

## **PERIZIA DI STIMA**

DEL 10/03/2026

TRIBUNALE DI TREVISO

Liquidazione controllata dei beni del Sig.

CARRUCCIU ALESSANDRO

SENTENZA N. 140/2025 – REP. N. 140/2025 DEL 25/07/2025

*GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa CLARICE DI TULLIO*

*LIQUIDATORE: Dott.ssa CHIARA PEGORARO*

*PROFESSIONISTA INCARICATO: Arch. I. LAURA CAODURO*

### **Il Professionista incaricato**

Arch. I. Caoduro Laura



## **SOMMARIO:**

1. PREMESSA.....	2
2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI.....	2
3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI .....	2
4. LOTTO UNICO .....	2
4.1 – Identificazione catastale .....	2
4.2 – Intavolazioni .....	3
4.3 – Confini del lotto .....	3
4.4 – Proprietà e provenienza .....	3
4.5 – Descrizione.....	3
4.6 – Vincoli contrattuali – Stato di occupazione .....	4
4.7 – Titoli edilizi.....	4
4.8 – Accertamenti ai sensi della normativa edilizia e urbanistica.....	5
4.9 – Difformità e sanabilità urbanistica e catastale .....	5
4.10 – Provvedimenti amministrativi e sanzionatori.....	6
4.11 – Divisibilità del bene.....	6
6. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI .....	8
7. ALLEGATI.....	9

## 1. PREMESSA

La sottoscritta Arch. I. CAODURO LAURA, codice fiscale CDR LRA 86H66 L407F professionista con studio in Spresiano, P.zza della Repubblica, 1/C, iscritta all'Ordine degli Architetti di Treviso al n. 2920 in data 05/06/2023 riceveva dal liquidatore, l'incarico di predisporre perizia di stima del bene oggetto della presente procedura, al fine di attuare i seguenti accertamenti:

- verificare l'identificazione catastale dell'immobile;
- effettuare la descrizione del bene;
- verificare le intavolazioni nel Libro Fondiario;
- verificare la regolarità catastale ed urbanistica;
- verificare servitù ed altri oneri;
- determinare il valore commerciale attuale del bene riferito alle quote di proprietà.

## 2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico si rendevano necessari:

- in data 05/11/2025 richiesta telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio provincia di Gorizia (GO), per l'acquisizione dell'estratto di mappa (ALLEGATO 1) e della visura catastale relativa all'immobile oggetto di perizia (ALLEGATO 2);
- in data 06/11/2025 richiesta telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio provincia di Gorizia (GO) per l'acquisizione della planimetria catastale (ALLEGATO 3);
- In data 07/11/2025 presentazione richiesta accesso agli atti al comune di Cormons (GO) e successiva ricezione della documentazione a mezzo mail ordinaria in data 01/12/2025, per verifica della situazione urbanistico – edilizia (ALLEGATO 4);
- In data 23/02/2026 Interrogazione tavolare presso la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia – Direzione Centrale Patrimonio Demanio, Servizi Generali, e Sistemi Informativi al fine della verifica delle formalità pregiudizievoli, a carico dell'immobile oggetto di perizia (ALLEGATO 5).

Previo accordo preso con il gestore della crisi dott.ssa Chiara Pegoraro, il giorno 10 dicembre 2025, veniva eseguito il sopralluogo, effettuando rilievi metrici e fotografici dell'unità immobiliare, avvenuto in presenza del Sig. Carrucci Alessandro. La sottoscritta, che ha nel frattempo assunto le necessarie informazioni per l'espletamento dell'incarico, a conclusione degli accertamenti è in grado di relazionare quanto segue.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Sulla base delle informazioni acquisite, considerata la proprietà, l'ubicazione, le caratteristiche tipologiche e di autonomia di godimento, l'unità immobiliare oggetto di perizia va a comporre un unico lotto, sito nel comune di Cormons (GO), così di seguito identificato:

Unità a destinazione **residenziale** comprensiva di cantina, posta ai piani seminterrato e secondo, sita nel comune di Cormons, in via Conti Zucco, civ. 42 ed identificata catastalmente come segue:

COMUNE DI CORMONS

N.C.E.U. – Sez. Urbana B – Fg. 33 – m.n. 320/13 – Sub. 7 – Cat. A/3 – Cl. 4 – vani 5,0 – R.C. 361,52 €.

Quote di proprietà – situazione catastale attuale:

**CARRUCCI ALESSANDRO (1/2 proprietà);**

CARRUCCI LOREDANA (1/2 proprietà).

## 4. LOTTO UNICO

### 4.1 – Identificazione catastale

COMUNE DI CORMONS

N.C.E.U. – Sez. Urbana B – Fg. 33 – m.n. 320/13 – Sub. 7 – Cat. A/3 – Cl. 4 – vani 5,0 – R.C. 361,52 €.

