

Direzione Provinciale di Udine
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/01/2019 - Ora: 10.53.52 Fine
Visura n.: T83346 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/01/2019

Dati della richiesta	Comune di TARVISIO (Codice: L057D) Sezione di COCCAU (Provincia di UDINE) Foglio: 8 Particella: 75/49
Catasto Terreni	

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca		Deduz	Reddito	Agrario
1	8	75/49		-	PRATI 3	15 19			Euro 2,35	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.	COMUNE DI TARVISIO con sede in TARVISIO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			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

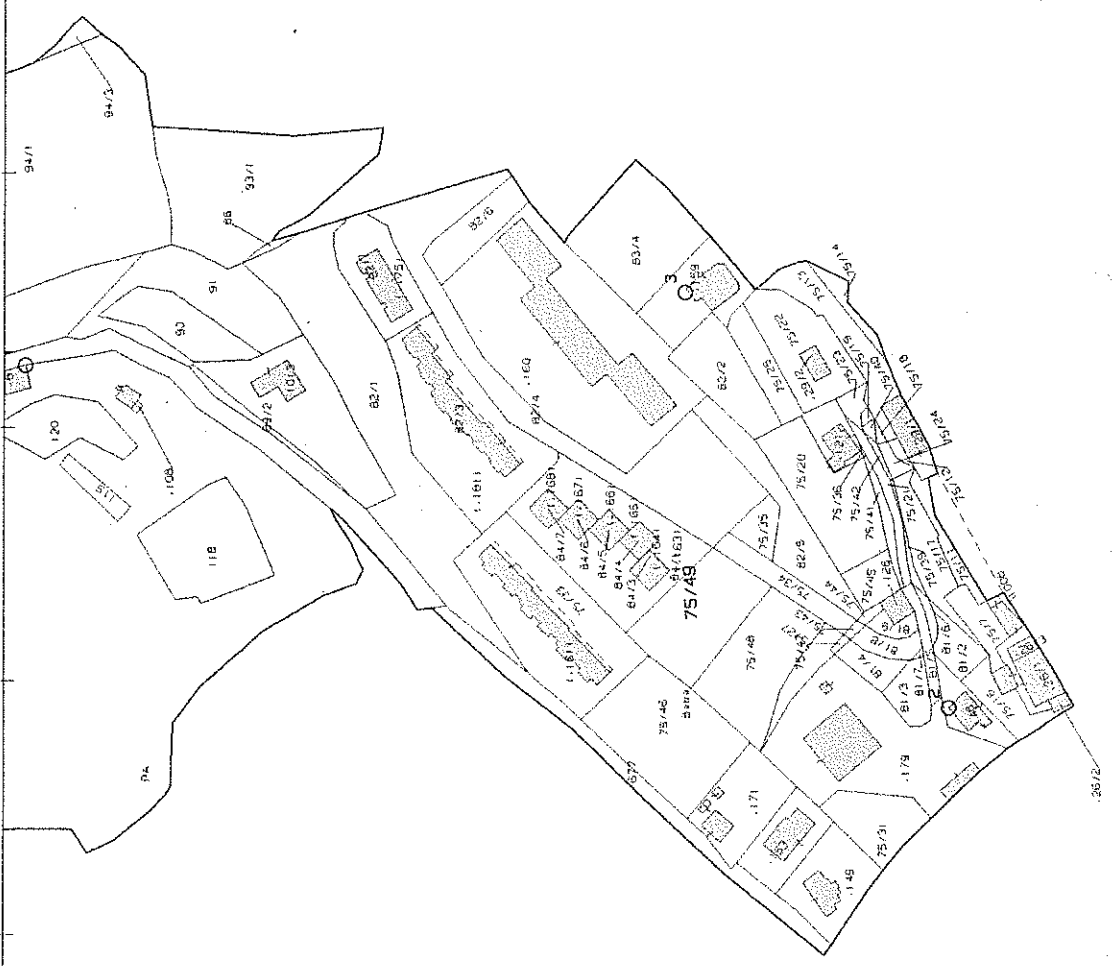
p.c.t. 261
p.c.t. 263
p.c.t. 328/1
p.c.t. 330
p.c.t. 331
p.c.t. 332/1
p.c.t. 355
p.c.t. 357
p.c.t. 358
p.c.t. 322/1
p.c.t. 86
p.c.t. 82/1
p.c.t. 85/1
p.c.t. 75/21
p.c.t. 75/23
p.c.t. 75/31
p.c.t. 81/5
p.c.t. 883/1
p.c.t. 883/2
p.c.t. 917/1
p.c.t. 918/1
p.c.t. 919/1
p.c.t. 897/6
p.c.t. 916/3
p.c.t. 916/5
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.c.t. 861
p.c.t. 862
p.c.t. 808
p.c.t. 813
p.c.t. 811/1
p.c.t. 811/2
p.c.t. 811/3
p.c.t. 810/1
p.c.t. 810/2
p.c.t. 809/1
p.c.t. 809/2
p.c.t. 809/3
p.c.t. 809/4
p.c.t. 812/1
p.c.t. 812/2
p.c.e. 132
p.c.t. 75/34
p.c.t. 82/4
p.c.e. 179
p.c.t. 918/2
p.c.t. 75/46
p.c.t. 75/47
p.c.t. 75/48
p.c.t. 75/49

