

**Procedimento di risanamento del debito Philip Schöll n. il 1.10.1966  
72 s 60/19m BEZIRKSGERICHT INNERE STADT DI VIENNA**

Curatore: Avv. Mag. Horst Winkelmayr

Esperto Stimatore: Geom. Luana TUNINI

<b>PERIZIA DI STIMA</b>
-------------------------

## **1. PREMESSA**

La sottoscritta Geometra Luana Tunini, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Gorizia con numero di posizione 222, con studio professionale in Gorizia, Corso Italia n. 155/C, è stata incaricata dall'Avvocato Mag. Horst Winkelmayr di Vienna - Austria, Curatore Fallimentare nell'ambito del procedimento di risanamento del debito per i beni di Philip Schöll nato a Vienna (Austria) il 01/10/1966 aperto presso il Tribunale Innere Stadt di Vienna 72 S 60/19m - 7 di determinare il valore stimato dell'immobile oggetto della procedura concorsuale sito in Comune di Grado ed iscritto presso l'Ufficio Tavolare di Monfalcone alla P.T. 15303 di Grado ed identificato con p.c.n. 226/143.

## **2. OPERAZIONI PERITALI**

In adempimento all'incarico ricevuto, la scrivente effettuava i preliminari accertamenti presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, Tavolare e Comunali, finalizzata all'esatta individuazione del bene immobiliare d'interesse ed al reperimento di tutte le informazioni e della documentazione necessarie all'espletamento dell'incarico.

Conseguentemente esperiva il sopralluogo in data 27/07/2024 presso l'immobile di interesse, al fine di rilevarne le caratteristiche ed effettuare alcune riprese fotografiche per corredare la presente consulenza.

### **2.1 OGGETTO DELLA CONSULENZA**

Oggetto della presente consulenza, è la descrizione e la valutazione di un terreno situato nel Comune di Grado - Quartiere Grado Pineta.

### **2.2 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE**

#### **Identificativi toponomastici**

Comune di GRADO – Provincia di GORIZIA – Viale DELL'ORIONE.

### **Identificativi catastali**

#### Catasto Terreni

Comune di GRADO (Codice E125) – Provincia di GORIZIA:

- foglio 35 particella 226/123, qualità: boschi, classe: 4, superficie 580 metri quadrati, Reddito Domenicale € 0,45, Reddito Agrario € 0,15,

intestato a:

SCHOLL Philip nato in Austria (EE) il 01/10/1966 – codice fiscale SCHPLP66R01Z102U – proprietà 1/1.

### **Identificativi tavolari**

Ufficio Tavolare di Monfalcone:

Foglio A. (Prima parte)

Partita Tavolare 15303 del C.C. di Grado

Corpo tavolare 1°

p.c.n. 226/143 bosco

Foglio A. (Seconda Parte)

Pres. 04 settembre 2003 G.T. 3652/03

Si trasporta dalla P.T. 4011 la seguente iscrizione:

*Posta 1*      Pres. 19 agosto 1968 G.T. 1465/68

Sulla base dell'atto di enunciazione di piano di lottizzazione e costituzione di servitù dd. 08/08/1968 rep. 20587 Not. Udina e relativo piano, si rende estensibile l'intavolata servitù di transito da esercitarsi con qualsiasi mezzo e nelle forme più ampie entro la striscia marcata a-b-c-d-e a favore della p.c. 226/143 ed a peso delle pp.cc. 226/124 e 226/144.

Foglio B.

*Posta 1 – v.2 Pres. 04 settembre 2003 G.T. 3652/03*

Sulla base del contratto di compravendita dd. 29/07/2003 rep. 48438 Not. Grimaldi, si intavola il diritto di proprietà del 1° c.t. a nome di:

SCHÖLL Philip nato a Vienna (Austria) il 01/10/1966.

### **2.3 ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Sulla base delle visure tavolari effettuate presso il competente Ufficio Tavolare di Monfalcone in riferimento alla P.T. 15303 del C.C. di Grado, si riportano i seguenti vincoli ed oneri giuridici.