Vengono allegati: visura catastale, estratto di mappa e planimetrie catastali (ALLEGATI 1, 2 e 3).

#### **4.2 – Intavolazioni**

Dalle risultanze del libro maestro del servizio libro fondiario e usi civici della Regione autonoma del Friuli Venezia Giulia, e da quanto reperito presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo al 23/02/2026 (ALLEGATO 5), per gli immobili considerati, emerge quanto segue:

P.T. WEB 2452 DI CORMONS  
FOGLIO A1 – CORPO TAVOLARE 1

E.I. 7 su p.c.n. 320/13 (da PT 6284 ct 1) – appartamento al secondo piano a sinistra e cantina al piano seminterrato – in verde scuro – Piano sub. GN 737/1988 di Cormons

FOGLIO A2 – A2 CONSISTENZA  
Pres. 19/02/2025 GN 529/2025

1. Con 8750/100000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 2445 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

FOGLIO B – PROPRIETA'  
Pres 19/02/2025 GN 529/2025

Si trasporta dalla PT di questo comune censuario:

1. Pres. 14/04/1989 GN 221/1989 – si annota il vincolo di inalienabilità a norma dell'art. 71 della L. 75/1982 della Regione Autonoma del Friuli Venezia Giulia a peso del c.t. 1° e congiunte parti indivise. In base a delibera del consiglio di amministrazione dell'I.A.C.P. di Gorizia dd 20/10/1988 di cui al verbale n. 586, contratto di cessione dd 06/03/1989 Notaio Sardelli Rep. 74822.
2. Pres. 11/10/2021 GN 2597/2021 – si intavola il diritto di proprietà a nome di Carrucciu Alessandro con 1/6 p.i. e Carrucciu Loredana con 1/6 p.i. In base a certificato di eredità RGVG 3015/2021 Cron. 4153/2021 dd 16/09/2021 Tribunale di Gorizia.
3. Pres. 07/02/2025 GN 421/2025 – si intavola il diritto di proprietà di Carrucciu Alessandro con 2/6 p.i. e Carrucciu Loredana con 2/6 p.i. In base a ricorso per rilascio del certificato di eredità dd 04/02/2025 Notaio M. Furlani Rep. 30069, certificato di eredità R.G.V.G. n. 5787/2024 dd 01/02/2025 Tribunale di Gorizia.

FOGLIO C – AGGRAVI  
nulla

#### **4.3 – Confini del lotto**

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare, partendo dal lato nord-ovest e procedendo in senso orario, confina a nord-ovest con porzione di area scoperta appartenente ad altro lotto a destinazione residenziale censita al m.n. 320/20, a nord-est con area di pertinenza esclusiva di altro lotto a destinazione residenziale censita al m.n. 320/9, a sud-est con via Conti Zucco strada comunale censita al m.n. 3270/2, e a sud-ovest con strada di accesso (m.n. 320/29) ed area scoperta di pertinenza esclusiva di altro lotto a destinazione residenziale censita al m.n. 320/38.

#### **4.4 – Proprietà e provenienza**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è pervenuta in proprietà ai Sigg. CARRUCCIU ALESSANDRO per la quota di 1/2, in virtù di dichiarazione di successione di morte del Sig. CARRUCCIU SALVATORE del 17/09/2024, registrata in data 30/10/2024 al volume: 88888, numero: 455709, in atti dal 04/11/2024 – Pratica n. GO0034602.

#### **4.5 – Descrizione**

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un appartamento inserito in un fabbricato condominiale a destinazione residenziale, comprensivo della relativa pertinenza (cantina) nonché della quota parte delle parti comuni (vano scala e stenditoio), ubicato in Via Conti Zucco n. 42, in zona leggermente decentrata rispetto al centro abitato di Cormons, il quale risulta comunque raggiungibile a poche centinaia di metri.

A distanza di circa 700 m dall'edificio è ubicata la stazione ferroviaria di Cormons. Il contesto urbanistico-

edilizio circostante risulta caratterizzato dalla presenza di edifici realizzati in epoche differenti e con tipologie costruttive eterogenee. L'area presenta prevalente destinazione residenziale, con fabbricati per lo più sviluppati su uno o due piani fuori terra. Non si rileva la presenza immediata di attività commerciali o di ristorazione, le quali risultano concentrate in prossimità del centro cittadino.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare presenta accesso dalla pubblica via Conti Zucco, posta sul fronte sud-est, mediante cancello carraio e cancelletto pedonale che immettono nell'area scoperta di proprietà comune. Il fabbricato, avente facciata principale orientata a sud-est, si sviluppa su cinque piani complessivi, di cui uno seminterrato, ed è dotato di copertura a due falde inclinate con manto tradizionale in coppi di cotto. L'immobile risulta circondato su tutti i lati da area scoperta condominiale adibita a giardino, vialetti di accesso e posti auto scoperti, i quali tuttavia a livello catastale non risultano individuati e pertanto non sono effettivamente assegnati o attribuibili ad alcuna specifica unità immobiliare. Dalla suddetta area comune si accede al portoncino condominiale che conduce al vano scala, alle unità abitative ai vari piani e ai locali accessori ubicati al piano seminterrato.

