



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



### 79/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

dott.ssa Martina PONZIN



CUSTODE:

avv, Mariella PAHOR



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/09/2025

creata con Tribù Office 6



 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

**geom. Maurizio Di Martino**

CF:DMRMRZ60R28E098T

con studio in GORIZIA (GO) PIAZZA MUNICIPIO, 4

telefono: 0481536742

email: [geometra.dimartino@libero.it](mailto:geometra.dimartino@libero.it)

PEC: [maurizio.dimartino@geopec.it](mailto:maurizio.dimartino@geopec.it)





GIUDICE DI PACE - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2024

## LOTTO 1



### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a SAN CANZIAN D'ISONZO Via Rebez 10, frazione abitato di Pieris, della superficie commerciale di **173,34** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è costituito da un piano seminterrato, un piano terra, un primo piano e un sottotetto parzialmente utilizzabile

Identificazione catastale:

- C.C. PIERIS particella edificiale .461/2 foglio 1/B sub. 7 partita tavolare PT 500, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 836,66 Euro

#### A.1 posto auto.

Identificazione catastale:

- C.C. PIERIS particella edificiale .461/2 foglio 1/B sub. 11 partita tavolare PT 500, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 11,16 Euro

posto auto scoperto

**B** appartamento a SAN CANZIAN D'ISONZO Via Rebez 10, frazione abitato di Pieris, della superficie commerciale di **165,71** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è costituito da un piano seminterrato, un piano terra, un primo piano e un sottotetto parzialmente utilizzabile.

Identificazione catastale:

- C.C. PIERIS particella edificiale .461/2 foglio 1/B sub. 8 partita tavolare PT 500, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 836,66 Euro

#### B.1 cantina.





Identificazione catastale:

- particella edificiale PIERIS foglio 1/B sub. 9 partita tavolare PT 500, categoria C/2, classe 4, consistenza 38 mq, rendita 70,65 Euro

**B.2** posto auto.

Identificazione catastale:

- C.C. PIERIS particella edificiale .461/2 foglio 1/B sub. 10 partita tavolare PT 500, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 11,16 Euro posto

auto scoperto



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	339,05 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	19,59 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 275.325,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 247.793,04
Data di conclusione della relazione:	19/09/2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Gli immobili risultano attualmente abitati dagli esecutati come apparso al momento del sopralluogo effettuato in data 31 gennaio 2025 ad ore 14.00 accompagnato dal Delegato alla Vendita e Custode

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Tutte le iscrizioni elencate saranno regolarizzate e cancellate dalla procedura; i costi a ciò necessari derivano all'applicazione della tassa ipotecaria in misura percentuale pari allo 0,50% dell'importo complessivo di tutte le iscrizioni ipotecarie (con un minimo di € 200,00), e della tassa ipotecaria in misura fissa, pari a € 200,00, sulle iscrizioni non ipotecarie o prenotazioni ipotecarie non giustificate. Inoltre, sono dovuti all'Ufficio Tavolare di competenza attualmente € 25,00 per diritti tavolari da corrispondere all'atto della presentazione di ciascuna domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, corredata dal relativo titolo.

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICODELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*





4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELL'APROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

**PT 500 C.C. Pieris**

**Posta 3 Pres. 29 gennaio 1996 G.T. 650**

Sulla base del contratto di mutuo ipotecario dd. 25.1.1996 rep. 34153 not. Germano, si intavola il diritto di ipoteca a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la complessiva somma di Lire 400.000.000 di cui Lire 200.000.000 per capitale, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per tre annualità di interessi di mora, spese giudiziarie ed extragiudiziarie di qualsiasi genere, nonché di tutti gli altri fattori di cui all'art. 4 del contratto a peso del 1° c.t.

**Posta 4 Pres. 23 marzo 2004 G.N. 1191**

Sulla base del contratto di finanziamento fondiario dd. 19.03.04 rep. 31621 not. Marrocco, si intavola il diritto di ipoteca a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la complessiva somma di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di cui \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per capitale; degli interessi come specif. all'art. 1 del contratto; a peso del 1° c.t.

**Posta 5 Pres. 10.09.2013 G.T. 3737**

In base al finanziamento fondiario apertura di credito in conto corrente dd. 03/09/2013 rep. N. 40841/13485 del not. Marrocco, si intavola il diritto di ipoteca a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la complessiva somma di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di cui \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di capitale e quanto altro meglio specificato nel contratto, a peso del 1° c.t.

**Posta 7 Pres. 11 settembre 2015 G.T. 3263/2015**

Sulla base del certificato di eredità dd. 30.07.2015 V.G. 1184/2015 Cron. 1817 del Tribunale di Gorizia, si intavola il diritto di abitazione a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed a peso del 1° c.t. p.c. 461/2 subalterni "8", "9" e "10"

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**P.T. 500 C.C. Pieris**

**Posta 12 Pres. 11 settembre 2024 G.T. 4532**

Sulla base dell'atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Gorizia n. 955/C, si annota il pignoramento immobiliare promosso da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , a garanzia del credito di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* oltre successive occorrenze relativamente a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* oltre successive occorrenze relativamente a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a peso delle rispettive quote del 1° c.t.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/3, in forza di denuncia di successione (dal 22/05/2014), intavolato il 11/09/2015 a Monfalcone G.N. 3263.

Diritto di abitazione a favore di BARRUZZA Mattia nata a Campobello di Mazara il 21.9.1950 quota 1/1 ai subb, 8, 9 e 10

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 22/05/2014), intavolato il 11/09/2015 a Monfalcone G.N. 3263

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 22/05/2014), intavolato il 11/09/2015 a Monfalcone G.N. 3263

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 22/05/2014), intavolato il 11/09/2015 a Monfalcone G.N. 3263



### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di donazione (dal 15/04/2002 fino al 22/05/2014), intavolato il 31/07/2002 a Monfalcone G.N. 3046

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di donazione (dal 15/04/2002 fino al 22/05/2014), intavolato il 31/07/2002 a Monfalcone G.N. 3046

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **Pratica edilizia n. 530/57** – Nulla Osta per esecuzione lavori edili e **Autorizzazione di abitabilità pratica n. 264/530/1957**

- **Pratica 1701 Prot. 11562** – Nulla Osta per esecuzione lavori edili per ampliamento edificio con ricavo di un ripostiglio nello scantinato e di uno studio al piano terra, **abitabilità dd. 27.11.1973**

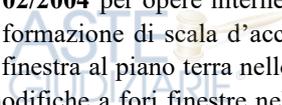
- **Concessione edilizia in sanatoria Pratica n. C.1648 Prot. n. 4321 dd 08/01/1997** per lavori di ristrutturazione edilizia nonché modifica dei fori, posa in opera di una veranda, di un muro di contenimento e di una scala

- **Pratica edilizia C1711 Prot. 2620, dd. 14.03.1997** – Approvazione di Variante a Concessione Edilizia in corso d'opera avente ad oggetto autorizzazione per il completamento delle opere interne quali: scala d'accesso al 1° piano, finiture e impianto elettrico.

- **P.E. 8256 Prot. 3283 Autorizzazione in sanatoria dd. 01/06/1999** per realizzazione di un pergolato adiacente al fabbricato principale, fondazioni, soprastante pavimentazione, muratura a confine e parapetti di altezza di un metro da fabbricato accessorio di cui al punto 1 dell'ordinanza sindacale n. 931 del 26.6.1998

- **P.E. 8262 Prot. 2083, dd. 02/02/1999** - Autorizzazione in sanatoria relativamente alle opere di pavimentazione esterna, modifica dei fori, barbecue, recinzioni e copertura terrazza al 1° piano del fabbricato principale

- **DIA in sanatoria P.E. 1898 prot. 4068 dd. 27/02/2004** per opere interne quali tramezzi di divisione del sottotetto da praticabile a non praticabile, formazione di scala d'accesso al sottotetto, piccole tramezzature al primo piano, chiusura di un foro finestra al piano terra nello studio, ricavo di un w.c. e riduzione di apertura finestra nel soggiorno, modifiche a fori finestre nel piano interrato e collegamento tra parte ampliata e parte originaria





- **DIA P.E. n. 2941 prot. 6623 dd 3/4/2009** per modifiche interne e manutenzione straordinaria esterna
- **Pratica edilizia C2669 Prot. 6683\_2010, dd. 14/06/2010** - Permesso di costruire a firma \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per esecuzione di ampliamento di un fabbricato residenziale in via rebez 10 e certificato di agibilità protocollo n. 0024822/P data reg. 19/12/2011 Class. N6-5, pratica C2669 Numero edificio E0440 per realizzazione di veranda al primo piano e tettoia/portico al piano interrato della superficie di mq 15.63.
- **ED. LIBERA prot. 8491 dd. 4/5/2012** per installazione impianto fotovoltaico su copertura edificio a civile abitazione.



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona B2 (Consolidato). Norme tecniche di attuazione ed indici:

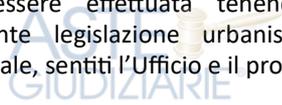


estratto NTA COMUNE DI SAN CANZIAN D'ISONZO  
Artt. 1-2-5-9 Zona B2 (Consolidato)



### Art. 1 DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il territorio del Comune di San Canzian d'Isonzo è disciplinato dal presente Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.) in conformità ed ai sensi della vigente legislazione urbanistica generale nazionale e regionale, nonché dalle disposizioni e direttive del Piano Urbanistico Regionale (P.U.R.G.).
2. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è soggetta alla disciplina delle presenti norme nonché alle norme del Regolamento Edilizio Comunale.
3. Le zone territoriali omogenee (z.t.o.) di P.R.G.C. sono quelle definite dalle presenti norme, esse corrispondono alla suddivisione in zone omogenee graficamente rappresentate negli elaborati di zonizzazione di progetto del P.R.G.C.
4. L'interpretazione delle presenti norme deve essere effettuata tenendo presente gli obiettivi espliciti del presente piano e la vigente legislazione urbanistica ed edilizia. L'interpretazione autentica spetta al Consiglio Comunale, sentito l'Ufficio e il progettista del Piano.
5. In tutte le zone del territorio comunale ad esclusione delle zone VP-AT-F4-M1-P-S, il mutamento di destinazione d'uso con o senza opere edili è comunque soggetto al rilascio di Autorizzazione Edilizia, salvo i casi per i quali, la rilevanza urbanistica dell'intervento, imponga il ricorso alla Concessione Edilizia.
6. E' vietata la costruzione di vani interrati. Sarà consentita la realizzazione esclusivamente ad una quota di 0.80 m rispetto alla quota di campagna di vani accessori. Sarà altresì consentita la realizzazione solo di vani tecnici (fosse ascensori, ecc.) completamente interrati ed impermeabilizzati nelle zone Z4 (falda compresa tra i 2 e i 5 m dal piano di campagna) indicati nella tavola P 5 dal titolo Prescrizioni Geologiche e pericolosità idraulica.



6bis. Nelle zone indicate come zona Z4 e Z5 nelle tavole C1-C2-C3-C4 dell'indagine geologica allegata al P.R.G.C. e nella tavola P5 dal titolo Prescrizioni Geologiche e pericolosità idraulica ogni progetto di opera o edificio che dovrà essere realizzato sarà corredato da adeguata relazione geotecnica a firma di professionista abilitato che giustifichi le motivazioni tecniche sulle scelte fondazionali.

6ter. Nelle zone indicate come "soggette ad allagamento" sulle tavole B1-B2-B3 dell'indagine geologica allegata al P.R.G.C. e nella tavola P5 dal titolo Prescrizioni Geologiche e pericolosità idraulica l'edificazione è consentita subordinatamente alla sopraelevazione del piano di calpestio del piano terra di almeno 60 cm. dal piano di campagna. In tali zone la rete fognaria degli edifici dovrà essere





provvista di particolari dispositivi di non ritorno al fine di evitare l'ingresso delle acque di scarico all'interno degli stessi.

6quines. Ad integrazione delle precedenti prescrizioni sono vigenti, con tutte le relative successive modifiche ed integrazioni approvate dagli organi competenti, le norme di attuazione del PAI (Piano d'Assetto Idrogeologico) nonché del PAIR (Piano d'Assetto Idrogeologico dei bacini di interesse Regionale).

7. Il P.R.G.C. si attua con:

§ interventi indiretti: sono quelli che devono essere preceduti da Piani Regolatori Particolareggiati Comunali d'iniziativa pubblica e/o privata da approvarsi obbligatoriamente prima della richiesta e del rilascio dei provvedimenti concessori o autorizzativi edilizi del Sindaco;

§ interventi diretti: sono quelli con concessione a edificare, autorizzazione edilizia e denuncia relativa a singoli progetti edilizi come previsto dalla vigente disciplina urbanistico edilizia.

§ Interventi convenzionati: sono quelli subordinati alla stipula di una convenzione o un atto unilaterale d'obbligo del concessionario il quale si impegna a cedere/realizzare opere di urbanizzazione a scapito degli Oneri di Urbanizzazione dovuti al Comune. Nel caso in cui gli interventi edilizi diretti vengano proposti su aree non completamente urbanizzate, il Comune potrà richiedere ai soggetti proponenti la stipula di una apposita convenzione ai sensi dell'art. 90 della L.R. 52/91 al fine di realizzare a carico del proponente, le opere di urbanizzazione primaria al servizio del lotto. La stipula di questo atto deve precedere la costruzione oggetto di concessione;

8. I Piani Regolatori Particolareggiati Comunali d'iniziativa pubblica o privata devono essere estesi e riferiti alla totalità della superficie dell'ambito assoggettato a piano attuativo, sempre che il presente piano non disponga diversamente in modo esplicito.