#### **2.3.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura**

Foglio B.

*Posta 2 – ad 1 Pres. 22 aprile 2022 G.N. 2095/22*

Sulla base dell'ordinanza emessa dal Bezirksgericht Innere Stadt Wien, dd. 18.09.2019, sub n. 72 S 60/19m, si annota l'avvio della procedura concorsuale e la nomina del curatore nella persona dell'avv. Winkelmayr Horst.

L'annotazione di cui sopra sarà cancellata dalla procedura. Il costo a ciò necessario é pari ad € 200,00 (diconsi euro duecento/00) che deriva dall'applicazione della tassa ipotecaria in misura fissa - pari attualmente ad € 200,00 - sull'iscrizione non ipotecaria. Sono inoltre dovuti i diritti tavolari - attualmente pari ad € 25,00 - da corrispondere all'ufficio tavolare di competenza all'atto della presentazione della domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, corredata dal relativo titolo.

Di seguito si elencano i costi in dettaglio:

- annotazione sub G.N. 2095/22:

tassa ipotecaria fissa .....	€	200,00
diritti tavolari .....	€	<u>25,00</u>
TOTALE .....	€	225,00

### **2.3.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Foglio C.

Pres. 04 settembre 2003 G.T. 3652/03

Si trasportano dalla P.T. 4011 le seguenti iscrizioni:

*Posta 1* Pres. 4 ottobre 1965 G.T. 1437/65

Sulla base dell'atto di costituzione di servitù dd. 18/09/1965 rep. 16557 not. Udina e relativo piano, si intavola il diritto della servitù reciproca di transito da esercitarsi con qualsiasi mezzo e nella forma più ampia lungo la striscia colore celeste nel piano a favore rispettivamente a peso della p.c. 226/143.

*Posta 2* Pres. 19 agosto 1968 G.T. 1465/68

Sulla base dell'atto di costituzione di servitù dd. 08/08/1968 rep. 20587 Not. Udina e relativo piano, si intavola il diritto di servitù di transito da esercitarsi con qualsiasi mezzo e nella forma più ampia entro l'area a-b-c-d-e:

a) a favore della p.c. 226/145 a peso della p.c. 226/143;

b) a favore della p.c. 226/124 a peso della p.c. 226/143;

c) a favore della p.c. 226/144 a peso della p.c. 226/143;

- di veduta a favore della p.c. 226/144 nonché di sporto di terrazzini e ballatoi a favore della detta p.c. 226/144 a peso della p.c. 226/143.

### **2.4 DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il bene immobile è ubicato nel Comune di Grado, località nota per la sua vocazione turistico-balneare, nel quartiere di Grado Pineta, zona nella quale le attività commerciali hanno carattere prevalentemente stagionale.

E' ubicato di fronte alla spiaggia di Grado Pineta – in prossimità dell'ingresso principale alla spiaggia – ed é inserito in un contesto urbanistico completamente urbanizzato e caratterizzato prevalentemente dalla presenza di fabbricati condominiali di varie volumetrie a destinazione residenzia-

le-turistica e/o mista residenziale e commerciale. Nelle immediate adiacenze ci sono anche alcune strutture ricettive alberghiere.

L'intera zona durante la stagione estiva è ben servita, sia per quanto riguarda le attività commerciali che per i servizi in generale, inclusi quelli dedicati ai turisti.

La zona è a traffico limitato (ZTL), i parcheggi pubblici nelle zone limitrofe sono scarsi durante la stagione estiva, sufficienti nel resto dell'anno. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Localizzazione Google Maps*

## **2.5 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il bene immobile oggetto di valutazione consiste in un terreno prospiciente il lungomare di Grado Pineta ed attiguo ai complessi condominiali denominati "Smeraldo 1" e "Smeraldo 2" .