Al piano seminterrato è presente la cantina di pertinenza esclusiva, dotata di finiture al civile e impianto di illuminazione. Nel medesimo piano è inoltre ubicato un locale comune adibito a stenditoio comune a servizio delle unità immobiliari.

L'unità abitativa, posta al piano secondo, risulta composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera doppia, camera singola e bagno. Sotto il profilo costruttivo e delle finiture interne, l'unità presenta le seguenti caratteristiche:

- struttura portante in muratura di laterizio e solai in laterocemento;
- serramenti esterni in legno con vetro singolo e avvolgibili in PVC con cassonetti interni;
- porte interne in legno;
- pareti intonacate al civile e tinteggiate;
- pavimentazioni in ceramica;
- rivestimenti in ceramica nel locale bagno e nella cucina.

Tutte le rifiniture interne all'abitazione sono di modesta fattura ed eseguite all'epoca di realizzo del fabbricato, nel complesso l'immobile si presenta in stato manutentivo mediocre.

L'unità risulta dotata dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas di tipo tradizionale, distribuzione monotubo ed emissione mediante radiatori ad acqua;
- impianto idrico-sanitario integrato con la produzione di acqua calda sanitaria istantanea;
- impianto di raffrescamento estivo costituito da pompa di calore elettrica aria-aria ad espansione diretta con unità interna tipo split;
- impianto elettrico funzionante ma vetusto;
- impianti telefonico e televisivo.

Sotto il profilo dell'impiantistica, si rileva che gli impianti risultano quelli risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato e pertanto non risultano adeguati alla normativa vigente. L'unica eccezione riguarda l'impianto di raffrescamento estivo che risulta realizzato in epoca più recente.

Per maggior chiarezza, si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 6).

#### **4.6 – Vincoli contrattuali – Stato di occupazione**

I beni non risultano gravati da vincoli e servitù. Non sono emersi contratti di locazione registrati e, al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare è risultata arredata e non occupata.

#### **4.7 – Titoli edilizi**

Al fine di accertare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di perizia, dopo aver presentato richiesta formale, eseguita in data 07/11/2025, è stato possibile ricevere per via telematica in data 02/12/2025, da parte dell'Ufficio Tecnico del comune di Cormons (GO), la documentazione richiesta ottenendo copia dei seguenti titoli autorizzativi e del relativo progetto (ALLEGATO 4):

- Autorizzazione n. 29/86 del 12/03/1986 avente ad oggetto “ricostruzione muro di contenimento, pavimentazione ed accesso carraio”
- Autorizzazione edilizia n. 95/253 del 07/08/1995 avente ad oggetto “ricostruzione di un recinto”;
- DIA Prot. n. 20903 del 17/09/1998, P.E. n. 98/211 avente ad oggetto “manutenzione straordinaria”;
- DIA Prot. n. 21491 del 06/11/2003, P.E. n. 03/229, avente ad oggetto “manutenzione straordinaria – modifiche alla recinzione per sostituzione e automazione del cancello carraio”;
- DIA Prot. n. 19326 del 29/09/2005, P.E. n. 05/207 avente ad oggetto “manutenzione straordinaria parti comuni

#### **4.8 – Accertamenti ai sensi della normativa edilizia e urbanistica**

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale Comunale Var. 44, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 17/12/2025, il fabbricato in oggetto ricade in area classificata B2 – “Zone di completamento a medio indice di edificabilità fondiaria” (cfr. Tavola C1.s “perimetrazione zone omogenee Cormons nord – est”). La disciplina urbanistica di riferimento risulta contenuta nell’art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione allegata allo strumento urbanistico. Per il dettaglio degli interventi ammessi e delle prescrizioni applicabili si rimanda agli estratti cartografici vigenti (ALLEGATO 7) e all’estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (ALLEGATO 8).