9. La superficie degli ambiti soggetti a piano attuativo potrà subire, rispetto alla cartografia di P.R.G.C., aggiustamenti e rettifiche esclusivamente limitati a differenziazioni riconducibili a trasposizioni cartografiche e catastali ed a rilievi direttamente effettuati e riferiti allo stato di fatto dei luoghi.

10. Sono fatti, in ogni caso, salvi i piani attuativi approvati ed in vigore alla data di adozione del presente piano che manterranno a tempo indeterminato gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle altre prescrizioni urbanistiche stabilite dal P.R.P.C. Sono fatte altresì salve le norme relative alle definizioni urbanistiche e ai metodi di misurazione (altezze, volumi, distanze ecc) dello strumento urbanistico generale precedente al quale hanno fatto riferimento.

11. Tutti gli interventi che prevederanno nuovi alloggi (anche nel caso di ristrutturazione con aumento di unità abitative) dovranno provvedere alla realizzazione minima di due posti macchina (dimensioni 2,5 x 5) per ogni nuovo alloggio e comunque in misura minima di 1 mq ogni 10 mc di nuova costruzione.

A tal proposito, nel caso di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti, è ammessa la realizzazione di parcheggi stanziali in area diversa da quella di pertinenza avente la stessa destinazione di zona o comunque in zona urbanisticamente compatibile purché la distanza non superi il raggio di 150 m.

Per favorire la ristrutturazione ed il recupero di immobili nelle località decentrate (Isola Morosini, Terranova, ecc.) in caso di restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione di edifici esistenti è consentito, su richiesta motivata, derogare alla realizzazione dei posti macchina, ma è sufficiente la sola individuazione.

12. Stralciato

12bis. Nel caso di costruzione di nuove attività commerciali, ricettive e per la ristorazione, anche quando le attività vengano ricavate con progetti di ristrutturazione di edifici esistenti dovranno essere



ricavate le seguenti quantità di parcheggi, escluse le sedi viarie, all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio, ovvero anche nelle sue vicinanze, ma in tale ultimo caso l'uso a parcheggio delle relative aree deve essere oggetto di apposita convenzione con il Comune che sarà iscritta nei pubblici registri immobiliari con riferimento alla singola attività commerciale:

§ per esercizi inferiori a 400 mq. di superficie di vendita, localizzati in zone a destinazione residenziale: 60% della superficie di vendita;

§ per esercizi inferiori a 400 mq. di superficie di vendita: 100% della superficie di vendita;

§ per esercizi singoli, centri commerciali al dettaglio e complessi commerciali compresi tra 400 mq. di superficie di vendita e 5000 mq di superficie coperta complessiva: 200% della superficie di vendita.

13. Le aree scoperte dovranno essere sistemate a giardino con il collocamento a dimora di alberi ad alto fusto di essenze autoctone a foglia caduca nella misura di almeno 1/mq.100.

14. Gli edifici plurifamiliari e le loro pertinenze dovranno sempre essere progettati unitariamente anche in caso di modifiche delle facciate successive alla loro realizzazione.

15. Stralciato

16. Le strade private proposte a fondo cieco che servono più di 4 alloggi dovranno avere un'altezza minima di ml.5,50 ed essere dotate di una piazzola terminale che consenta un'agevole inversione di marcia.

17. Ogni intervento edilizio che preveda la modifica dell'impianto fognario in zone non servite dall'arete di fognatura pubblica dovrà prevedere e realizzare adeguata depurazione delle acque completa, nella sua parte terminale del processo, di adeguata fitodepurazione nella misura di 2 mq./ab. con una dimensione minima di 6 abitanti;

18. Gli edifici che manterranno un'attenzione al risparmio energetico con murature esterne di tipo bioecologico e dimensionamento superiore ai cm.35, nel calcolo della cubatura, verranno conteggiati solo i primi centimetri 35 dall'interno verso l'esterno. Il risparmio energetico dell'edificio perseguito con verande e giardini d'inverno, posti a Sud o a Nord, vetrati per il 70% della loro superficie, con una profondità massima di m.2,50, internamente non riscaldati con altre fonti di calore e con un volume inferiore al 10% dell'edificio di riferimento, non verranno conteggiati nel calcolo del volume complessivo.

19. Tutti i lavori su un fabbricato pubblico o privato finalizzati all'abolizione integrale delle barriere architettoniche sono soggetti alla sola dichiarazione di inizio lavori e non sono soggetti al pagamento di oneri concessori se rientranti nei limiti di ampliamento volumetrico di 30 mc e se sussistono le condizioni dell'art.80 della L.R.52/91.

20. In caso di disaccordo fra quanto indicato graficamente e quanto indicato nella presente normativa prevale il testo delle presenti norme.

21. In tutte le zone di P.R.G.C., indipendentemente dalla destinazione urbanistica delle stesse, fatte salve ulteriori autorizzazioni da ottenere, è consentita, previo parere favorevole del proprietario dell'area o esproprio/servitù, la posa di cavi e condotte, infrastrutture in genere necessarie per la realizzazione e l'esercizio di impianti attinenti le telecomunicazioni, il trasporto dell'energia elettrica, del gas metano e dell'acqua, la realizzazione di canali di sgrondo. Tali progetti non abbineranno di specifica Variante Urbanistica in quanto sono da considerarsi già da ora compatibili urbanisticamente. L'Amministrazione Comunale potrà proporre eventuali soluzioni alternative a quelle prospettate nel progetto al fine di garantire la massima compatibilità delle opere stesse con il territorio attraversato.





22. In tutte le zone agricole nelle immediate vicinanze delle zone residenziali possono essere eseguiti gli interventi previsti nella zona omogenea VP entro i 40m dal limite del fabbricato residenziale di proprietà.

23. Nei casi di documentate e dimostrate problematiche di carattere igienico-sanitarie, le recinzioni interne potranno avere altezza maggiore di 2,00 mt e saranno soggette a preventivo atto autorizzativo.

#### Art. 2 DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE

1. Superficie territoriale (St): E' la superficie complessiva, misurata in ettari, delle aree edificabili di una stessa zona, comprese le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ma con l'esclusione di quelle destinate alla rete principale della viabilità, di quelle di proprietà o di uso pubblico, delle pertinenze urbanistiche di costruzioni esistenti e delle strade aperte al pubblico transito da oltre tre anni.

2. Indice di fabbricabilità territoriale (It): è l'indice che esprime il volume in metri cubi costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (St).

3. Densità territoriale (Dt): esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la sua superficie territoriale (St) espressa in ettari.

4. Superficie fondiaria (Sf): E' costituita dalla parte di superficie territoriale (St) di pertinenza degli edifici: si misura in mq. e si ottiene deducendo dalla St le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, esclusi i nuclei elementari di verde ed i parcheggi al servizio delle abitazioni.

5. Indice di fabbricabilità fondiaria (If): è l'indice che esprime il volume in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf)

6. Densità fondiaria (Df): esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una data zona e la superficie fondiaria (Sf) espressa in metri quadrati.

7. Area di pertinenza urbanistica: E' l'area che viene calcolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria.

8. Rapporto di Copertura (Rc): E' il rapporto, espresso in percentuale, fra la superficie coperta degli edifici (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

9. Quota Zero (Q0): La quota zero corrisponde alla quota media del marciapiede, esistente o in progetto, antistante al fabbricato oggetto d'intervento. Qualora il fabbricato in progetto sia localizzato in una zona in cui non è prevista la costruzione di marciapiedi, la quota zero è quella del centro strada. Qualora tale quota non sia rilevabile per mancanza di opere o di progetti già predisposti, l'Ufficio Tecnico la determinerà in maniera inequivocabile su un caposaldo facilmente individuabile del quale deve essere fatta menzione sulle tavole di Concessione-Autorizzazione o in apposito verbale. La quota zero potrà essere riferita ad ogni singolo edificio di fabbricati plurifamiliari se le condizioni altimetriche delle strade prospicienti presentassero dislivelli sensibili.

Specificazioni:

Marciapiede del fabbricato: Quota minima + 0,15

Soglia del passo carraio: Quota minima + 0,00

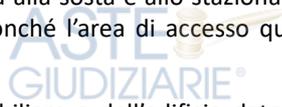
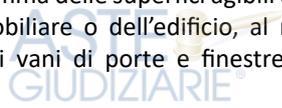
Soglia cancello pedonale: Quota minima + 0,10

Sommità muretto di recinzione = Quota minima + 0,50





10. a) edificio: costruzione coperta e isolata da vie o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più accessi;
11. b) unità immobiliare: ogni edificio o parte di edificio che rappresenta un cespite indipendente censito nei registri immobiliari o nel libro fondiario idoneo ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinato;
12. c) elementi costitutivi dell'edificio: fondazioni, intelaiatura strutturale, pareti perimetrali, solai interpiano, solaio di copertura, elementi di collegamento tra piani;
13. d) parete: ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura; la parete finestrata è la parete dotata di vedute ai sensi del Codice Civile;
14. e) superficie utile (Su): la superficie data dalla somma delle superfici agibili di tutti i piani fuori terra, dei piani interrati e seminterrati dell'unità immobiliare o dell'edificio, al netto delle pareti perimetrali, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre e delle superfici accessorie;
15. f) superficie accessoria (Sa): la superficie data dalla somma delle superfici destinate a pertinenze o cantine, soffitte, locali comportanti volumi tecnici in genere e locali comuni, vani scala, vani corsa ascensori, autorimesse, lavanderie, ripostigli, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi dell'unità immobiliare o dell'edificio al netto di tutte le pareti, i pilastri, i tramezzi, le pareti interne, gli sguinci, i vani di porte e finestre, salvo diversa previsione degli strumenti di pianificazione e fatte salve le deduzioni previste dal regolamento di attuazione, la superficie accessoria che supera il 100 per cento della superficie utile dell'unità immobiliare o dell'edificio è equiparata, per la quota eccedente, alla superficie utile ai fini del calcolo del contributo di cui all'art. 29;
16. g) superficie coperta (Sc): la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dell'unità immobiliare o dell'edificio e delimitate dalle superfici esterne delle pareti o dalle strutture perimetrali;
17. h) superficie per parcheggi (Sp): l'area destinata alla sosta e allo stazionamento dei veicoli, compresi i relativi spazi di distribuzione e manovra, nonché l'area di accesso qualora destinata a esclusivo servizio dei parcheggi medesimi;
18. i) volume utile (Vu): il volume dell'unità immobiliare o dell'edificio dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) per le relative altezze utili (Hu);
19. j) volume tecnico (Vt): il volume determinato dalla parte dell'unità immobiliare o dell'edificio strettamente necessario a contenere e a consentire l'accesso agli impianti tecnologici pertinenziali e strumentali all'edificio o all'unità immobiliare, nonché il volume determinato dalle tamponature, intercapedini e rivestimenti esterni delle pareti e dei solai finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico nei limiti indicati dalla legge;
20. k) altezza dell'edificio (H): la distanza massima tra la quota media del terreno sistemato o del marciapiede e sino all'intradosso dell'ultimo solaio più alto della copertura della costruzione, calcolata nel punto di intersezione con la facciata;
21. l) altezza utile dell'unità immobiliare (Hu): la distanza verticale fra il piano di calpestio e il soffitto escluse le eventuali intercapedini costituenti volumi tecnici; nei locali con pavimento a livelli diversi, la Hu viene misurata dalla porzione di pavimento a livello più elevato se superiore al 30 per cento dell'area del locale;
22. m) sagoma dell'edificio: la conformazione plani volumetrica della costruzione e il suo perimetro, inteso sia in senso verticale che orizzontale, compresa la struttura della copertura, esclusi i volumi tecnici;





23. n) distanza dai confini: la distanza minima in proiezione orizzontale dai confini fino al perimetro della superficie coperta dell'edificio.

24. Edifici esistenti o "edifici preesistenti" si intendono gli edifici esistenti alla data di adozione del primo P.R.G.C. (05.09.1991) e dotati di abitabilità o agibilità, per cui sia stata dichiarata la fine dei lavori relativi, ovvero sanati secondo le modalità di legge in quanto costruiti abusivamente prima della data del 05.09.1991.

25. Edifici principali: ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si intendono gli edifici destinati prevalentemente ad uso residenziale, nonché quelli rurali dismessi dall'uso agricolo o destinati precedentemente ad altri usi, che per dimensioni e caratteristiche tipologiche risultino adatti al loro recupero a fini residenziali. Per uso residenziale si intende l'uso abitativo ovvero usi comunque compatibili con la destinazione residenziale quali uffici, alberghi ecc.

26. Strada: si definisce "ciglio della strada" la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli e simili), con l'esclusione delle scarpate;

27. Distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: misurata per ogni singolo piano dell'edificio di progetto su un piano orizzontale e ortogonale alla parete finestrata è la distanza minima fra la parete finestrata stessa ed il punto più vicino della parete di un edificio antistante.