L'area d'interesse si presenta recintata, sia verso la pubblica via che verso gli spazi privati con muretto e ringhiera in ferro e vi si accede dal lato nord percorrendo la viabilità di accesso ai complessi condominiali adiacenti che risulta gravata da servitù di transito reciproca.

Essa si presenta trattata a giardino - benché attualmente in stato d'abbandono - con la presenza di alcuni alberi ad alto fusto (conifere).



*Panoramica da viale Andromeda*

## **2.6 UTILIZZAZIONE URBANISTICA**

Come si evince dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 16/07/2024 dal Comune di Grado - al quale si rinvia per maggiori dettagli - in base al vigente Piano Regolatore

Generale del Comune di Grado, il fondo in questione ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo G1 - Sottozona B della Pineta della Rotta.

Assume particolare importanza, anche al fine della valutazione del bene, quanto riportato in grassetto nella seconda pagina del sopra citato Certificato di Destinazione Urbanistica, ovvero che:

*“La p.c.226/143 non risulta tra i lotti ancora liberi bensì pertinenza urbanistica delle pp.cc.226/124 e 226/144 priva di dote volumetrica poiché, con nulla osta per esecuzione lavori edili n.3645/T del 25 settembre 1967 e n.11512/T del 22 novembre 1967, sono stati edificati due condomini facenti parte del complesso condominiale “Smeraldo” sull’allora mappale “lotto 116” utilizzando la volumetria a disposizione. Nel 1968 il mappale 116 è diventato p.c.226/124 per poi essere frazionato in 226/124, 226/143, 226/144 e 226/145.”*

## **2.7 STATO DI POSSESSO IMMOBILE**

In sede di sopralluogo esperito in data 27/07/2024 è emerso che l’immobile risulta in stato di abbandono.

## **2.8 DEFINIZIONE DEI LOTTI**

Trattandosi di un unico immobile la vendita verrà necessariamente condotta in Lotto Unico.

## **3. STIMA DELL’IMMOBILE**

La scrivente, nel richiamare quanto chiaramente evidenziato nell’allegato Certificato di Destinazione Urbanistica, ovvero che *“la p.c.226/143 non risulta tra i lotti ancora liberi bensì pertinenza urbanistica delle pp.cc.226/124 e 226/144 priva di dote volumetrica ...”*, per le ragioni esposte nel successivo capitolo, procederà alla determinazione del valore del bene immobile appena descritto applicando il criterio di stima del “Valore di trasformazione”, ovvero quel criterio in base al quale un bene suscettibile di una trasformazione viene valutato attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione, ovvero

mediante la risoluzione della seguente formula:

$$Va = \frac{Vm - Kt}{(1+r)^n}$$

ove:

Va = Valore dell'immobile (riconducibile al valore del terreno da periziare)

Vm = Valore di mercato del compendio finito

Kt = Costo totale dell'opera (costi di costruzione – spese generali – spese tecniche – oneri di costruzione ed urbanizzazione – oneri finanziari – utile d'impresa)

r = 12,30% (tasso di finanziamento anticipato)

n = 2 anni (periodo necessario per la realizzazione della trasformazione e la sua commercializzazione)

### **3.1 CRITERI DI CALCOLO**

Nel considerare che il terreno, benché ricadente in zona edificabile in base alle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale, allo stato attuale risulta *“privo di dote volumetrica”*, la scrivente baserà la propria valutazione sulla potenzialità economicamente più vantaggiosa che tale fondo può ancora sviluppare, considerata la sua favorevole ubicazione, ovvero quella della sua trasformazione in posti auto scoperti ad uso privato.

Ne consegue che la scrivente procederà a:

1. stimare il “valore di mercato” di quindici posti auto scoperti potenzialmente ricavabili sul fondo - dopo avere escluso le aree gravate da servitù di transito che necessariamente dovranno rimanere libere.