Dalle verifiche effettuate, l’area di sedime del fabbricato e le relative pertinenze non risultano ricadere in ambiti soggetti a vincoli urbanistici, paesaggistici o ambientali, né in aree interessate da fasce di rispetto o da pericolosità idrogeologica, fatte salve eventuali disposizioni derivanti da normative sovraordinate o da aggiornamenti degli strumenti di pianificazione non rilevabili nell’ambito del presente elaborato. Si evidenzia che, trattandosi di edificio condominiale e risultando l’area scoperta di proprietà comune, eventuali interventi edilizi comportanti modifiche plano-volumetriche, ampliamenti o nuove costruzioni dovranno necessariamente essere valutati con riferimento all’intero organismo edilizio e nel rispetto della disciplina civilistica condominiale.

L’unità immobiliare risulta priva di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). In assenza di specifica certificazione e sulla base delle caratteristiche costruttive, dell’epoca di realizzazione, dello stato manutentivo e della tipologia delle finiture e degli impianti, è ragionevole presumere che l’immobile presenti prestazioni energetiche modeste, verosimilmente riconducibili alle classi energetiche inferiori.

#### **4.9 – Difformità e sanabilità urbanistica e catastale**

Dalle verifiche eseguite presso l’ATER di Gorizia è emerso che il fabbricato risulta ultimato nell’anno 1955, a cura dell’Istituto Nazionale per le Case degli Impiegati Statali (INCIS).

Allo stato attuale, non risultano reperibili i progetti originari né presso l’archivio comunale né presso l’ATER medesimo. Considerato che l’INCIS è stato disciolto nell’anno 1973, non è possibile procedere al recupero della documentazione progettuale eventualmente detenuta dall’ente originario.

In assenza degli elaborati progettuali e dei relativi titoli edilizi originari, non è stato possibile acquisire evidenza documentale diretta della legittimazione urbanistico-edilizia della costruzione. Risultano invece reperiti esclusivamente provvedimenti autorizzativi afferenti a interventi eseguiti in epoca successiva, riconducibili a opere di manutenzione straordinaria riguardanti parti comuni ed accessi, come meglio indicato al precedente paragrafo “4.7 – Titoli edilizi”.

Sulla base degli elementi documentali acquisiti, delle risultanze catastali e delle caratteristiche costruttive del fabbricato, si ritiene ragionevole presumere che l’edificio fosse già esistente nella sua configurazione sostanziale in epoca anteriore al 1° settembre 1967, circostanza che assume rilievo ai fini dell’inquadramento del regime di legittimità edilizia ai sensi della normativa urbanistica vigente. Tale valutazione deve intendersi formulata nei limiti delle verifiche esperibili nell’ambito del presente elaborato estimativo e non costituisce attestazione di regolarità edilizia.

Con riferimento allo stato dell’unità immobiliare oggetto di stima, si rileva la coerenza distributiva e dimensionale con la planimetria catastale depositata in data 01/08/1988 dall’Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Gorizia, la quale risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo (ALLEGATO 3).

#### **4.10 – Provvedimenti amministrativi e sanzionatori**

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

#### **4.11 – Divisibilità del bene**

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è tecnicamente fattibile, né opportuna, né giustificata, la vendita in più parti.

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, la sottoscritta ritiene idoneo applicare il procedimento sintetico-comparativo determinando la superficie commerciale dei beni oggetto di stima, un valore medio di riferimento, un deprezzamento dovuto alla tipologia di vendita e all'andamento del mercato ed eventuali detrazioni e svalutazioni.

#### **Calcolo della superficie commerciale**

##### **ABITAZIONE E CANTINA**

La superficie commerciale dell'abitazione e dell'annessa cantina è determinata applicando alle superfici lorde le percentuali di seguito precisate:

- 100% per i vani principali;
- 35% per le terrazze;
- 20% per la cantina.

LIVELLO DI PIANO	DESTINAZIONE VANI	MQ SUPERFICIE LORDA	INCIDENZA SULLA SUPERFICIE COMMERCIALE	EQUIVALENTE SUPERFICIE COMMERCIALE
Piano Secondo	Ingresso	5,87	100%	5,87
Piano Secondo	Disimpegno	5,00	100%	5,00
Piano Secondo	Cucina	10,16	100%	10,16
Piano Secondo	Soggiorno	22,98	100%	22,98
Piano Secondo	Camera matrimoniale	14,02	100%	14,02
Piano Secondo	Camera matrimoniale	19,57	100%	19,57
Piano Secondo	Bagno	5,92	100%	5,92
Piano Secondo	Terrazza	5,31	35%	1,86
Piano Seminterrato	Cantina	11,54	20%	2,31
	<b>TOTALE LORDA</b>	<b>100,37</b>	<b>TOTALE COMMERCIALE</b>	<b>87,69</b>

#### **Valore medio di riferimento**

Il valore medio di riferimento è determinato sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima. L'indagine di mercato è riferita a operatori del settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni di enti diversi, il principale dei quali è L'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)*.