28. Pareti finestrate: le pareti perimetrali di edifici si dicono finestrate se dotate di "vedute o prospetti" secondo la definizione dell'art. 900 del Codice Civile (R.D. 16.3.1942, n. 262). Sono considerate pareti finestrate anche le pareti costituite parzialmente o totalmente da pilastri o balaustre di terrazzi e verande;

29. Pareti cieche: le pareti perimetrali di edifici si dicono cieche quando sono prive di aperture, ovvero dotate di sole luci come definite dall'art. 900 e seguenti del Codice Civile.

30. Edifici antistanti: la facciata di un edificio esistente o di progetto è priva di edifici ad essa antistanti quando ogni linea della sua facciata, proiettata su un piano ortogonale, non incontra facciate di altri edifici.

31. Edificio accessorio: si intende come tale un edificio a carattere pertinenziale e/o comunque di altezza massima inferiore a ml.3,00.

#### Art.5 NORME GENERALI PER LA RESIDENZA

1. Tali zone si articolano e vengono classificate nelle seguenti categorie:

§ Zona Omogenea A1 (di interesse storico)

§ Zona Omogenea B1 (nucleo urbano)

§ Zona Omogenea B2 (residenziale)

§ Zona Omogenea B3 (di completamento)

§ Zona Omogenea BP (PRPC Approvato)

§ Zona Omogenea VP (verde privato)

§ Zona Omogenea C (di espansione)

§ Zona Omogenea AT (ambito di trasferimento)



2. Le zone residenziali sono destinate alla funzione abitativa e alle attività connesse con la residenza e con essa compatibili per aspetti igienici e sociali. Sono pertanto ammessi in zona residenziale anche le seguenti attività:

§ Attività commerciali con i limiti imposti dal presente Piano Regolatore e secondo i limiti della normativa relativa;

§ Attività ricettive e per la ristorazione con i limiti imposti dal presente Piano Regolatore e secondo i limiti della normativa relativa;

§ Attrezzature per lo sport, il tempo libero e lo spettacolo;

§ Attività artigianali di servizio, artistiche e comunque compatibili con la residenza;

§ Attività professionali e direzionali;

3. Per gli immobili esistenti nelle zone residenziali ed aventi destinazioni d'uso non compatibili con quelle abitative sono ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Tutti gli edifici esistenti nelle zone residenziali possono sempre essere recuperati alla funzione residenziale e/o destinati alle attività con essa compatibili e di cui al precedente comma.

#### Art. 9 ZONA OMOGENEA B2 (residenziale)

1. Comprende gli ambiti residenziali che costituiscono le espansioni consolidate attorno ai nuclei storici a densità varia.

2. In tale zona, con intervento diretto, è prevista la conservazione dei volumi edilizi con manutenzioni ordinarie e straordinarie, restauro e risanamento conservativo.

3. Sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione e mantenimento delle volumetrie preesistenti. Gli edifici, comunque, potranno essere ristrutturati anche con aumento di unità immobiliari.

4. Per gli edifici esistenti, che necessitano di adeguamento e razionalizzazione degli alloggi, sono ammessi, con intervento diretto, interventi "UNA TANTUM" di ampliamento volumetrico contenuti entro mc.150 per alloggio, per esigenze igieniche e funzionali o di risparmio energetico. Tale facoltà non è cumulabile con gli ampliamenti già goduti in vigore delle Zone B2c e B2s.

5. Per i locali con destinazione d'uso commerciale al dettaglio, artigianato di servizio ed esercizi pubblici, qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare all'interno degli stessi adeguati servizi igienici (in quanto la loro realizzazione comporterebbe la riduzione della superficie oltre il minimo consentito dalle norme vigenti in materia), sono ammessi aumenti volumetrici limitati esclusivamente ai servizi stessi, per un volume non superiore a 30 mc.

6. In ogni caso di ampliamento volumetrico non potrà essere superato l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a  $I_f = 3 \text{ mc./mq.}$  ed il rapporto di copertura pari a 0,50 mq/mq.

7. L'altezza degli edifici ampliati non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti preesistenti e, in ogni caso l'altezza massima non potrà superare i ml. 8,00.

8. Per gli ampliamenti volumetrici o di superficie coperta degli edifici, sia in senso orizzontale, che verticale, i quali devono realizzarsi comunque in accorpamento agli edifici principali, le distanze fra gli edifici ampliati e i confini di proprietà sono regolate dalle norme del Codice Civile. In tutti i casi di ricostruzione o ampliamento di edifici esistenti, sia in senso orizzontale che verticale, le pareti finestrate oggetto di intervento, dovranno rispettare la distanza minima assoluta di ml. 10 dalle pareti di edifici principali antistanti preesistenti, siano queste ultime finestrate o non.

9. Per tutti gli edifici nei casi in cui si renda eventualmente necessaria la demolizione, gli interventi di ricostruzione dovranno rispettare la distanza minima dai confini di proprietà pari a ml.



5,00, eccetto il caso di edifici appartenenti a cortine edilizie su fronte strada, nel qual caso l'edificio ricostruito potrà attestarsi sull'allineamento stradale dell'edificio preesistente ed in aderenza agli edifici esistenti. L'edificio ricostruito non potrà superare il volume dell'edificio preesistente incrementato dell'ampliamento per motivi igienico-funzionali di cui al presente articolo nei casi ammessi.

10. In queste aree e nelle relative pertinenze fino ad una distanza massima di 40 metri dai fabbricati residenziali di proprietà, sono consentite le attività di rilevanza edilizia indicate all'art.16 della L.R. 19/2009

11. In deroga alle disposizioni generali sulla nuova edificazione, per la Zona B2/75 è ammesso un indice di fabbricabilità fondiario pari a  $I_f = 3 \text{ mc./mq.}$  rapporto di copertura pari a  $0,50 \text{ mq/mq}$ , distanza minima dai confini di proprietà pari a ml. 5,00, l'altezza non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti preesistenti e, in ogni caso l'altezza massima non potrà superare i ml. 8,00, le pareti finestrate dovranno rispettare la distanza minima assoluta di ml. 10 dalle pareti di edifici principali antistanti preesistenti, siano queste ultime finestrate o non.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla copia di mappa: risulta inserito solamente il fabbricato principale mentre il corpo accessorio e le tettoie esterne non risultano inserite. Dalle pratiche edilizie: il fabbricato principale è conforme mentre le tettoie esterne sono abusive. Il corpo esterno in muratura, dall'esame attento della pratica di sanatoria ad esso riferibile ovvero la pratica edilizia n. A.8256 prot. n. 3283 dd. 01.06.1999, risulta anch'esso abusivo ad eccezione delle fondazioni e delle murature fino all'altezza di mt 1,00.

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione: demolizione e asporto a discarica dei materiali di risulta del corpo esterno a

- confine :  
€6.000,00 demolizione e asporto a discarica dei materiali di risulta tettoie in legno:
- €2.000,00

Il costo presunto per la demolizione e asporto a discarica dei materiali di risulta del corpo esterno a confine è di circa € 6.000,00 mentre quello per la demolizione delle tettoie in legno ammonta a circa € 2.000,00. Costo totale per la riduzione in pristino: € 8.000,00

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**..

La conformità si riferisce all'epoca di realizzazione



BENI IN SAN CANZIAN D'ISONZO VIA REBEZ 10, FRAZIONE ABITATO DI PIERIS

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



**appartamento** a SAN CANZIAN D'ISONZO Via Rebez 10, frazione abitato di Pieris, della superficie commerciale di **173,34** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è costituito da un piano seminterrato, un piano terra, un primo piano e un sottotetto parzialmente utilizzabile

Identificazione catastale:

- C.C. PIERIS particella edificiale .461/2 foglio 1/B sub. 7 partita tavolare PT 500, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 836,66 Euro





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ufficio postale, Giardino Pubblico, Studio Dentistico, Scuola Primaria di Pieris, centro giovani, cimitero comunale, campo di calcio della A-S.D. Pieris e Centro Medico Polispecialistico). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

*Al piano terra:*

Appartamento costituito da un ingresso disimpegno, una cucina, un soggiorno, un bagno, un w.c.-ripostiglio, un ripostiglio, due camere da letto, un terrazzo, una veranda, uno studio non raggiungibile direttamente dal piano ma dal piano sottostante così come il w.c.

*Al piano interrato:*

una cantina pavimentata in piastrelle di ceramica colore chiaro adibita a cucina per feste di famiglia, al cui interno vi è un vano scala che dà accesso allo studio e w.c. posti al piano superiore, una seconda cantina anch'essa pavimentata con piastrelle di ceramica dello stesso tipo della prima, un ripostiglio e una tettoia in legno. Tutti i locali interni risultano riscaldati.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento PT	148,29	x	100 %	=	148,29
veranda PT	2,67	x	95 %	=	2,54
terrazza PT (8,05ma + 1,00 mq)	9,05	x	25 %	=	2,26
Piano Interrato	39,69	x	20 %	=	7,94
Tettoia S1	15,44	x	15 %	=	2,32
superficie libera esterna	500,00	x	2 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>715,14</b>				<b>173,34</b>

**ACCESSORI:**

**posto auto.**

Identificazione catastale:

• C.C. PIERIS particella edificiale .461/2 foglio 1/B sub. 11 partita tavolare PT 500, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 11,16 Euro posto auto scoperto



descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto	12,00	x	50 %	=	6,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>6,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la ricerca del valore unitario, lo scrivente ha preso in considerazione i valori indicati in banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta per le "ville e villini" ubicate nella zona in cui è stato costruito l'edificio oggetto di esecuzione immobiliare, i seguenti valori:  
Rilevazioni secondo semestre - anno 2024:

min. €/mq 790,00 max.

€/mq 950,00

Considerate le numerose pratiche edilizie riscontrate, segno di una progettazione non unitaria e vista la scarsa attenzione agli isolamenti termici e acustici, lo scrivente geometra ritiene che il valore unitario da applicarsi sia quello minimo, ovvero €/mq 790,00.

Consideriamo ora i seguenti coefficienti di ragguaglio:

100% - immobile principale

50% - posto auto scoperto

95% - veranda 25%

- terrazze

20% - cantine

15% - tettoia

2% - superficie libera esterna

Ora moltiplicando le superfici lorde di pavimento desunte dalle planimetrie catastali otteniamo la superficie lorda ragguagliata che, moltiplicata per il valore unitario scelto (V. = sup. ragg. x V.u.) ci dà il valore dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	173,34	x	790,00	=	<b>136.938,60</b>
Valore superficie accessori:	6,00	x	790,00	=	<b>4.740,00</b>

**141.678,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** €. 141.678,60

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. 141.678,60

BENI IN SAN CANZIAN D'ISONZO VIA REBEZ 10, FRAZIONE ABITATO DI PIERIS

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO B



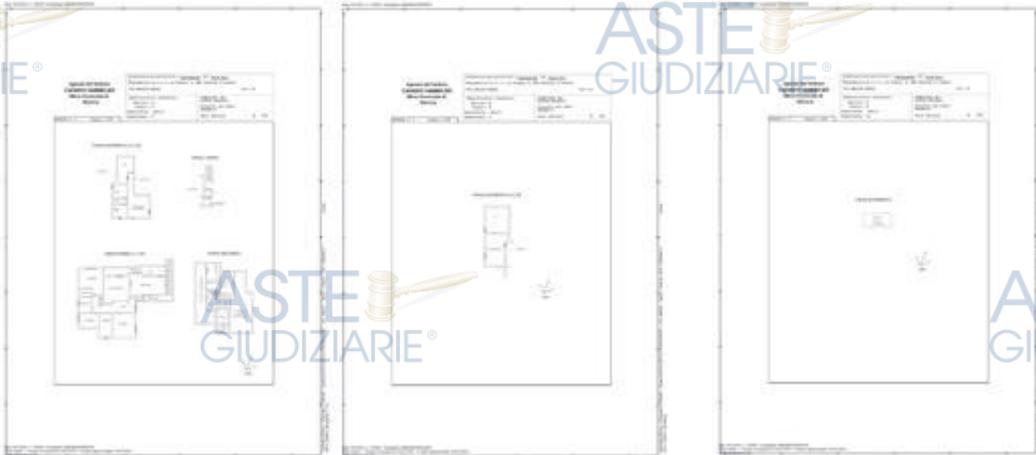
**appartamento** a SAN CANZIAN D'ISONZO Via Rebez 10, frazione abitato di Pieris, della superficie commerciale di **165,71** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è costituito da un piano seminterrato, un piano terra, un primo piano e un sottotetto parzialmente utilizzabile.