Tenendo in considerazione la favorevole ubicazione (fronte mare, in prossimità dell'ingresso principale alla spiaggia di Grado Pineta e dei vari complessi condominiali), attraverso l'assunzione di informazioni sul mercato locale per quel che concerne i prezzi ivi praticati per immobili simili in regime di libero mercato, la scrivente procederà alla determinazione del più probabile valore commerciale dei posti auto scoperti potenzialmente realizzabili. Le informa-

zioni assunte hanno portato alla definizione di un valore a corpo per ciascun posto auto pari ad € 13.000,00 (diconsi euro tredicimila/00).

- stimare i "costi" da sostenere per la sua trasformazione, a partire dalla redazione di un computo metrico estimativo di massima.

### 3.2 VALUTAZIONE

#### 3.2.1 Determinazione del Valore di Trasformazione

Valore commerciale dei posti auto scoperti realizzabili:

n° 15 x €/cad. 13.000,00 ..... € 195.000,00

Determinazione dei costi di trasformazione

a) Costi di costruzione:

- Allestimento cantiere:

a corpo ..... € 1.000,00

- Esecuzione di abbattimento di alberi adulti a chioma espansa in parchi e giardini. Intervento comprensivo di ogni onere, macchina operatrice, attrezzatura, raccolta e conferimento del materiale di risulta, escluso l'onere dello smaltimento e della rimozione del ceppo:

n. 3 x €/cad 280,00 ..... € 840,00

- Esecuzione di scotico del terreno superficiale a sezione ampia, per profondità fino a 50 cm, compreso lo sterro di arbusti e ceppaie, il carico e lo scarico dei materiali sul mezzo di trasporto, ed ogni onere finalizzato al ripristino ambientale:

mc 275 x €/mc 30,00 ..... € 8.250,00

- Fornitura e stesa di materiale inerte (riciclato) proveniente da frantumazione di demolizioni edili (laterizi e calcestruzzo), steso e compattato con idonei rulli, per la formazione dello strato finale in stabilizzato di cava:

mc 165 x €/mc 18,00 ..... € 2.970,00

- Fornitura e posa in opera di stabilizzato di cava a granulometria assortita 0/20 mm, con inerte e legante naturale derivante dalla frantumazione dello stesso materiale di cava, compresa la rullatura ed il compattamento a strati, previa annaffiatura, miscelamento meccanico, nonché i ricarichi ed i conguagli sino ad ottenere un piano perfettamente livellato e sagomato - spessore del materiale da misurare dopo la compattazione.

mc 110 x €/mc 35,00 ..... € 3.850,00  
Sommano ..... € 16.910,00

b) Spese generali (opere provvisionali, noli, ecc.)

€ 16.910,00 x 12 % ..... € 2.029,20  
Sommano ..... € 18.939,20

c) Spese tecniche

€ 18.939,20 x 8,5% ..... € 1.609,83

d) Oneri concessori ..... € 0,00  
Sommano ..... € 20.549,03

e) Oneri finanziari ..... € 1.000,00  
Sommano ..... € 21.549,03

f) Utile d'impresa

€ 21.549,03 x 10% ..... € 2.154,90

Totale costi di trasformazione ..... € 23.703,93

che si arrotondano ad € 23.700,00 (diconsi euro ventitremilasettecento/00)

**Valore di trasformazione (Va)**

Va =  $\frac{\text{€ } 195.000,00 - \text{€ } 23.700,00}{(1+0,123)^2}$  ..... € 135.830,67

che si arrotondano ad **€ 135.800,00** (diconsi euro centotrentacinquemilaottocento/00) e che è da ritenersi utile allo scopo.

Si precisa che tutti i valori sopra espressi sono da considerarsi a corpo e non a misura.

\* \* \*

Con quanto suesposto la sottoscritta geometra Luana Tunini ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatole.

Gorizia, 12 agosto 2024

In Fede

L'Esperto Stimatore:

Geometra Luana Tunini



Allegati:

- Illustrazione fotografica
- Visura tavolare
- Fotografie tomo tavolare
- Piano tavolare di Servitù sub G.N.1465/1968
- Visura Catasto Terreni
- Visura mappa catastale
- Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Grado.