Per quanto riguarda il fabbricato, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio individua nel Comune di Cormons una "zona centrale / capoluogo – centro abitato" all'interno del cui perimetro è ubicato il bene oggetto della presente relazione e, relativamente al primo semestre 2025 (ultimo dato disponibile), riporta le seguenti quotazioni:

- Abitazioni di tipo economico: stato conservativo "Normale"; Valore di mercato: minimo 670,00 €/mq – massimo 750,00 €/mq.

Come da provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 120811 del 27 luglio 2007, per il calcolo del valore normale OMI nei fabbricati residenziali viene utilizzata la seguente formula:  $V_n = V_{min} + (V_{max} - V_{min})$

x K, ove K rappresenta la media ponderata dei due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:  $K = (K1 + 3 \times K2) : 4$ .

I due valori K1 e K2 sono rispettivamente pari a 0,5 (taglio oltre 70 mq fino a 120 mq) e 0,5 (piano intermedio). Risulterà quindi un valore normale OMI di:

$$V_n = 750,00 + [(750,00 - 670,00) \times (0,5 + 3 \times 0,5) : 4] = \mathbf{790,00 \text{ €/mq}}$$

Sono state considerate anche le quotazioni dell'Osservatorio del *Borsino immobiliare* relative ad immobili di carattere residenziale e sono state selezionate le seguenti informazioni:

- Abitazioni civili – 2° fascia – valore medio **603,00 €/mq** arrotondato a  $\rightarrow$  **605,00 €/mq**.

Le indagini svolte sul *mercato locale*, con comparazioni basate sulle caratteristiche e sulla qualità dell'immobile in questione (età, ubicazione, dotazioni impiantistiche, qualità delle finiture, stato generale di manutenzione e di conservazione, tipicità ed appetibilità), evidenziano tuttavia quotazioni medie di vendita che presentano notevoli differenze di valori determinate soprattutto dalla zona e dalle condizioni d'uso degli immobili, con una tendenza negli ultimi anni ad una costante diminuzione.

In particolare si sono individuati due immobili per caratteristiche, ubicazione, forma e dimensioni simili all'immobile oggetto di valutazione che vengono riportati in seguito:

- Bilocale al piano primo di 68 mq – prezzo di vendita 72.000 € - 1.058 €/mq;
- Quadrilocale al piano secondo di 78 mq – prezzo di vendita 83.000 € - 1.064 €/mq.

Si assume pertanto un valore medio pari a  $(1.058 + 1.064) / 2 = \mathbf{1.061 \text{ €/mq}}$  arrotondato a  $\rightarrow$  **1100,00 €/mq**

Sulla base delle considerazioni sopraesposte, si ritiene equo e coerente individuare per il fabbricato un valore medio di riferimento pari a:

$$(790,00 + 605,00 + 1.100) / 3 = 831,67 \text{ €/mq} \text{ arrotondato a } \rightarrow \mathbf{830,00 \text{ €/mq}}$$

valore di stima fabbricati senza deprezzamenti

$$88 \text{ mq} \times 830,00 \text{ €/mq} = \mathbf{73.040,00 \text{ €}}$$

Per fissare il corretto valore unitario all'immobile, è necessario applicare elementi di deprezzamento e valorizzazione, in considerazione delle effettive caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. I principali elementi che concorrono alla rivalutazione del bene sono i seguenti:

ELEMENTI DI DEPREZZAMENTO	
ELEMENTI DI DEPREZZAMENTO	% DEPREZZAMENTO
Piano primo senza ascensore	-10%
Necessari interventi di manutenzione	-15%
<b>TOTALE COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO</b>	<b>-25%</b>

ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE	
ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE	% VALORIZZAZIONE
Ottima distribuzione degli spazi	10%
Zona servita da mezzi pubblici efficienti	10%
<b>TOTALE COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO</b>	<b>20%</b>