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

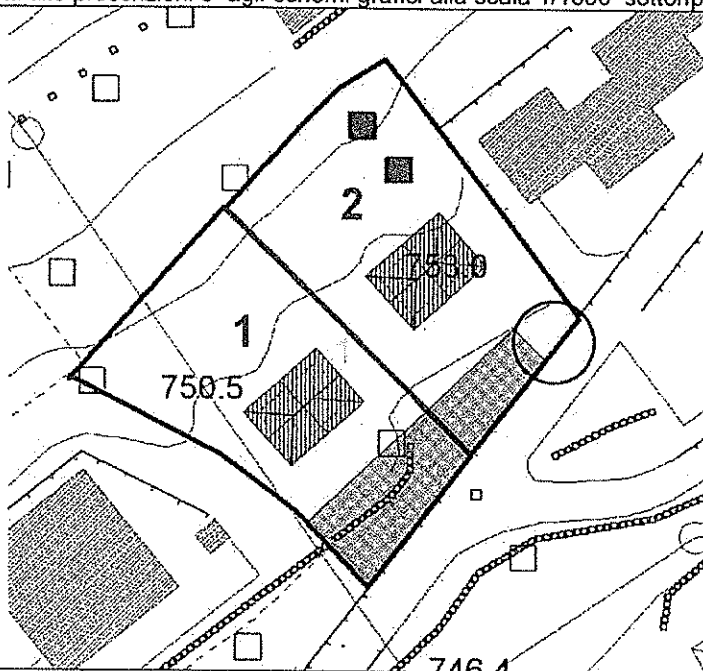
Destinazioni d'uso

residenziale

Indici e parametri

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




zona B5-a



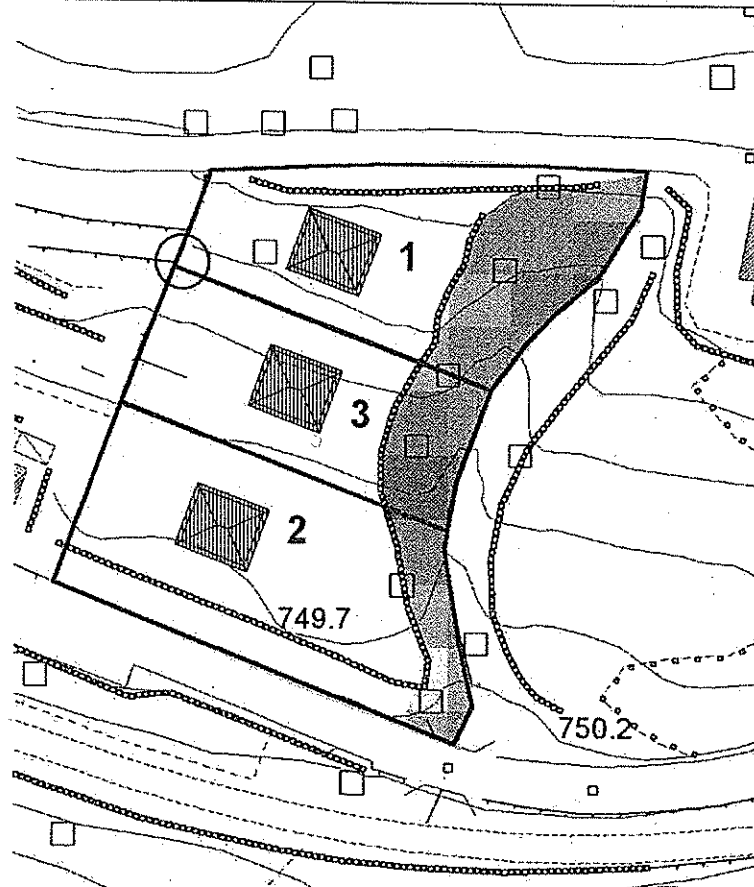
elementi prescrittivi





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.
Aree scoperte	
recinzioni	in legno di semplice fattura e tali da non costituire una barriera visiva rispetto alle aree circostanti
pavimentazioni	fondi calpestabili-carrabili permeabili o inerbati intendendosi vietato l'uso dell'asfalto
Prescrizioni geologiche	
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 ²⁷ della Relazione geologica a supporto della variante e modificato con Parere n.29/2011 del Servizio Geologico
Documentazione	
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. 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