I dati esposti corrispondono alle risultanze degli indici aggiornati al 05/06/2024, aggiornamenti che non sono contestuali alle iscrizioni tavolari. Peraltro detti indici non tengono conto di eventuali diritti limitativi della proprietà costituiti a favore di terzi e regolarmente iscritti sui libri fondiari (diritto di usufrutto, di uso, di abitazione, di enfiteusi, di superficie) né di eventuali variazioni nella proprietà desumibili da istanze presentate e non ancora iscritte sui libri fondiari, e neppure di eventuali subentri nella proprietà verificatisi prima della presentazione di una domanda tavolare (eredità, usucapione, ecc.).

La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le risultanze del Libro Maestro.

**PARTITE TAVOLARI**  
**Ufficio tavolare di Monfalcone**

**P.T. 15303 c.t. 1 di GRADO**

**Foglio A**

p.c.n. 226/143

**Foglio B**

QUOTA: 1/1 GN 3652/2003

SCHOLL Philip nato il 01.10.1966 a VIENNA (AUSTRIA) - C.F. SCHPLP66R01Z102U



B.

Numero della posta	I s c r i z i o n i
1 1.2	<p>Pres. 04 settembre 2003 G.T. 3652/03</p> <p>Sulle base del contratto di compravendita del. 0307.03 ep. 48438 ust. GRIMALDI, si intende il diritto di proprietà del 1° c.t. e suoi di: SCHÖLL PHILIP u.e. VIGWA (AUSTRI) d. d. 10. 1866. -</p>
2 ad 1	<p>2015/22 Pres. 22 APRILE 2022 GN 2015/22</p> <p>Sulle base dell'ordinanza emessa dal Bezirksgericht Innere Stadt Wien, del. 18.09.2014, sub n. 72 S 60/19m, si annota l'arrivo delle procedure concorsuali e la nomina del curatore nella persona dell'avv. WINKELMAYR HORST.</p>

C.

Numero della posta	I s c r i z i o n i	Lire
1	<p>Pres. 04 settembre 2003 G.T. 3652/03</p> <p>Si trasportano delle P.T. 401 le seguenti iscrizioni:</p> <p>Pres. 4 ottobre 1965 G.T. 1437/65</p> <p>Sulle base dell'atto di costituzione di società del. 18/09/1965 ep. 16557 ust. UDINA e relativo piano, si intende il diritto delle società recipiende di trasporto da esecutori con qualsiasi mezzo e nelle forme più ampie lungo le strade colare cedente nel piano o fuori rispettivamente e poi delle p.c. 226/143.</p>	
2	<p>Pres. 19 agosto 1968 G.T. 1465/68</p> <p>Sulle base dell'atto di costituzione di società del. 08.08.1968 ep. 20587 ust. UDINA e relativo piano, si intende il diritto alle società di trasporto da esecutori con qualsiasi mezzo e nelle forme più ampie entro l'area a-b-c-d-e</p> <p>a) e favore delle p.c. 226/143 a poi delle p.c. 226/143;  b) e favore delle p.c. 226/143 a poi delle p.c. 226/143;  c) e base delle p.c. 226/143 e poi delle p.c. 226/143;  - di vedute di favore delle p.c. 226/143 concludo di quiete di tenersi e libellati e favore delle dette p.c. 226/143 e poi delle p.c. 226/143. -</p>	

# PIANO TAVOLARE DI FRAZIONAMENTO

N. 1465/68

## STATO ANTERIORE

Particella	P. T.	C. T.	DITTA INTAVOLATA	COLTURA	CLASSE	SUPERFICIE			R. D.		R. A.	
						Ha.	a.	m.	L.	c.	L.	c.
226/124	4011	1°	BUTIGNONI ROBERTA n.a Trieste il 6.10.1945	bosco	4	19	00		21	85	2	47
SOMMA												