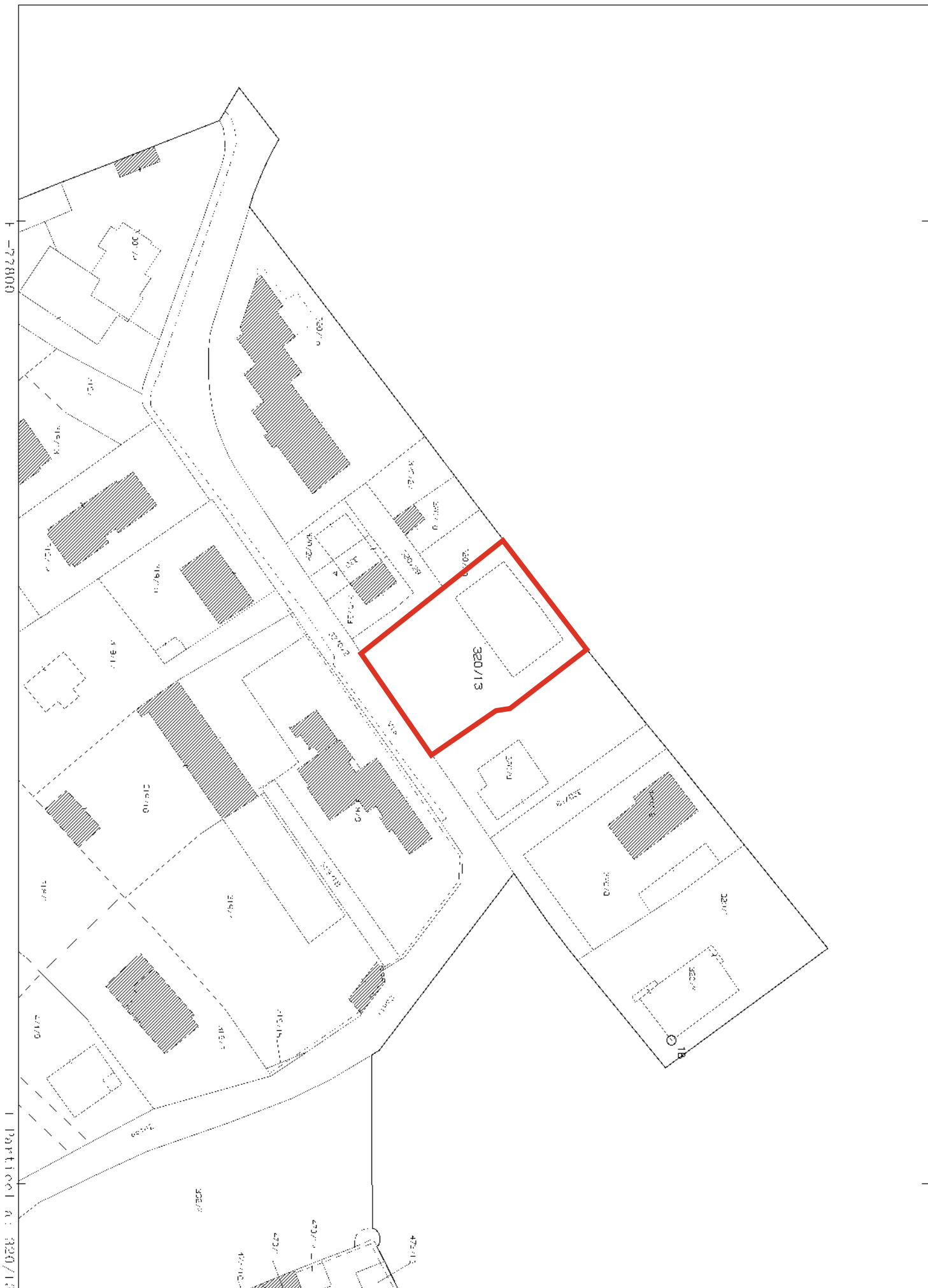
Una volta determinati i valori di cui sopra, essi saranno sommati tra loro per avere un coefficiente unico pari a -5%, pertanto i valori di riferimento per l'immobile in questione, rivalutati secondo elementi di deprezzamento e valorizzazione propri dell'unità, sono i seguenti:

$$830,00 \text{ €/mq} - 5\% = 788,50 \text{ €/mq} \text{ arrotondato a } \rightarrow \mathbf{790,00 \text{ €/mq}}$$



## **7. ALLEGATI**

- 1) Estratto di mappa;
- 2) Visura catastale;
- 3) Planimetria catastale;
- 4) Documentazione edilizia – Titoli autorizzativi accesso agli atti;
- 5) Interrogazione Tavolare dei beni;
- 6) Documentazione fotografica;
- 7) Estratto PRG;
- 8) Estratto N.T.A.



1 -77800

1 Particolare: 320/13

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025

<b>Dati della richiesta</b>	Fabbricati siti nel comune di CORMONS (D014) provincia GORIZIA - Limitata al foglio: 33
<b>Soggetto individuato</b>	<b>CARRUCCIU Alessandro (CF: CRRLSN61P30D014Z) nato a CORMONS (GO) il 30/09/1961</b>

#### 1. Immobili siti nel Comune di CORMONS (Codice D014) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI					
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	B	33	320/13	7			A/3	4	5,0 vani	Totale: 86 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 85 m <sup>2</sup>	Euro 361,52	VIA CONTI ZUCCO n. 42 Piano S1-2	VARIAZIONE del 05/05/2017 Pratica n. GO0015625 in atti dal 05/05/2017 CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 2732.1/2017)