Identificazione catastale:

- C.C. PIERIS particella edificiale .461/2 foglio 1/B sub. 8 partita tavolare PT 500, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 836,66 Euro



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ufficio postale, Giardino Pubblico, Studio Dentistico, Scuola Primaria di Pieris, centro giovani, cimitero comunale, campo di calcio della A-S.D. Pieris e Centro Medico Polispecialistico). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

*Al piano interrato:*

un locale di sgombero, tre ripostigli, un disimpegno il tutto utilizzato impropriamente come mini appartamento

*Al piano terra:*

un sottoscala

*Al piano*

*primo:*

un appartamento costituito da un soggiorno, tre camere di cui una matrimoniale con bagno, una cucina, un disimpegno, una veranda, una centrale termica e due terrazze; *Al secondo piano*



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	115,45	x	100 %	=	115,45
veranda	24,71	x	95 %	=	23,47
terrazze (16,87 mq + 6,19 mq)	23,06	x	25 %	=	5,77
Centrale Termica	1,13	x	100 %	=	1,13
Piano Interrato	41,51	x	20 %	=	8,30
Sottoscala (piano interrato)	2,11	x	20 %	=	0,42
Soffitta	50,33	x	20 %	=	10,07
Soffitta accessibile	22,00	x	5 %	=	1,10
<b>Totale:</b>	<b>280,30</b>				<b>165,71</b>

ACCESSORI:

**cantina.**

Identificazione catastale:

- particella edificiale PIERIS foglio 1/B sub. 9 partita tavolare PT 500, categoria C/2, classe 4, consistenza 38 mq, rendita 70,65 Euro

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Lavanderia	19,70	x	20 %	=	3,94
Centrale termica	18,27	x	20 %	=	3,65
<b>Totale:</b>	<b>37,97</b>				<b>7,59</b>

**posto auto.**

Identificazione catastale:

- C.C. PIERIS particella edificiale .461/2 foglio 1/B sub. 10 partita tavolare PT 500, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 11,16 Euro posto auto scoperto



descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto	12,00	x	50 %	=	6,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>6,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la ricerca del valore unitario, lo scrivente ha preso in considerazione i valori indicati in banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta per le "ville e villini" ubicate nella zona in cui è stato costruito l'edificio oggetto di esecuzione immobiliare, i seguenti valori:  
Rilevazioni secondo semestre - anno 2024:

min. €/mq 790,00 max.

€/mq 950,00

Considerate le numerose pratiche edilizie riscontrate, segno di una progettazione non unitaria e vista la scarsa attenzione agli isolamenti termici e acustici, lo scrivente geometra ritiene che il valore unitario da applicarsi sia quello minimo, ovvero €/mq 790,00.

Consideriamo ora i seguenti coefficienti di ragguaglio:

100% - immobile principale

50% - posto auto scoperto

95% - veranda 25%

- terrazze

20% - cantine

15% - tettoia

2% - superficie libera esterna

Ora moltiplicando le superfici lorde di pavimento desunte dalle planimetrie catastali otteniamo la superficie lorda ragguagliata che, moltiplicata per il valore unitario scelto ( $V. \equiv \text{sup. ragg.} \times V.u.$ ) ci dà il valore dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	165,71	x	790,00	=	<b>130.910,90</b>
Valore superficie accessori:	13,59	x	790,00	=	<b>10.736,10</b>

**141.647,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** €. **141.647,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. **141.647,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio tecnico di San Canzian d'Isonzo Pieris, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:



- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore; le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia; il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione; il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali; il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione; il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;
- **VALORE DI MERCATO (OMV):**



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	173,34	6,00	141.678,60	141.678,60
B	appartamento	165,71	13,59	141.647,00	141.647,00
				<b>283.325,60 €</b>	<b>283.325,60 €</b>



*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Vista la conformazione dell'edificio non si ritiene di comoda divisibilità il bene

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 8.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 275.325,60**



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€. 27.532,56**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale:

**€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 247.793,04**



## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A capannone artigianale** a SAN CANZIAN D'ISONZO via Corpo Volontari Liberazione 18, frazione abitato di Pieris, della superficie commerciale di **387,95** mq per la quota di:

- 3/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un capannone di tipo ad Uso Deposito della dimensione di mt 30,00 x 11,00 con annesso edificio residenziale in comune di San Canzian d'Isonzo in via Corpo Volontari di Liberazione 14 di cui alla Concessione Edilizia Pratica n. C2096 dd. 28/12/2001 Prot. n. 12740/01/X , n° edificio E0417 distinto in mappa con il n. 149/5 e 149/6 del foglio 3 del CC di PIERIS che risultano vincolate ad aree di pertinenza urbanistica per la superficie di mq 1035 ai sensi del 3° comma dell'art. 88 della LR 52/91.

Adiacente al capannone risulta edificata un'abitazione del custode (villa) oggi residenza dell'esecutata \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e della sua famiglia

Identificazione catastale:

- C.C. PIERIS particella edificiale .915 foglio 3/B sub. 1 partita tavolare PT 1757, categoria D/7, rendita 2.166,00 Euro

**B Villino accostato a capannone artigianale** a SAN CANZIAN D'ISONZO via Corpo Volontari Liberazione 18, frazione abitato di Pieris, della superficie commerciale di **148,73** mq per la quota di:

- 3/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è situato in via Corpo Volontari Liberazione n 18 in zona periferica dell'abitato di Pieris in Comune di San Canzian d'Isonzo, in prossimità della SS14

Identificazione catastale:

- C.C. PIERIS particella edificiale .915 foglio 3/B sub. 2 partita tavolare PT 1757, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 813,42 Euro

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	536,68 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 284.315,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 255.883,68
Data di conclusione della relazione:	19/09/2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

La villa è attualmente abitata dalla signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e dalla sua famiglia come apparso al momento del sopralluogo effettuato in data 31 gennaio 2025 accompagnato dal Delegato alla Vendita e Custode \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* mentre il capannone artigianale non risultava utilizzato.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Tutte le iscrizioni elencate saranno regolarizzate e cancellate dalla procedura; i costi a ciò necessari derivano all'applicazione della tassa ipotecaria in misura percentuale pari allo 0,50% dell'importo complessivo di tutte le iscrizioni ipotecarie (con un minimo di € 200,00), e della tassa ipotecaria in misura fissa, pari a € 200,00, sulle iscrizioni non ipotecarie o prenotazioni ipotecarie non giustificate. Inoltre, sono dovuti all'Ufficio Tavolare di competenza attualmente € 25,00 per diritti tavolari da corrispondere all'atto della presentazione di ciascuna domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, corredata dal relativo titolo.

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICODELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLAPROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

#### PT 1757 C.C. Pieris

#### Posta 1 Pres. 17 aprile 2002 G.T. 1544

Sulla base dell'atto di apertura di credito in conto corrente dd. 15.4.2002 rep. N. 51553 not. Germano, si intavola il diritto di ipoteca a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la complessiva somma di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di cui \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per capitale, e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per tre annualità d'interessi anche di mora attualmente al tasso di cui all'art. 1 dell'atto, e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per spese ed accessori come specificato nell'atto a peso del 1° c.t.

#### Posta 3 Pres. 10 settembre 2013 G.T. 3738

Sulla base del contratto di mutuo fondiario dd. 03.09.2013, rep. 40842/13486, not. \*\*\* DATO



OSCURATO \*\*\* , si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la complessiva somma si \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di cui \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per capitale, interessi, accessori e spese, così come indicato in contratto, a peso del 1° c.t.

**Posta 6 Pres. 12 giugno 2015 G.T. 2012/15**

Si annota il rigetto della domanda per i motivi di cui al decreto pari numero, dd. 16.06.2015

**Posta 7 Pres. 09 dicembre 2015 G.T. 4589/15**

Si annota il rigetto della domanda per i motivi di cui al decreto pari numero, dd. 11.12.2015

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**P.T. 500 C.C. Pieris**

**Posta 13 Pres. 11 settembre 2024 G.T. 4532**

Sulla base dell'atto di pignoramento del Tribunale di Gorizia n. 955/C, si annota il pignoramento immobiliare promosso da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , a garanzia del credito di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* oltre successive occorrenze relativamente a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* oltre successive occorrenze relativamente a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , a peso delle rispettive quote del c.t. 1°.-

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00  
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/9, in forza di denuncia di successione (dal 22/05/2014), intavolato il 11/09/2015 a Monfalcone G.N. 3263.

Diritto di abitazione a favore di BARRUZZA Mattia nata a Campobello di Mazara il 21.9.1950 quota 1/1 ai subb, 8, 9 e 10

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 22/05/2014), intavolato il 11/09/2015 a Monfalcone G.N. 3263

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 22/05/2014), intavolato il 11/09/2015 a Monfalcone G.N. 3263

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 22/05/2014), intavolato il 11/09/2015 a Monfalcone G.N. 3263

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di donazione (dal 15/04/2002 fino al 22/05/2014), intavolato il 31/07/2002 a Monfalcone G.N. 3046

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di donazione (dal 15/04/2002 fino al 22/05/2014), intavolato il 31/07/2002 a Monfalcone G.N. 3046



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- in data 14/01/2003 è stata rilasciata la **VARIANTE alla Concessione Edilizia con Pratica n. C2216, Prot. n. 17721**, numero edificio E0417 con la quale veniva modificato l'interno del deposito/magazzino mediante la costruzione al suo interno di un ufficio con archivio, w.c. e di una scala d'accesso al piano superiore soprastante la zona uffici con la creazione di un archivio;
- in data 13/02/2004 è stata rilasciata la **Concessione Edilizia pratica n. C2304, prot. n. 18261**, n. edificio E0417 quale Seconda Variante a C2096 per la realizzazione Capannone uso deposito e annesso fabbricato residenziale a firma del progettista **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona B2 (Consolidato). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Estratto NTA COMUNE DI SAN CANZIAN D'ISONZO

Artt. 1-2-5-9 Zona B2 (Consolidato)

#### Art. 1 DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il territorio del Comune di San Canzian d'Isonzo è disciplinato dal presente Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.) in conformità ed ai sensi della vigente legislazione urbanistica generale nazionale e regionale, nonché dalle disposizioni e direttive del Piano Urbanistico Regionale (P.U.R.G.).
2. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è soggetta all'addebiplina delle presenti norme nonché alle norme del Regolamento Edilizio Comunale.
3. Le zone territoriali omogenee (z.t.o.) di P.R.G.C. sono quelle definite dalle presenti norme, esse corrispondono alla suddivisione in zone omogenee graficamente rappresentate negli elaborati di zonizzazione di progetto del P.R.G.C.
4. L'interpretazione delle presenti norme deve essere effettuata tenendo presente gli obiettivi espliciti del presente piano e la vigente legislazione urbanistica ed edilizia. L'interpretazione autentica spetta al Consiglio Comunale, sentiti l'Ufficio e il progettista del Piano.
5. In tutte le zone del territorio comunale ad esclusione delle zone VP-AT-F4-M1-P-S, il mutamento di destinazione d'uso con o senza opere edili è comunque soggetto al rilascio di Autorizzazione Edilizia, salvo i casi per i quali, la rilevanza urbanistica dell'intervento, imponga il ricorso alla Concessione Edilizia.
6. E' vietata la costruzione di vani interrati. Sarà consentita la realizzazione esclusivamente ad una quota di 0.80 m rispetto alla quota di campagna di vani accessori. Sarà altresì consentita la realizzazione solo di vani tecnici (fosse ascensori, ecc.) completamente interrati ed impermeabilizzati nelle zone Z4 (falda compresa tra i 2 e i 5 m dal piano di campagna) indicati nella tavola P 5 dal titolo Prescrizioni Geologiche e pericolosità idraulica.

6bis. Nelle zone indicate come zona Z4 e Z5 nelle tavole C1-C2-C3-C4 dell'indagine geologica allegata al P.R.G.C. e nella tavola P5 dal titolo Prescrizioni Geologiche e pericolosità idraulica ogni progetto di opera o edificio che dovrà essere realizzato sarà corredato da adeguata relazione geotecnica a firma di professionista abilitato che giustifichi le motivazioni tecniche sulle scelte fondazionali.

6ter. Nelle zone indicate come "soggette ad allagamento" sulle tavole B1-B2-B3 dell'indagine geologica allegata al P.R.G.C. e nella tavola P5 dal titolo Prescrizioni Geologiche e pericolosità idraulica l'edificazione è consentita subordinatamente alla sopraelevazione del piano di calpestio del piano



terra di almeno 60 cm. dal piano di campagna. In tali zone la rete fognaria degli edifici dovrà essere provvista di particolari dispositivi di non ritorno al fine di evitare l'ingresso delle acque di scarico all'interno degli stessi.

6. Ad integrazione delle precedenti prescrizioni sono vigenti, con tutte le relative successive modifiche ed integrazioni approvate dagli organi competenti, le norme di attuazione del PAI (Piano d'Assetto Idrogeologico) nonché del PAIR (Piano d'Assetto Idrogeologico dei bacini di interesse Regionale).

7. Il P.R.G.C. si attua con:

§ interventi indiretti: sono quelli che devono essere preceduti da Piani Regolatori Particolareggiati Comunali d'iniziativa pubblica e/o privata da approvarsi obbligatoriamente prima della richiesta e del rilascio dei provvedimenti concessori o autorizzativi edilizi del Sindaco;

§ interventi diretti: sono quelli con concessione a edificare, autorizzazione edilizia e denuncia relativa a singoli progetti edilizi come previsto dalla vigente disciplina urbanistico edilizia.

§ Interventi convenzionati: sono quelli subordinati alla stipula di una convenzione o un atto unilaterale d'obbligo del concessionario il quale si impegna a cedere/realizzare opere di urbanizzazione a scapito degli Oneri di Urbanizzazione dovuti al Comune. Nel caso in cui gli interventi edilizi diretti vengano proposti su aree non completamente urbanizzate, il Comune potrà richiedere ai soggetti proponenti la stipula di una apposita convenzione ai sensi dell'art. 90 della L.R. 52/91 al fine di realizzare a carico del proponente, le opere di urbanizzazione primaria al servizio del lotto. La stipula di questo atto deve precedere la costruzione oggetto di concessione;

8. I Piani Regolatori Particolareggiati Comunali d'iniziativa pubblica o privata devono essere estesi e riferiti alla totalità della superficie dell'ambito assoggettato a piano attuativo, sempre che il presente piano non disponga diversamente in modo esplicito.