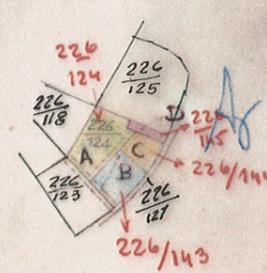
## STATO ATTUALE

Numero e lettera della particella	DITTA DA INTAVOLARSI	COLORE	COLTURA	CLASSE	SUPERFICIE			R. D.		R. A.		
					Ha.	a.	m.	L.	c.	L.	c.	
226/124 A	BUTIGNONI ROBERTA n.a Trieste il 6.10.1945	verde	bosco	4	8	40		9	66	1	09	
226/124 B	id.	blu	"	4	5	80		6	67		76	
226/124 C	id.	giallo	"	4	3	85		4	43		50	
226/124 D	id.	viola	"	4		95		1	09		12	
SOMMA					19	00		21	85		2	47

FIGURA DI MAPPA - Scala 1:4.000

FIGURA RILEVATA - Scala 1:1.000  
INGRANDIMENTO - Scala 1:500

Annotazioni:



Ufficio del Catasto Fondiario di **Monfalcone**  
 Numerazione definitiva delle particelle frazionate:

- 226/124 A = 226/124
- 226/124 B = 226/143
- 226/124 C = 226/144
- 226/124 D = 226/145

IL DIRIGENTE L'UFFICIO  
 (Geom. Musso Giovanni)  
 Monfalcone il 16.8.68



FIRMA DELLE PARTI

IL TECNICO COMPILATORE  
 Geom. VALTER MASON  
 Monfalcone

Ufficio del Catasto Fondiario di **Monfalcone**  
 Bolletta N. 302 del 24.4.68  
 Registrato Mod. B - N. 927  
 Diritti riscossi: Lire 170  
 VISTO:  
 IL DIRIGENTE

Si attesta che non fu superato il limite di tolleranza secondo il punto 7 dell'Ord. di data 7-7-1890 N. 149 B. ex I, e che vennero fissati i confini in natura giusta il punto 8 dell'Ord. Minis. N. 29 B.L. ex I. 1907  
 COMPIUTO PERSONALMENTE  
 Geom. VALTER MASON  
 IL TECNICO  
 COLLEGIO di UDINE

in assenza di bollo per Ufficio Tavolare ai sensi del R.D. 28.3.19 n. 404  
 MARCA GLOTTO  
 Data del rilievo:  
 15-6-68



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 06/06/2024

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di GRADO (Codice:E125)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di GORIZIA</b>
	<b>Foglio: 35 Particella: 226/143</b>

#### INTESTATO

1	SCHOLL Philip nato in AUSTRIA (EE) il 01/10/1966	SCHPLP66R01Z102U*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	-------------------	--------------------

#### Unità immobiliare dal 22/09/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
<b>1</b>	<b>35</b>	<b>226/143</b>		-	<b>BOSCHI 4</b>	<b>05 80</b>		<b>Euro 0,45</b>	<b>Euro 0,15</b>	
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>				

#### Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:9999 Particella:226/143 ; Foglio:9999 Particella:226/145 ;

#### Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:35 Particella:226/145 ;

#### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 29/07/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SCHOLL Philip nato in AUSTRIA (EE) il 01/10/1966	SCHPLP66R01Z102U*	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	DECRETO TAVOLARE del 29/07/2003 Pubblico ufficiale GRIMALDI Sede GRADO (GO) Repertorio n. 48438 - G.T.3652/03 Voltura n. 13475.1/2008 - Pratica n. GO0127593 in atti dal 24/11/2008		