**Totale: vani 5 Rendita: Euro 361,52**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CARRUCCIU Alessandro nato a CORMONS il 30/09/1961	CRRLSN61P30D014Z*	(1) Proprietà 1/2
2	CARRUCCIU Loredana nata a GORIZIA il 11/08/1968	CRRLDN68M51E098K*	(1) Proprietà 1/2

**DATI DERIVANTI DA** Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 17/09/2024 Sede TIF Registrazione Volume 88888 n. 455709 registrato in data 30/10/2024 - SUCCESSIONE LEGITTIMA (Registrazione ai soli fini fiscali, in attesa di decreto lavolare) Voltura n. 9474.1/2024 - Pratica n. GO0034602 in atti dal 04/11/2024

**Totale Generale: vani 5 Rendita: Euro 361,52**

Unità immobiliari n. 1

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

MODULARIO  
F. ig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
200

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

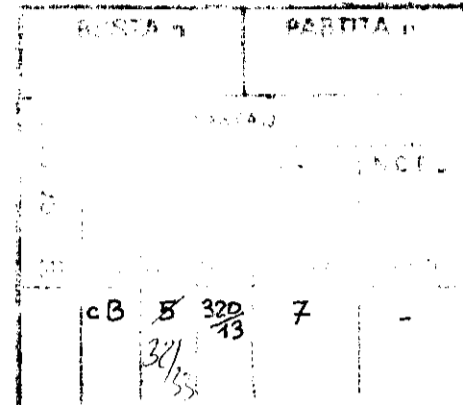
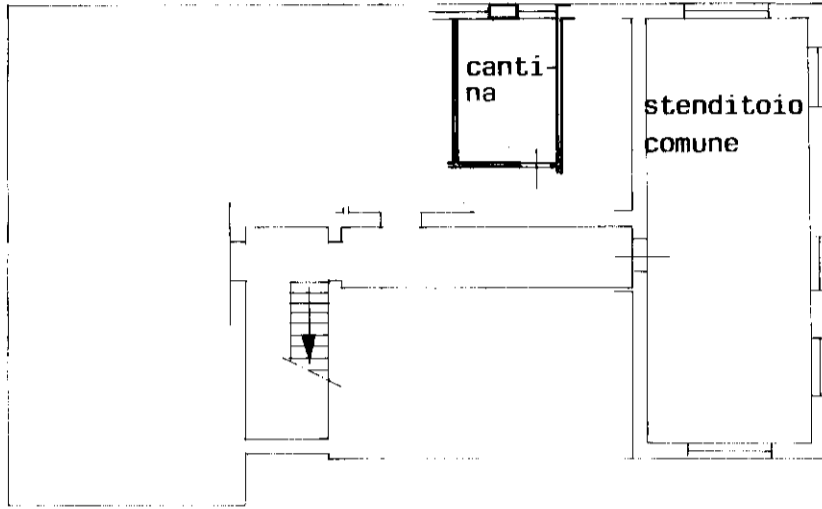
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CORMONS Via Conti ZUCCO

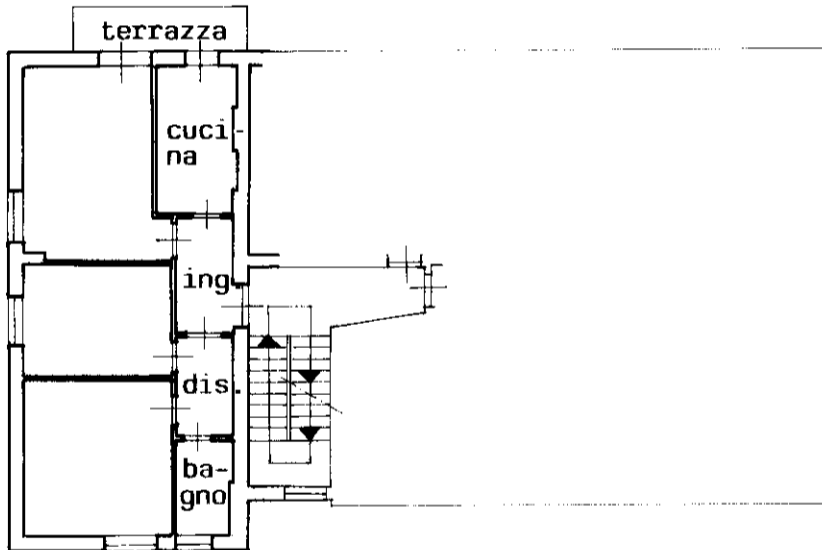
Ditta Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Gorizia

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Gorizia

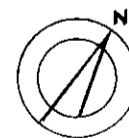
PIANTA PIANO SEMINTERRATO h= m. 2.65



PIANTA PIANO SECONDO h= m. 3.00



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 2

*[Handwritten signature]*

Compilata dal

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de

della Provincia di

DATA

Firma:

COMUNE DI ..... C O R M O N S .....