9. La superficie degli ambiti soggetti a piano attuativo potrà subire, rispetto alla cartografia di P.R.G.C., aggiustamenti e rettifiche esclusivamente limitati a differenziazioni riconducibili a trasposizioni cartografiche e catastali ed a rilievi direttamente effettuati e riferiti allo stato di fatto dei luoghi.

10. Sono fatti, in ogni caso, salvi i piani attuativi approvati ed in vigore alla data di adozione del presente piano che manterranno a tempo indeterminato gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle altre prescrizioni urbanistiche stabilite dal P.R.P.C. Sono fatte altresì salve le norme relative alle definizioni urbanistiche e ai metodi di misurazione (altezze, volumi, distanze ecc) dello strumento urbanistico generale precedente al quale hanno fatto riferimento.

11. Tutti gli interventi che prevederanno nuovi alloggi (anche nel caso di ristrutturazione con aumento di unità abitative) dovranno provvedere alla realizzazione minima di due posti macchina (dimensioni 2,5 x 5) per ogni nuovo alloggio e comunque in misura minima di 1 mq ogni 10 mc di nuova costruzione.

A tal proposito, nel caso di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti, è ammessa la realizzazione di parcheggi stanziali in area diversa da quella di pertinenza avente la stessa destinazione di zona o comunque in zona urbanisticamente compatibile purché la distanza non superi il raggio di 150 m.

Per favorire la ristrutturazione ed il recupero di immobili nelle località decentrate (Isola Morosini, Terranova, ecc.) in caso di restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione di edifici esistenti è consentito, su richiesta motivata, derogare alla realizzazione dei posti macchina, ma è sufficiente la sola individuazione.

12. Stralciato



12bis. Nel caso di costruzione di nuove attività commerciali, ricettive e per la ristorazione, anche quando le attività vengano ricavate con progetti di ristrutturazione di edifici esistenti dovranno essere ricavate le seguenti quantità di parcheggi, escluse le sedi viarie, all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio, ovvero anche nelle sue vicinanze, ma in tale ultimo caso l'uso a parcheggio delle relative aree deve essere oggetto di apposita convenzione con il Comune che sarà iscritta nei pubblici registri immobiliari con riferimento alla singola attività commerciale:

§ per esercizi inferiori a 400 mq. di superficie di vendita, localizzati in zone a destinazione residenziale: 60% della superficie di vendita;

§ per esercizi inferiori a 400 mq. di superficie di vendita: 100% della superficie di vendita;

§ per esercizi singoli, centri commerciali al dettaglio e complessi commerciali compresi tra 400 mq. di superficie di vendita e 5000 mq di superficie coperta complessiva: 200% della superficie di vendita.

13. Le aree scoperte dovranno essere sistemate a giardino con il collocamento a dimora di alberi ad alto fusto di essenze autoctone a foglia caduca nella misura di almeno 1/mq.100.

14. Gli edifici plurifamiliari e le loro pertinenze dovranno sempre essere progettati unitariamente anche in caso di modifiche delle facciate successive alla loro realizzazione.

15. Stralciato

16. Le strade private proposte a fondo cieco che servono più di 4 alloggi dovranno avere un'altezza minima di ml.5,50 ed essere dotate di una piazzola terminale che consenta un'agevole inversione di marcia.

17. Ogni intervento edilizio che preveda la modifica dell'impianto fognario in zone non servite dall'arete di fognatura pubblica dovrà prevedere e realizzare adeguata depurazione delle acque completa, nella sua parte terminale del processo, di adeguata fitodepurazione nella misura di 2 mq./ab. con una dimensione minima di 6 abitanti;

18. Gli edifici che manterranno un'attenzione al risparmio energetico con murature esterne di tipo bioecologico e dimensionamento superiore ai cm.35, nel calcolo della cubatura, verranno conteggiati solo i primi centimetri 35 dall'interno verso l'esterno. Il risparmio energetico dell'edificio perseguito con verande e giardini d'inverno, posti a Sud o a Nord, vetrati per il 70% della loro superficie, con una profondità massima di m.2,50, internamente non riscaldati con altre fonti di calore e con un volume inferiore al 10% dell'edificio di riferimento, non verranno conteggiati nel calcolo del volume complessivo.

19. Tutti i lavori su un fabbricato pubblico o privato finalizzati all'abolizione integrale delle barriere architettoniche sono soggetti alla sola dichiarazione di inizio lavori e non sono soggetti al pagamento di oneri concessori se rientranti nei limiti di ampliamento volumetrico di 30 mc e se sussistono le condizioni dell'art.80 della L.R.52/91.

20. In caso di disaccordo fra quanto indicato graficamente e quanto indicato nella presente normativa prevale il testo delle presenti norme.

21. In tutte le zone di P.R.G.C., indipendentemente dalla destinazione urbanistica delle stesse, fatte salve ulteriori autorizzazioni da ottenere, è consentita, previo parere favorevole del proprietario dell'area o esproprio/servitù, la posa di cavi e condotte, infrastrutture in genere necessarie per la realizzazione e l'esercizio di impianti attinenti alle telecomunicazioni, il trasporto dell'energia elettrica, del gas metano e dell'acqua, la realizzazione di canali di sgrondo. Tali progetti non abbisogneranno di specifica Variante Urbanistica in quanto sono da considerarsi già da ora compatibili urbanisticamente. L'Amministrazione Comunale potrà proporre eventuali soluzioni alternative a quelle prospettate nel progetto al fine di garantire la massima compatibilità delle opere stesse con il territorio attraversato.



22. In tutte le zone agricole nelle immediate vicinanze delle zone residenziali possono essere eseguiti gli interventi previsti nella zona omogenea VP entro i 40m dal limite del fabbricato residenziale di proprietà.

23. Nei casi di documentate e dimostrate problematiche di carattere igienico-sanitarie, le recinzioni interne potranno avere altezza maggiore di 2,00 mt e saranno soggette a preventivo atto autorizzativo.

#### Art. 2 DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE

1. Superficie territoriale (St): E' la superficie complessiva, misurata in ettari, delle aree edificabili di una stessa zona, comprese le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ma con l'esclusione di quelle destinate alla rete principale della viabilità, di quelle di proprietà o di uso pubblico, delle pertinenze urbanistiche di costruzioni esistenti e delle strade aperte al pubblico transito da oltre tre anni.

2. Indice di fabbricabilità territoriale (It): è l'indice che esprime il volume in metri cubi costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (St).

3. Densità territoriale (Dt): esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la sua superficie territoriale (St) espressa in ettari.

4. Superficie fondiaria (Sf): E' costituita dalla parte di superficie territoriale (St) di pertinenza degli edifici: si misura in mq. e si ottiene deducendo dalla St le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, esclusi i nuclei elementari di verde ed i parcheggi al servizio delle abitazioni.

5. Indice di fabbricabilità fondiaria (If): è l'indice che esprime il volume in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf)

6. Densità fondiaria (Df): esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una data zona e la superficie fondiaria (Sf) espressa in metri quadrati.

7. Area di pertinenza urbanistica: E' l'area che viene calcolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria.

8. Rapporto di Copertura (Rc): E' il rapporto, espresso in percentuale, fra la superficie coperta degli edifici (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

9. Quota Zero (Q0): La quota zero corrisponde alla quota media del marciapiede, esistente o in progetto, antistante al fabbricato oggetto d'intervento. Qualora il fabbricato in progetto sia localizzato in una zona in cui non è prevista la costruzione di marciapiedi, la quota zero è quella del centro strada. Qualora tale quota non sia rilevabile per mancanza di opere o di progetti già predisposti, l'Ufficio Tecnico la determinerà in maniera inequivocabile su un caposaldo facilmente individuabile del quale deve essere fatta menzione sulle tavole di Concessione-Autorizzazione o in apposito verbale. La quota zero potrà essere riferita ad ogni singolo edificio di fabbricati plurifamiliari se le condizioni altimetriche delle strade prospicienti presentassero dislivelli sensibili.

Specificazioni:

Marciapiede del fabbricato: Quota minima + 0,15

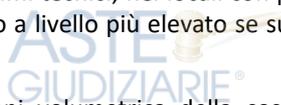
Soglia del passo carraio: Quota minima + 0,00

Soglia cancello pedonale: Quota minima + 0,10

Sommità muretto di recinzione = Quota minima + 0,50



10. a) edificio: costruzione coperta e isolata da vie o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più accessi;
11. b) unità immobiliare: ogni edificio o parte di edificio che rappresenta un cespite indipendente censito nei registri immobiliari o nel libro fondiario idoneo ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinato;
12. c) elementi costitutivi dell'edificio: fondazioni, intelaiatura strutturale, pareti perimetrali, solai interpiano, solaio di copertura, elementi di collegamento tra piani;
13. d) parete: ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura; la parete finestrata è la parete dotata di vedute ai sensi del Codice Civile;
14. e) superficie utile (Su): la superficie data dalla somma delle superfici agibili di tutti i piani fuori terra, dei piani interrati e seminterrati dell'unità immobiliare o dell'edificio, al netto delle pareti perimetrali, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre e delle superfici accessorie;
15. f) superficie accessoria (Sa): la superficie data dalla somma delle superfici destinate a pertinenze o cantine, soffitte, locali comportanti volumi tecnici in genere e locali comuni, vani scala, vani corsa ascensori, autorimesse, lavanderie, ripostigli, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi dell'unità immobiliare o dell'edificio al netto di tutte le pareti, i pilastri, i tramezzi, le pareti interne, gli sguinci, i vani di porte e finestre, salvo diversa previsione degli strumenti di pianificazione e fatte salve le deduzioni previste dal regolamento di attuazione, la superficie accessoria che supera il 100 per cento della superficie utile dell'unità immobiliare o dell'edificio è equiparata, per la quota eccedente, alla superficie utile ai fini del calcolo del contributo di cui all'art. 29;
16. g) superficie coperta (Sc): la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dell'unità immobiliare o dell'edificio e delimitate dalle superfici esterne delle pareti o dalle strutture perimetrali;
17. h) superficie per parcheggi (Sp): l'area destinata alla sosta e allo stazionamento dei veicoli, compresi i relativi spazi di distribuzione e manovra, nonché l'area di accesso qualora destinata a esclusivo servizio dei parcheggi medesimi;
18. i) volume utile (Vu): il volume dell'unità immobiliare o dell'edificio dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) per le relative altezze utili (Hu);
19. j) volume tecnico (Vt): il volume determinato dalla parte dell'unità immobiliare o dell'edificio strettamente necessario a contenere e a consentire l'accesso agli impianti tecnologici pertinenziali e strumentali all'edificio o all'unità immobiliare, nonché il volume determinato dalle tamponature, intercapedini e rivestimenti esterni delle pareti e dei solai finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico nei limiti indicati dalla legge;
20. k) altezza dell'edificio (H): la distanza massima tra la quota media del terreno sistemato o del marciapiede e sino all'intradosso dell'ultimo solaio più alto della copertura della costruzione, calcolata nel punto di intersezione con la facciata;
21. l) altezza utile dell'unità immobiliare (Hu): la distanza verticale fra il piano di calpestio e il soffitto escluse le eventuali intercapedini costituenti volumi tecnici; nei locali con pavimento a livelli diversi, la Hu viene misurata dalla porzione di pavimento a livello più elevato se superiore al 30 per cento dell'area del locale;
22. m) sagoma dell'edificio: la conformazione plani volumetrica della costruzione e il suo perimetro, inteso sia in senso verticale che orizzontale, compresa la struttura della copertura, esclusi i volumi tecnici;





23. n) distanza dai confini: la distanza minima in proiezione orizzontale dai confini fino al perimetro della superficie coperta dell'edificio.

24. Edifici esistenti o "edifici preesistenti" si intendono gli edifici esistenti alla data di adozione del primo P.R.G.C. (05.09.1991) e dotati di abitabilità o agibilità, per cui sia stata dichiarata la fine dei lavori relativi, ovvero sanati secondo le modalità di legge in quanto costruiti abusivamente prima della data del 05.09.1991.

25. Edifici principali: ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si intendono gli edifici destinati prevalentemente ad uso residenziale, nonché quelli rurali dismessi dall'uso agricolo o destinati precedentemente ad altri usi, che per dimensioni e caratteristiche tipologiche risultino adatti al loro recupero a fini residenziali. Per uso residenziale si intende l'uso abitativo ovvero usi comunque compatibili con la destinazione residenziale quali uffici, alberghi ecc.

26. Strada: si definisce "ciglio della strada" la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli e simili), con l'esclusione delle scarpate;

27. Distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: misurata per ogni singolo piano dell'edificio di progetto su un piano orizzontale e ortogonale alla parete finestrata è la distanza minima fra la parete finestrata stessa ed il punto più vicino della parete di un edificio antistante.

28. Pareti finestrate: le pareti perimetrali di edifici si dicono finestrate se dotate di "vedute o prospetti" secondo la definizione dell'art. 900 del Codice Civile (R.D. 16.3.1942, n. 262). Sono considerate pareti finestrate anche le pareti costituite parzialmente o totalmente da pilastri o balaustre di terrazzi e verande;

29. Pareti cieche: le pareti perimetrali di edifici si dicono cieche quando sono prive di aperture, ovvero dotate di sole luci come definite dall'art. 900 e seguenti del Codice Civile.