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 06/06/2024

#### Situazione degli intestati dal 17/07/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DE STEFANI Franco nato a TRIESTE (TS) il 10/11/1966	DSTFNC66S10L424C*	(1) Proprieta' 1/6 fino al 29/07/2003
2	DE STEFANI Manuela nata a TRIESTE (TS) il 05/11/1963	DSTMNL63S45L424E*	(1) Proprieta' 1/6 fino al 29/07/2003
3	BUTTIGNONI Giuditta nata a UDINE (UD) il 07/03/1977	BTTGTT77C47L483B*	(1) Proprieta' 2/3 fino al 29/07/2003
<b>DATI DERIVANTI DA</b> DECRETO TAVOLARE del 17/07/2000 Pubblico ufficiale TAVOLARE Sede GORIZIA (GO) Repertorio n. 1254 - G.T.3025/00 Voltura n. 11867.1/2008 - Pratica n. GO0113987 in atti dal 24/10/2008			

#### Situazione degli intestati dal 31/10/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INTESTATO MANCANTE	99999999999	(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 31/10/1991
<b>DATI DERIVANTI DA</b> VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/10/1991 - RETTIFICA FOGLIO DI MAPPA (BZ) n. 13236.1/2003 - Pratica n. 67441 in atti dal 22/09/2003			

#### Situazione degli intestati dal 31/10/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BUTTIGNONI Roberta nata a TRIESTE (TS) il 06/10/1945	BTRRT45R46L424T*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 17/07/2000
<b>DATI DERIVANTI DA</b> VOLTURA D'UFFICIO del 31/10/1991 - IMPIANTO MECCANOGRAFICO (BZ) Voltura n. 13226.1/2003 - Pratica n. 67442 in atti dal 22/09/2003			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 9999 Particella 226 ; Foglio 9999 Particella 226 ;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



N=-27600

E=-81200

1 Particella: 226/143

Comune: (GO) GRADO

Foglio: 35

Scala originale: 1:4000

Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 met

Protocollo pratica T253089/2024

6-Giu-2024 13:34:54



Imposta di bollo assolta con marca  
da € 16,00.  
i.d. n.01230300567037  
del 25 giugno 2024

## COMUNE DI GRADO

PROVINCIA DI GORIZIA

Piazza Biagio Marin, 4 - cap 34073 Codice Fiscale e Partita IVA 00064240310  
tel. 0431 898111- fax 0431 85212 -

E-MAIL: [urbanistica@comunegrado.it](mailto:urbanistica@comunegrado.it)

Area Urbanistica Patrimonio Edilizia Privata Attività Economiche  
Servizio Urbanistica

Grado, 16 luglio 2024

Prot.

/UEP

Spett.le

**Geom. LUANA TUNINI**

Corso Italia 155/C

**34170 GORIZIA**

[luana.tunini@geopec.it](mailto:luana.tunini@geopec.it)

**Oggetto:** Certificato di destinazione urbanistica - p.c. 226/143, F.M.35 del Comune Censuario di Grado.

### IL DIRIGENTE

VISTA la richiesta pervenuta in data 26 giugno 2024, prot. 20791/UEP, a nome di Luana Tunini, con Studio professionale a Gorizia in Corso Italia 155/C, quale tecnico stimatore incaricato dal curatore nell'ambito della causa fallimentare iscritta al numero di fascicolo 72 s 60/19m – 7 Tribunale Innere Stadt di Vienna;

VISTO il vigente PRGC;

VISTO il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni adottato, dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali, ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.lgs n.152/2006, entrato in vigore il 5 febbraio 2022 a seguito di pubblicazione sulla G.U. n.29 del 4 febbraio 2022;

VISTO il Piano Paesaggistico Regionale Friuli Venezia Giulia, approvato con Decreto del Presidente della Giunta regionale 24 aprile 2018, n.0111/Pres., pubblicato con il supplemento ordinario n.25 al BUR n.19 del 9 maggio 2018;

VISTA la Legge regionale 11 novembre 2009, n. 19, art. 34 ed il D.P.R. 380/2001, art. 30;

### CERTIFICA

Che la p.c. **226/143** del Comune Censuario di Grado ha la seguente destinazione urbanistica:

