sul mercato e le importanti quote di invenduto, a dimostrazione di una persistente contrazione della domanda a fronte di un'offerta quanto meno stabile, se non in crescita.

Tutto ciò considerato, si ritiene equo il valore per mc. di edificabilità di €/mc. 48,00, in considerazione dei precedenti bandi dichiarati deserti.

Da quanto sopra discende:

#### **Lotto 1**

mc.  $700,00 \times \text{€/mc. } 48,00 = \text{€ } 33.600,00$

mq.  $(2.565,00 - 120,00) \times \text{€/mq. } 8,00 = \text{€ } 19.560,00$

**TOTALE € 53.160,00**

#### **Lotto 2**

mc.  $700,00 \times \text{€/mc. } 48,00 = \text{€ } 33.600,00$

mq.  $[(1.847,00 - 120,00) + 155,00/2] \times \text{€}/\text{mq. } 8,00 = \text{€ } 14.436,00$

**TOTALE € 48.036,00**

**Lotto 3**

mc.  $700,00 \times \text{€}/\text{mc. } 48,00 = \text{€ } 33.600,00$

mq.  $(2.099,00 - 120,00) \times \text{€}/\text{mq. } 8,00 = \text{€ } 15.832,00$

**TOTALE € 49.432,00**

**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. 1 = € 53.160,00**

**Lotto n. 2 = € 48.036,00**

**Lotto n. 3 = € 49.432,00**