30. Edifici antistanti: la facciata di un edificio esistente o di progetto è priva di edifici ad essa antistanti quando ogni linea della sua facciata, proiettata su un piano ortogonale, non incontra facciate di altri edifici.

31. Edificio accessorio: si intende come tale un edificio a carattere pertinenziale e/o comunque di altezza massima inferiore a ml.3,00.

#### Art.5 NORME GENERALI PER LA RESIDENZA

1. Tali zone si articolano e vengono classificate nelle seguenti categorie:

§ Zona Omogenea A1 (di interesse storico)

§ Zona Omogenea B1 (nucleo urbano)

§ Zona Omogenea B2 (residenziale)

§ Zona Omogenea B3 (di completamento)

§ Zona Omogenea BP (PRPC Approvato)

§ Zona Omogenea VP (verde privato)

§ Zona Omogenea C (di espansione)

§ Zona Omogenea AT (ambito di trasferimento)





2. Le zone residenziali sono destinate alla funzione abitativa e alle attività connesse con la residenza e con essa compatibili per aspetti igienici e sociali. Sono pertanto ammessi in zona residenziale anche le seguenti attività:

§ Attività commerciali con i limiti imposti dal presente Piano Regolatore e secondo i limiti della normativa relativa;

§ Attività ricettive e per la ristorazione con i limiti imposti dal presente Piano Regolatore e secondo i limiti della normativa relativa;

§ Attrezzature per lo sport, il tempo libero e lo spettacolo;

§ Attività artigianali di servizio, artistiche e comunque compatibili con la residenza;

§ Attività professionali e direzionali;

3. Per gli immobili esistenti nelle zone residenziali ed aventi destinazioni d'uso non compatibili con quelle abitative sono ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Tutti gli edifici esistenti nelle zone residenziali possono sempre essere recuperati alla funzione residenziale e/o destinati alle attività con essa compatibili e di cui al precedente comma.

#### Art. 9 ZONA OMOGENEA B2 (residenziale)

1. Comprende gli ambiti residenziali che costituiscono le espansioni consolidate attorno ai nuclei storici a densità varia.

2. In tale zona, con intervento diretto, è prevista la conservazione dei volumi edilizi con manutenzioni ordinarie e straordinarie, restauro e risanamento conservativo.

3. Sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione e mantenimento delle volumetrie preesistenti. Gli edifici, comunque, potranno essere ristrutturati anche con aumento di unità immobiliari.

4. Per gli edifici esistenti, che necessitano di adeguamento e razionalizzazione degli alloggi, sono ammessi, con intervento diretto, interventi "UNA TANTUM" di ampliamento volumetrico contenuti entro mc.150 per alloggio, per esigenze igieniche e funzionali o di risparmio energetico. Tale facoltà non è cumulabile con gli ampliamenti già goduti in vigore delle Zone B2c e B2s.

5. Per i locali con destinazione d'uso commerciale al dettaglio, artigianato di servizio ed esercizi pubblici, qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare all'interno degli stessi adeguati servizi igienici (in quanto la loro realizzazione comporterebbe la riduzione della superficie oltre il minimo consentito dalle norme vigenti in materia), sono ammessi aumenti volumetrici limitati esclusivamente ai servizi stessi, per un volume non superiore a 30 mc.

6. In ogni caso di ampliamento volumetrico non potrà essere superato l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a  $I_f = 3 \text{ mc./mq.}$  ed il rapporto di copertura pari a 0,50 mq/mq.

7. L'altezza degli edifici ampliati non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti preesistenti e, in ogni caso l'altezza massima non potrà superare i ml. 8,00.

8. Per gli ampliamenti volumetrici o di superficie coperta degli edifici, sia in senso orizzontale, che verticale, i quali devono realizzarsi comunque in accorpamento agli edifici principali, le distanze fra gli edifici ampliati e i confini di proprietà sono regolate dalle norme del Codice Civile. In tutti i casi di ricostruzione o ampliamento di edifici esistenti, sia in senso orizzontale che verticale, le pareti finestrate oggetto di intervento, dovranno rispettare la distanza minima assoluta di ml. 10 dalle pareti di edifici principali antistanti preesistenti, siano queste ultime finestrate o non.

9. Per tutti gli edifici nei casi in cui si renda eventualmente necessaria la demolizione, gli interventi di ricostruzione dovranno rispettare la distanza minima dai confini di proprietà pari a ml.



5,00, eccetto il caso di edifici appartenenti a cortine edilizie su fronte strada, nel qual caso l'edificio ricostruito potrà attestarsi sull'allineamento stradale dell'edificio preesistente ed in aderenza agli edifici esistenti. L'edificio ricostruito non potrà superare il volume dell'edificio preesistente incrementato dell'ampliamento per motivi igienico-funzionali di cui al presente articolo nei casi ammessi.

10. In queste aree e nelle relative pertinenze fino ad una distanza massima di 40 metri dai fabbricati residenziali di proprietà, sono consentite le attività di rilevanza edilizia indicate all'art.16 della L.R. 19/2009

11. In deroga alle disposizioni generali sulla nuova edificazione, per la Zona B2/75 è ammesso un indice di fabbricabilità fondiario pari a  $I_f = 3 \text{ mc./mq.}$  rapporto di copertura pari a  $0,50 \text{ mq/mq.}$  distanza minima dai confini di proprietà pari a ml. 5,00, l'altezza non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti preesistenti e, in ogni caso l'altezza massima non potrà superare i ml. 8,00, le pareti finestrate dovranno rispettare la distanza minima assoluta di ml. 10 dalle pareti di edifici principali antistanti preesistenti, siano queste ultime finestrate o non.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA D3 (INDUSTRIALE-ARTIGIANALE ESISTENTE). Norme tecniche di attuazione ed indici: ARTICOLI DELLE NTA 1/2/16

#### EDIFICI CATASTALI

Edificio H787, C, 3, .915 Art.

#### 1 DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il territorio del Comune di San Canzian d'Isongo è disciplinato dal presente Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.) in conformità ed ai sensi della vigente legislazione urbanistica generale nazionale e regionale, nonché dalle disposizioni e direttive del Piano Urbanistico Regionale (P.U.R.G.).
2. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è soggetta all'adempimento delle presenti norme nonché alle norme del Regolamento Edilizio Comunale.
3. Le zone territoriali omogenee (z.t.o.) di P.R.G.C. sono quelle definite dalle presenti norme, esse corrispondono alla suddivisione in zone omogenee graficamente rappresentate negli elaborati di zonizzazione di progetto del P.R.G.C.
4. L'interpretazione delle presenti norme deve essere effettuata tenendo presente gli obiettivi espliciti del presente piano e la vigente legislazione urbanistica ed edilizia. L'interpretazione autentica spetta al Consiglio Comunale, sentito l'Ufficio e il progettista del Piano.
5. In tutte le zone del territorio comunale ad esclusione delle zone VP-AT-F4-M1-P-S, il mutamento di destinazione d'uso con o senza opere edili è comunque soggetto al rilascio di Autorizzazione Edilizia, salvo i casi per i quali, la rilevanza urbanistica dell'intervento, imponga il ricorso alla Concessione Edilizia.
6. E' vietata la costruzione di vani interrati. Sarà consentita la realizzazione esclusivamente ad una quota di 0.80 m rispetto alla quota di campagna di vani accessori. Sarà altresì consentita la realizzazione solo di vani tecnici (fosse ascensori, ecc.) completamente interrati ed impermeabilizzati nelle zone Z4 (falda compresa tra i 2 e i 5 m dal piano di campagna) indicati nella tavola P 5 dal titolo Prescrizioni Geologiche e pericolosità idraulica.
- 6bis. Nelle zone indicate come zona Z4 e Z5 nelle tavole C1-C2-C3-C4 dell'indagine geologica allegata al P.R.G.C. e nella tavola P5 dal titolo Prescrizioni Geologiche e pericolosità idraulica ogni progetto di opera o edificio che dovrà essere realizzato sarà corredato da adeguata relazione geotecnica a firma di professionista abilitato che giustifichi le motivazioni tecniche sulle scelte fondazionali.

6ter. Nelle zone indicate come "soggette ad allagamento" sulle tavole B1-B2-B3 dell'indagine geologica allegata al P.R.G.C. e nella tavola P5 dal titolo Prescrizioni Geologiche e pericolosità idraulica l'edificazione è consentita subordinatamente alla sopraelevazione del piano di calpestio del piano terra di almeno 60 cm. dal piano di campagna. In tali zone la rete fognaria degli edifici dovrà essere provvista di particolari dispositivi di non ritorno al fine di evitare l'ingresso delle acque di scarico all'interno degli stessi.

6quinqes. Ad integrazione delle precedenti prescrizioni sono vigenti, con tutte le relative successive modifiche ed integrazioni approvate dagli organi competenti, le norme di attuazione del PAI (Piano d'Assetto Idrogeologico) nonché del PAIR (Piano d'Assetto Idrogeologico dei bacini di interesse Regionale).

7. Il P.R.G.C. si attua con:

§ interventi indiretti: sono quelli che devono essere preceduti da Piani Regolatori Particolareggiati Comunali d'iniziativa pubblica e/o privata da approvarsi obbligatoriamente prima della richiesta e del rilascio dei provvedimenti concessori o autorizzativi edilizi del Sindaco;

§ interventi diretti: sono quelli con concessione a edificare, autorizzazione edilizia e denuncia relativa a singoli progetti edilizi come previsto dalla vigente disciplina urbanistico edilizia.

§ Interventi convenzionati: sono quelli subordinati alla stipula di una convenzione o un atto unilaterale d'obbligo del concessionario il quale si impegna a cedere/realizzare opere di urbanizzazione a scapito degli Oneri di Urbanizzazione dovuti al Comune. Nel caso in cui gli interventi edilizi diretti vengano proposti su aree non completamente urbanizzate, il Comune potrà richiedere ai soggetti proponenti la stipula di una apposita convenzione ai sensi dell'art. 90 della L.R. 52/91 al fine di realizzare a carico del proponente, le opere di urbanizzazione primaria al servizio del lotto. La stipula di questo atto deve precedere la costruzione oggetto di concessione;

8. I Piani Regolatori Particolareggiati Comunali d'iniziativa pubblica o privata devono essere estesi e riferiti alla totalità della superficie dell'ambito assoggettato a piano attuativo, sempre che il presente piano non disponga diversamente in modo esplicito.

9. La superficie degli ambiti soggetti a piano attuativo potrà subire, rispetto alla cartografia di P.R.G.C., aggiustamenti e rettifiche esclusivamente limitati a differenziazioni riconducibili a trasposizioni cartografiche e catastali ed a rilievi direttamente effettuati e riferiti allo stato di fatto dei luoghi.

10. Sono fatti, in ogni caso, salvi i piani attuativi approvati ed in vigore alla data di adozione del presente piano che manterranno a tempo indeterminato gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle altre prescrizioni urbanistiche stabilite dal P.R.P.C. Sono fatte altresì salve le norme relative alle definizioni urbanistiche e ai metodi di misurazione (altezze, volumi, distanze ecc) dello strumento urbanistico generale precedente al quale hanno fatto riferimento.

11. Tutti gli interventi che prevederanno nuovi alloggi (anche nel caso di ristrutturazione con aumento di unità abitative) dovranno provvedere alla realizzazione minima di due posti macchina (dimensioni 2,5 x 5) per ogni nuovo alloggio e comunque in misura minima di 1 mq ogni 10 mc di nuova costruzione.

A tal proposito, nel caso di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti, è ammessa la realizzazione di parcheggi stanziali in area diversa da quella di pertinenza avente la stessa destinazione di zona o comunque in zona urbanisticamente compatibile purché la distanza non superi il raggio di 150 m.

Per favorire la ristrutturazione ed il recupero di immobili nelle località decentrate (Isola Morosini, Terranova, ecc.) in caso di restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione di edifici esistenti è consentito, su richiesta motivata, derogare alla realizzazione dei posti macchina, ma è sufficiente la sola individuazione.



## 12. Stralciato

12bis. Nel caso di costruzione di nuove attività commerciali, ricettive e per la ristorazione, anche quando le attività vengano ricavate con progetti di ristrutturazione di edifici esistenti dovranno essere ricavate le seguenti quantità di parcheggi, escluse le sedi viarie, all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio, ovvero anche nelle sue vicinanze, ma in tale ultimo caso l'uso a parcheggio delle relative aree deve essere oggetto di apposita convenzione con il Comune che sarà iscritta nei pubblici registri immobiliari con riferimento alla singola attività commerciale:

§ per esercizi inferiori a 400 mq. di superficie di vendita, localizzati in zone a destinazione residenziale: 60% della superficie di vendita;

§ per esercizi inferiori a 400 mq. di superficie di vendita: 100% della superficie di vendita;

§ per esercizi singoli, centri commerciali al dettaglio e complessi commerciali compresi tra 400 mq. di superficie di vendita e 5000 mq di superficie coperta complessiva: 200% della superficie di vendita.

13. Le aree scoperte dovranno essere sistemate a giardino con il collocamento a dimora di alberi ad alto fusto di essenze autoctone a foglia caduca nella misura di almeno 1/mq.100.