**ART. 22 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO G1**

*Appartengono a questo tipo di Zona omogenea, identificata dal P.U.R. e proposta ad ampliamento con l'adozione del nuovo P.R.G. le Sottozone di tipo G1 qui di seguito riportate:*

**Comune di Grado**

Piazza Biagio Marin, 4 - 34073 - Grado (GO)  
tel. 0431 898111 - fax 0431 85212  
Codice Fiscale e Partita IVA 00064240310  
[www.comunegrado.it](http://www.comunegrado.it)  
Posta Elettronica Certificata (PEC):  
[comune.grado@certgov.fvg.it](mailto:comune.grado@certgov.fvg.it)

**Area Urbanistica - Patrimonio - Edilizia Privata - Attività Economiche**

Via Leopardi, 16 – 34073 Grado – Primo Piano  
tel. 0431 898151- 898152 - fax 0431 83620  
**Il Dirigente di Area e responsabile del procedimento**  
Arch. Stefano Re

**Responsabile dell'istruttoria**

geom. Alessandro Furchi tel.0431898164  
e-mail: [alessandro.furchi@comunegrado.it](mailto:alessandro.furchi@comunegrado.it)



**ART. 22.1 ZTO G1 - SOTTOZONA B DELLA PINETA DELLA ROTTA**

*Le preesistenze edilizie ricadenti all'interno della Z.t.o. di tipo B non possono essere interessate da interventi stravolgenti di qualsivoglia carattere, o dalla introduzione, anche isolata, di elementi strutturali e costruttivi, così come di scelte di opere di completamento e finitura, materiche o cromatiche, estranee rispetto alle caratteristiche che definiscono il "continuum" dell'ambiente edificato del capoluogo.*

*Entro i limiti di questa zona gli edifici possono avere una o più destinazioni d'uso, tra quelle sotto elencate:*

1. *Residenziale*
2. *Servizi*
3. *Alberghiera*
4. *Direzionale*
5. *Commerciale al dettaglio*
6. *Trasporto di persone e merci*
7. *Servizi e attrezzature collettive*
8. *Residenza turistica*

OMISSIS

**La p.c.226/143 non risulta tra i lotti ancora liberi bensì pertinenza urbanistica delle pp.cc.226/124 e 226/144 priva di dote volumetrica poiché, con nulla osta per esecuzione lavori edili n.3645/T del 25 settembre 1967 e n.11512/T del 22 novembre 1967, sono stati edificati due condomini facenti parte del complesso condominiale "Smeraldo" sull'allora mappale "lotto 116" utilizzando la volumetria a disposizione. Nel 1968 il mappale 116 è diventato p.c.226/124 per poi essere frazionato in 226/124, 226/143, 226/144 e 226/145.**

La particella in oggetto, ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 17/12/1962 pubblicato sulla G.U. n.15 del 18/01/1963. Come confermato dal Piano Paesaggistico Regionale Friuli Venezia Giulia pubblicato in data 4 ottobre 2017, BUR n.40.

In data 21 dicembre 2021 la Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali ha adottato il primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio alluvioni ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.lgs n.152/2006, ed è entrato in vigore il 5 febbraio 2022 a seguito di pubblicazione sulla G.U. n.29 del 4 febbraio 2022.

Visti gli elaborati del Piano si segnala in particolare che:

la p.c. 226/143 ricade in area a pericolosità moderata P1 regolamentata dall'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGRA, la stessa risulta in parte a rischio moderato R1 ed in parte a rischio medio R2.

I documenti relativi al succitato Piano sono visionabili e scaricabili dal sito della Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali.

La presente certificazione non fornisce attestazione alcuna in ordine alla regolarità urbanistico – edilizia di qualsivoglia edificazione insistente sulle particelle catastali oggetto della richiesta

Si rilascia in bollo per uso perizia procedura fallimentare (vedi intestazione).

**IL DIRIGENTE**  
*Arch. Stefano Re*  
*Firmato digitalmente*