14. Gli edifici plurifamiliari e le loro pertinenze dovranno sempre essere progettati unitariamente anche in caso di modifiche delle facciate successive alla loro realizzazione.

## 15. Stralciato

16. Le strade private proposte a fondo cieco che servono più di 4 alloggi dovranno avere un'alarghezza minima di ml.5,50 ed essere dotate di una piazzola terminale che consenta un'agevole inversione di marcia.

17. Ogni intervento edilizio che preveda la modifica dell'impianto fognario in zone non servite dall'arete di fognatura pubblica dovrà prevedere e realizzare adeguata depurazione delle acque completa, nella sua parte terminale del processo, di adeguata fitodepurazione nella misura di 2 mq./ab. con una dimensione minima di 6 abitanti;

18. Gli edifici che manterranno un'attenzione al risparmio energetico con murature esterne di tipo bioecologico e dimensionamento superiore ai cm.35, nel calcolo della cubatura, verranno conteggiati solo i primi centimetri 35 dall'interno verso l'esterno. Il risparmio energetico dell'edificio perseguito con verande e giardini d'inverno, posti a Sud o a Nord, vetrati per il 70% della loro superficie, con una profondità massima di m.2,50, internamente non riscaldati con altre fonti di calore e con un volume inferiore al 10% dell'edificio di riferimento, non verranno conteggiati nel calcolo del volume complessivo.

19. Tutti i lavori su un fabbricato pubblico o privato finalizzati all'abolizione integrale delle barriere architettoniche sono soggetti alla sola dichiarazione di inizio lavori e non sono soggetti al pagamento di oneri concessori se rientranti nei limiti di ampliamento volumetrico di 30 mc e se sussistono le condizioni dell'art.80 della L.R.52/91.

20. In caso di disaccordo fra quanto indicato graficamente e quanto indicato nella presente normativa prevale il testo delle presenti norme.

21. In tutte le zone di P.R.G.C., indipendentemente dalla destinazione urbanistica delle stesse, fatte salve ulteriori autorizzazioni da ottenere, è consentita, previo parere favorevole del proprietario dell'area o esproprio/servitù, la posa di cavi e condotte, infrastrutture in genere necessarie per la realizzazione e l'esercizio di impianti attinenti le telecomunicazioni, il trasporto dell'energia elettrica, del gas metano e dell'acqua, la realizzazione di canali di sgrondo. Tali progetti non abbineranno di specifica Variante Urbanistica in quanto sono da considerarsi già da ora compatibili urbanisticamente. L'Amministrazione Comunale potrà proporre eventuali soluzioni





alternative a quelle prospettate nel progetto al fine di garantire la massima compatibilità delle opere stesse con il territorio attraversato.

22. In tutte le zone agricole nelle immediate vicinanze delle zone residenziali possono essere eseguiti gli interventi previsti nella zona omogenea VP entro i 40m dal limite del fabbricato residenziale di proprietà.
23. Nei casi di documentate e dimostrate problematiche di carattere igienico-sanitarie, le recinzioni interne potranno avere altezza maggiore di 2,00 mt e saranno soggette a preventivo atto autorizzativo.

## Art. 2 DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE

1. **Superficie territoriale (St):** E' la superficie complessiva, misurata in ettari, delle aree edificabili di una stessa zona, comprese le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ma con l'esclusione di quelle destinate alla rete principale della viabilità, di quelle di proprietà o di uso pubblico, delle pertinenze urbanistiche di costruzioni esistenti e delle strade aperte al pubblico transito da oltre tre anni.
2. **Indice di fabbricabilità territoriale (It):** è l'indice che esprime il volume in metri cubi costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (St).
3. **Densità territoriale (Dt):** esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la sua superficie territoriale (St) espressa in ettari.
4. **Superficie fondiaria (Sf):** E' costituita dalla parte di superficie territoriale (St) di pertinenza degli edifici: si misura in mq. e si ottiene deducendo dalla St le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, esclusi i nuclei elementari di verde ed i parcheggi al servizio delle abitazioni.
5. **Indice di fabbricabilità fondiaria (If):** è l'indice che esprime il volume in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf)
6. **Densità fondiaria (Df):** esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una data zona e la superficie fondiaria (Sf) espressa in metri quadrati.
7. **Area di pertinenza urbanistica:** E' l'area che viene calcolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria.
8. **Rapporto di Copertura (Rc):** E' il rapporto, espresso in percentuale, fra la superficie coperta degli edifici (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).
9. **Quota Zero (Q0):** La quota zero corrisponde alla quota media del marciapiede, esistente o in progetto, antistante al fabbricato oggetto d'intervento. Qualora il fabbricato in progetto sia localizzato in una zona in cui non è prevista la costruzione di marciapiedi, la quota zero è quella del centro strada. Qualora tale quota non sia rilevabile per mancanza di opere o di progetti già predisposti, l'Ufficio Tecnico la determinerà in maniera inequivocabile su un caposaldo facilmente individuabile del quale deve essere fatta menzione sulle tavole di Concessione-Autorizzazione o in apposito verbale. La quota zero potrà essere riferita ad ogni singolo edificio di fabbricati plurifamiliari se le condizioni altimetriche delle strade prospicienti presentassero dislivelli sensibili.

Specificazioni:

- Marciapiede del fabbricato: Quota minima + 0,15
- Soglia del passo carraio: Quota minima + 0,00
- Soglia cancello pedonale: Quota minima + 0,10





Sommità muretto di recinzione = Quota minima + 0,50

10. a) edificio: costruzione coperta e isolata da vie o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più accessi;
11. b) unità immobiliare: ogni edificio o parte di edificio che rappresenta un cespite indipendente censito nei registri immobiliari o nel libro fondiario idoneo ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinato;
12. c) elementi costitutivi dell'edificio: fondazioni, intelaiatura strutturale, pareti perimetrali, solai interpiano, solaio di copertura, elementi di collegamento tra piani;
13. d) parete: ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura; la parete finestrata è la parete dotata di vedute ai sensi del Codice Civile;
14. e) superficie utile (Su): la superficie data dalla somma delle superfici agibili di tutti i piani fuori terra, dei piani interrati e seminterrati dell'unità immobiliare o dell'edificio, al netto delle pareti perimetrali, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre e delle superfici accessorie;
15. f) superficie accessoria (Sa): la superficie data dalla somma delle superfici destinate a pertinenze o cantine, soffitte, locali comportanti volumi tecnici in genere e locali comuni, vani scala, vani corsa ascensori, autorimesse, lavanderie, ripostigli, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi dell'unità immobiliare o dell'edificio al netto di tutte le pareti, i pilastri, i tramezzi, le pareti interne, gli sguinci, i vani di porte e finestre, salvo diversa previsione degli strumenti di pianificazione e fatte salve le deduzioni previste dal regolamento di attuazione, la superficie accessoria che supera il 100 per cento della superficie utile dell'unità immobiliare o dell'edificio è equiparata, per la quota eccedente, alla superficie utile ai fini del calcolo del contributo di cui all'art. 29;
16. g) superficie coperta (Sc): la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dell'unità immobiliare o dell'edificio e delimitate dalle superfici esterne delle pareti o dalle strutture perimetrali;
17. h) superficie per parcheggi (Sp): l'area destinata alla sosta e allo stazionamento dei veicoli, compresi i relativi spazi di distribuzione e manovra, nonché l'area di accesso qualora destinata a esclusivo servizio dei parcheggi medesimi;
18. i) volume utile (Vu): il volume dell'unità immobiliare o dell'edificio dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) per le relative altezze utili (Hu);
19. j) volume tecnico (Vt): il volume determinato dalla parte dell'unità immobiliare o dell'edificio strettamente necessario a contenere e a consentire l'accesso agli impianti tecnologici pertinenziali e strumentali all'edificio o all'unità immobiliare, nonché il volume determinato dalle tamponature, intercapedini e rivestimenti esterni delle pareti e dei solai finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico nei limiti indicati dalla legge;
20. k) altezza dell'edificio (H): la distanza massima tra la quota media del terreno sistemato o del marciapiede e sino all'intradosso dell'ultimo solaio più alto della copertura della costruzione, calcolata nel punto di intersezione con la facciata;
21. l) altezza utile dell'unità immobiliare (Hu): la distanza verticale fra il piano di calpestio e il soffitto escluse le eventuali intercapedini costituenti volumi tecnici; nei locali con pavimento a livelli diversi, la Hu viene misurata dalla porzione di pavimento a livello più elevato se superiore al 30 per cento dell'area del locale;





22. m) sagoma dell'edificio: la conformazione plani volumetrica della costruzione e il suo perimetro, inteso sia in senso verticale che orizzontale, compresa la struttura della copertura, esclusi i volumi tecnici;

23. n) distanza dai confini: la distanza minima in proiezione orizzontale dai confini fino al perimetro della superficie coperta dell'edificio.

24. Edifici esistenti o "edifici preesistenti" si intendono gli edifici esistenti alla data di adozione del primo P.R.G.C. (05.09.1991) e dotati di abitabilità o agibilità, per cui sia stata dichiarata la fine dei lavori relativi, ovvero sanati secondo le modalità di legge in quanto costruiti abusivamente prima della data del 05.09.1991.

25. Edifici principali: ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si intendono gli edifici destinati prevalentemente ad uso residenziale, nonché quelli rurali dismessi dall'uso agricolo o destinati precedentemente ad altri usi, che per dimensioni e caratteristiche tipologiche risultino adatti al loro recupero a fini residenziali. Per uso residenziale si intende l'uso abitativo ovvero usi comunque compatibili con la destinazione residenziale quali uffici, alberghi ecc.

26. Strada: si definisce "ciglio della strada" la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli e simili), con l'esclusione delle scarpate;

27. Distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: misurata per ogni singolo piano dell'edificio di progetto su un piano orizzontale e ortogonale alla parete finestrata è la distanza minima fra la parete finestrata stessa ed il punto più vicino della parete di un edificio antistante.

28. Pareti finestrate: le pareti perimetrali di edifici si dicono finestrate se dotate di "vedute o prospetti" secondo la definizione dell'art. 900 del Codice Civile (R.D. 16.3.1942, n. 262). Sono considerate pareti finestrate anche le pareti costituite parzialmente o totalmente da pilastri o balaustre di terrazzi e verande;

29. Pareti cieche: le pareti perimetrali di edifici si dicono cieche quando sono prive di aperture, ovvero dotate di sole luci come definite dall'art. 900 e seguenti del Codice Civile.

30. Edifici antistanti: la facciata di un edificio esistente o di progetto è priva di edifici ad essa antistanti quando ogni linea della sua facciata, proiettata su un piano ortogonale, non incontra facciate di altri edifici.

31. Edificio accessorio: si intende come tale un edificio a carattere pertinenziale e/o comunque di altezza massima inferiore a ml.3,00.

Art.16 ZONA D3 (artigianale-industriale esistente)

1. Comprende le aree occupate da singoli edifici e impianti artigianali esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. realizzate spontaneamente senza un preciso controllo urbanistico.

§ Oltre agli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) in tale zona sono ammessi, con intervento diretto, per gli edifici esistenti, opere di restauro e ristrutturazione edilizia ma con il mantenimento del tipo di attività in atto alla data di adozione del presente piano.

§ E' anche consentita la realizzazione di un'abitazione per il proprietario o per il personale di custodia per ogni unità funzionale, con volumetria max di 500mc.

2. Valgono, in ogni caso, i seguenti parametri:

§ Ampliamento fino al raggiungimento del rapporto massimo di copertura pari a 0,40 mq/mq





§ Distanza delle costruzioni dai confini dei lotti e dalle strade statali e provinciali ml 7,50, dalle strade locali ml 6,00;

- Altezza massima dei fabbricati non potrà superare i 8,00 ml;
- Distacco tra edifici ml 10,00, per gli edifici residenziali.

3. Non sono in ogni caso consentiti cambiamenti dei tipi di lavorazione esistente alla data di adozione del presente piano se non per attività che siano riconosciute comunque meno nocive e inquinanti di quelle in atto. A tal fine la concessione edilizia dovrà essere corredata dal parere preventivo sull'insediabilità del competente Organo Sanitario.

4. Comprende inoltre zone oggetto di Piani Particolareggiati Approvati e validi alla data di adozione del presente P.R.G.C. appositamente perimetrati in cartografia. In queste zone sono fatti salvi i piani attuativi approvati ed in vigore alla data di adozione del presente piano che manterranno a tempo indeterminato gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle altre prescrizioni urbanistiche stabilite dal P.R.P.C. Sono fatte altresì salve le norme relative alle definizioni urbanistiche e ai metodi di misurazione (altezze, volumi, distanze ecc) dello strumento urbanistico generale precedente a cui i piani attuativi stessi fanno riferimento.

5. In riferimento ai P.A.C. approvati ed indicati in cartografia con numero, la corrispondenza con quanto indicato nel vecchio P.R.G.C. è la seguente:

Definizione	ora numero
Ex D2 Pieris	10 Ex
D2 .Begliano	1

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:



L'immobile risulta **conforme**..  
Conforme all'alla data della realizzazione



BENI IN SAN CANZIAN D'ISONZO VIA CORPO VOLONTARI LIBERAZIONE 18,  
FRAZIONE ABITATO DI PIERIS

## CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**capannone artigianale** a SAN CANZIAN D'ISONZO via Corpo Volontari Liberazione 18, frazione abitato di Pieris, della superficie commerciale di **387,95** mq per la quota di:

- 3/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un capannone di tipo ad Uso Deposito della dimensione di mt 30,00 x 11,00 con annesso edificio residenziale in comune di San Canzian d'Isonzo in via Corpo Volontari di Liberazione 14 di cui alla Concessione Edilizia Pratica n. C2096 dd. 28/12/2001 Prot. n. 12740/01/X , n° edificio E0417 distinto in mappa con il n. 149/5 e 149/6 del foglio 3 del CC di PIERIS che risultano vincolate ad aree di pertinenza urbanistica per la superficie di mq 1035 ai sensi del 3° comma dell'art. 88 della LR 52/91.

Adiacente al capannone risulta edificata un'abitazione del custode (villa) oggi residenza dell'esecutata \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e della sua famiglia

Identificazione catastale:

- C.C. PIERIS particella edificiale .915 foglio 3/B sub. 1 partita tavolare PT 1757, categoria D/7, rendita 2.166,00 Euro





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è costituito da un piano terra e un primo piano.

##### al piano terra:

- Magazzino della superficie di  $m^2$  263,90
- Ufficio della dimensione di  $m^2$  25,85
- Archivio della superficie di  $m^2$  7,28 anti-
- W.c. della superficie di  $m^2$  1,80
- W.c. della superficie di  $m^2$  1,70
- W.c. con ingresso dal magazzino della superficie di  $m^2$  3,35 Tettoia
- in metallo della superficie di  $m^2$  75,00



##### al piano primo:

- Archivio della superficie di  $m^2$  39,95





Superficie coperta di m<sup>2</sup>333 oltre a portico della superficie di m<sup>2</sup>75,00

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone	333,00	x	100 %	=	333,00
archivio	39,95	x	100 %	=	39,95
tettoia	75,00	x	20 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>447,95</b>				<b>387,95</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la ricerca del valore unitario, lo scrivente ha preso in considerazione i valori indicati in banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta per i "laboratori" ubicati nella zona in cui è stato costruito l'edificio oggetto di esecuzione immobiliare, i seguenti valori:

Rilevazioni secondo semestre - anno 2024:

min. €/mq 430,00 max.

€/mq 570,00

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, capannone a destinazione artigianale di tipo prefabbricato di modeste dimensioni con scarsa superficie esterna a disposizione per parcheggi e spazi di manovra automezzi anche pesanti, lo scrivente geometra ritiene che il valore unitario sia ascrivibile al minimo, tabellare ovvero €/mq 430,00.

Consideriamo ora i seguenti coefficienti di ragguaglio:

100% - immobile principale

20% - tettoia

Ora moltiplicando le superfici lorde di pavimento desunte dalle planimetrie catastali otteniamo la superficie lorda ragguagliata che, moltiplicata per il valore unitario scelto (V. = sup. ragg. x V.u.) ci dà il valore dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 387,95 x 430,00 = **166.818,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 166.818,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 166.818,50**

BENI IN SAN CANZIAN D'ISONZO VIA CORPO VOLONTARI LIBERAZIONE 18,  
FRAZIONE ABITATO DI PIERIS

## VILLINO ACCOSTATO A CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

**Villino accostato a capannone artigianale** a SAN CANZIAN D'ISONZO via Corpo Volontari Liberazione 18, frazione abitato di Pieris, della superficie commerciale di **148,73** mq per la quota di:

- 3/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è situato in via Corpo Volontari Liberazione n 18 in zona periferica dell'abitato di Pieris in Comune di San Canzian d'Isonzo, in prossimità della SS14

Identificazione catastale:

- C.C. PIERIS particella edificabile .915 foglio 3/B sub. 2 partita tavolare PT 1757, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 813,42 Euro



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Parte residenziale



Piano terra

- soggiorno della superficie di m<sup>2</sup>27,34 pavimentato con piastrelle di ceramica di forma quadrata color beige, le pareti intonacate al civile e dipinte in colore giallo chiaro con greca in prossimità del soffitto, corpi radianti a termosifoni in alluminio di colore bianco cucina della superficie di m<sup>2</sup>12,88, pavimentata in piastrelle colore chiaro, pareti intonacate al civile e rivestite in grassello di calce disimpegno della superficie di m<sup>2</sup>1,12 camera della superficie di m<sup>2</sup>14,07, pavimentata in piastrelle colore chiaro, pareti intonacate al civile rivestite in grassello di calce;
- bagno-w.c. della superficie di m<sup>2</sup>6,62, pavimento in piastrelle color beige, pareti rivestite in piastrelle fino a circa 2,00 mt, dotato di doccia, lavabo, w.c. e bidet portico della superficie di m<sup>2</sup>11,30

Piano primo • disimpegno della superficie di 4,75, pavimentata in piastrelle colore chiaro, pareti intonacate

al civile rivestite in grassello di calce;

- camera della superficie di 13,04, pavimentata in piastrelle colore chiaro, pareti intonacate al civile rivestite in grassello di calce tinteggiate in bicolore beige-celeste, soffitto in grassello di calce;
- camera della superficie di 17,89, pavimentata in piastrelle colore chiaro, pareti intonacate al civile rivestite in grassello di calce così come il soffitto con tinte sul giallo, dotata di portafinestra con accesso al terrazzo; camera della superficie di 12,06, pavimentata in piastrelle colore chiaro, pareti intonacate al civile rivestite in grassello di calce, dotata di porta-
- finestra con accesso al poggiolo; bagno della superficie di 6,70, pavimentata in piastrelle colore chiaro, pareti intonacate al civile rivestite in grassello di calce; terrazzo della superficie di 5,40, pavimentata in piastrelle colore chiaro, pareti intonacate al civile rivestite in grassello di calce;
- poggiolo della superficie di 1,20, pavimentata in piastrelle colore chiaro, pareti intonacate al civile rivestite in grassello di calce;

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Piano Interrato (taverna)	41,40	x	50 %	=	20,70
Piano Terra	62,03	x	100 %	=	62,03
Portico PT	11,30	x	50 %	=	5,65
Piano Primo	54,44	x	100 %	=	54,44
Terrazza e poggiolo (5,40 mq + 1,20 mq)	6,60	x	25 %	=	1,65
Piano Interrato (cantine)	21,28	x	20 %	=	4,26
<b>Totale:</b>	<b>197,05</b>				<b>148,73</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la ricerca del valore unitario, lo scrivente ha preso in considerazione i valori indicati in banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta per le "ville e villini" ubicate nella zona in cui è stato costruito l'edificio oggetto di esecuzione immobiliare, i seguenti valori:

Rilevazioni secondo semestre - anno 2024:

min. €/mq 790,00 max.

€/mq 950,00

Considerato che la villetta è adiacente al capannone artigianale di cui fa parte dal punto di vista urbanistico, lo scrivente geometra ritiene che il valore unitario da applicarsi sia quello minimo, ovvero €/mq 790,00 nonostante le finiture di pregio dell'immobile residenziale..

Consideriamo ora i seguenti coefficienti di ragguaglio:

100% - immobile principale

50% - portico

50% - taverna

25% - terrazze 20%

- cantine

Ora moltiplicando le superfici lorde di pavimento desunte dalle planimetrie catastali otteniamo la superficie lorda ragguagliata che, moltiplicata per il valore unitario scelto (V. = sup. ragg. x V.u.) ci dà il valore dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 148,73 x 790,00 = 117.496,70

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 117.496,70**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 117.496,70**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio tecnico di San Canzian d'Isonzo Pieris, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Ufficio Tavolare di Monfalcone

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore; le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni
- e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia; il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione; il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali; il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione; il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### • VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	387,95	0,00	166.818,50	166.818,50
B	Villino accostato a capannone artigianale	148,73	0,00	117.496,70	117.496,70
				<b>284.315,20 €</b>	<b>284.315,20 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 284.315,20

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 28.431,52

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 255.883,68

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** posto auto a STARANZANO via Grado 24, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di:

- 12/18 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/18 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/18 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/18 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto macchina scoperto costruito sulla p.c. 1114 in P.T. 3686 marcato "25" tratteggiato in verde smeraldo Piano tavolare in atti sub GT 5227/94 geom. Porciani all'ente sono di pertinenza 4/1000 i.p. di permanente comproprietà della p.c. 1114 in P.T. 3686 di q.l.f. in base al GN 5227/1994.

Identificazione catastale:

- C.C. STARANZANO particella edificiale .1114 foglio 1/A sub. 25 partita tavolare PT 3695, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 14,87 Euro

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>12,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.640,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.376,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>19/09/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo il posto auto era libero ma la parte non ha saputo dare risposte soddisfacenti in merito

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Tutte le iscrizioni elencate saranno regolarizzate e cancellate dalla procedura; i costi a ciò necessari derivano all'applicazione della tassa ipotecaria in misura percentuale pari allo 0,50% dell'importo



complessivo di tutte le iscrizioni ipotecarie (con un minimo di € 200,00), e della tassa ipotecaria in misura fissa, pari a € 200,00, sulle iscrizioni non ipotecarie o prenotazioni ipotecarie non giustificate. Inoltre, sono dovuti all'Ufficio Tavolare di competenza attualmente € 25,00 per diritti tavolari da corrispondere all'atto della presentazione di ciascuna domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, corredata dal relativo titolo.

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

##### PT 3695 C.C. Staranzano

##### Posta 12 Pres. 17/12/2015 GN 4729

Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in sicurezza e garanzia del capitale di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* interessi ed accessori come descritti nella Partita Principale, a peso del c.t. 1° e rel p.i., quota di 16/18 di ragione di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

##### P.T. 3695 C.C. Staranzano

##### Posta 17 Pres. 11/09/2024 GT 4532

Sulla base dell'atto di pignoramento n. 955/C si annota il pignoramento immobiliare promosso da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , a garanzia del credito di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* 17,18 e successive occorrendo relativamente a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* oltre successive occorrendo relativamente a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , a peso delle relative quote del 1° c.t.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	4/1000



#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:





\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/18, in forza di denuncia di successione (dal 22/05/2014), intavolato il 11/09/2015 a Monfalcone G.N. 3263

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/18, in forza di denuncia di successione (dal 22/05/2014), intavolato il 11/09/2015 a Monfalcone G.N. 3263

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/18, in forza di denuncia di successione (dal 22/05/2014), intavolato il 11/09/2015 a Monfalcone G.N. 3263

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 12/18, in forza di denuncia di successione (dal 22/05/2014), intavolato il 11/09/2015 a Monfalcone G.N. 3263.

Diritto di abitazione a favore di BARRUZZA Mattia nata a Campobello di Mazara il 21.9.1950 quota 1/1 ai subb, 8, 9 e 10

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di donazione (dal 15/04/2002 fino al 22/05/2014), intavolato il 31/07/2002 a Monfalcone G.N. 3046

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di donazione (dal 15/04/2002 fino al 22/05/2014), intavolato il 31/07/2002 a Monfalcone G.N. 3046



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Zona urbanistica residenziale, non vi è una pratica edilizia specifica in quanto trattasi di posto auto scoperto senza interventi edilizi su di esso.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:





L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN STARANZANO VIA GRADO 24

**POSTO AUTO**  
DI CUI AL PUNTO A



**posto auto** a STARANZANO via Grado 24, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di:

- 12/18 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/18 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/18 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/18 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )



Posto macchina scoperto costruito sulla p.c. 1114 in P.T. 3686 marcato "25" tratteggiato in verde smeraldo Piano tavolare in atti sub GT 5227/94 geom. Porciani all'ente sono di pertinenza 4/1000 i.p. di permanente comproprietà della p.c. 1114 in P.T. 3686 di q.l.f. in base al GN 5227/1994.

Identificazione catastale:

- C.C. STARANZANO particella edificiale .1114 foglio 1/A sub. 25 partita tavolare PT 3695, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 14,87 Euro



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto	12,00	x	100 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>12,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la ricerca del valore unitario, lo scrivente ha preso in considerazione i valori indicati in banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta per i "posti auto scoperti" ubicati nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, i seguenti valori: Rilevazioni secondo semestre - anno 2024:

min. €/mq 220,00 max.

€/mq 260,00

Dalle indagini presso primarie agenzie immobiliari, visto quanto indicato nell'OMI, lo scrivente geometra ritiene che il valore unitario da applicarsi sia quello minimo, ovvero €/mq 220,00.

Consideriamo ora i seguenti coefficienti di ragguaglio:

100% - immobile principale

Applicando alle superfici lorde di pavimento desunte dalle planimetrie catastali i relativi coefficienti di ragguaglio otteniamo la superficie lorda che, moltiplicata per il valore unitario scelto (V. = sup. ragg. x V.u.) ci dà il valore dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 220,00 = **2.640,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.640,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.640,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio tecnico di Staranzano, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Ufficio Tavolare di Monfalcone

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:



- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore; le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia; il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione; il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali; il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione; il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;
- **VALORE DI MERCATO (OMV):**



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	12,00	0,00	2.640,00	2.640,00
				<b>2.640,00 €</b>	<b>2.640,00 €</b>



*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene non risulta comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 2.640,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€.  
**264,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 2.376,00

data 19/09/2025

il tecnico incaricato geom. Maurizio Di Martino