PROVINCIA DI ..... Gorizia .....

(Bollo)

Prot. n. ....

AUTORIZZAZIONE N. 29/86

ANNO 1986

li 12 marzo 1986

**A U T O R I Z Z A Z I O N E****I L S I N D A C O**

Vista la domanda presentata il 5 marzo 1986 (prot. n. 2513) da Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Gorizia per la esecuzione di (1) "Ricostruzione muro contenimento pavimentazione e accesso carraio" in via Conti Zucco n° 2

Esaminati gli atti istruttori;

Visto il parere del Consorzio Tecnico Urbanistico di Cormons

Accertato che la richiesta va interamente accolta, ~~in quanto~~ parzialmente

Visto il regolamento edilizio comunale;

Visto l'art. 7 del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94;

Fatto salvo ogni diritto di terzi;

**A U T O R I Z Z A**

L'Istituto autonomo delle Case Popolari della provincia di Gorizia

nat. a ..... il .....  
 residente in Gorizia, via Pitteri, n° 4 ..... cod. fisc. IVA: 00051390318

e .....  
 nat. a ..... il .....  
 residente in ..... cod. fisc. ....

ad eseguire (1) .....

in via .....

La presente autorizzazione è valida 12 marzo 1987 data entro cui i lavori/le occupazioni dovranno essere ultimati; dell'ultimazione dovrà essere data comunicazione all'ufficio tecnico comunale, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno.

Prescrizioni speciali :



IL SINDACO

(1) Opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti; occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a ciclo libero; opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave o torbiere.

**COMUNE DI CORMONS**  
Provincia di Gorizia

Prot. gen. n. (16093) 16346/CE  
AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 95/253  
Pratica Edilizia n. 95/253

**AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

**IL SINDACO**

Vista l'istanza in data 03.08.1995 n. prot. 16093 presentata dalla Ditta: ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI - PROV. DI GORIZIA residente in CORSO ITALIA, 116, 34070, GORIZIA nella sua qualita' di Proprietario, Codice fiscale 00051990318;

con la quale viene richiesta l'autorizzazione edilizia relativa ai lavori di: RICOSTRUZIONE DI UN RECINTO. sull'immobile ubicato, in VIA C.ZUCCO, 42 e distinto al catasto al F.M. 32-33 particella/e catastale/i n. 320/13;

- VISTO il referto dell'Ufficio Tecnico Comunale che in data 07.08.1995 ha espresso Parere Favorevole;

- VISTE le leggi 27.7.1934, n.1265; 17.8.1942, n.1150 e sue modificazioni; 5.11.1971, n.1086; 28.1.1977, n.10; 5.8.1978, n.457; 25.3.1982, n.94; D.P.G.R. 0281/Pres. dd. 23.6.1982; 28.2.1985, n.47 e sue modificazioni; L.R. 3.12.1985, n.47;

- VISTA la L.R. 19.11.1991, n. 51 e sue modificazioni;

- VISTI i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

- PRESO ATTO che il richiedente dichiara di essere proprietario del suolo ( o dell'immobile ), ovvero di avere il necessario titolo all'autorizzazione;

**A U T O R I Z Z A**

la Ditta ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI - PROV. DI GORIZIA residente in GORIZIA, CORSO ITALIA, 116 codice fiscale 00051990318 in qualità di Proprietario; ad eseguire i lavori di RICOSTRUZIONE DI UN RECINTO. con la stretta osservanza:

- degli atti progettuali;
- delle eventuali variazioni indicate in rosso sugli atti stessi;
- di tutte le norme al riguardo vigenti, anche se qui non specificatamente indicate;
- delle condizioni qui di seguito riportate:

- 1) sono fatti salvi i diritti di terzi;
- 2) i lavori saranno iniziati entro 12 mesi dalla data della presente ed ultimati entro 24 mesi dalla data di inizio lavori;
- 3) dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori dovrà essere data comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale.

CORMONS, addì 07.08.1995



IL SINDACO  
(PASELLI geom. Maurizio)

*Pell.*

=====  
Il sottoscritto autorizzato si obbliga alla esecuzione delle prestazioni ed alla osservanza di tutte le prescrizioni contenute nell'autorizzazione.

DATA

01 SET. 1995

L'AUTORIZZATO

*[Signature]*

-----

C.C. di CORMONS

COPIA DI MAPPA

F.M. 32-33

Scala 1 : 1000



ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI  
DELLA PROVINCIA DI GORIZIA

R E L A Z I O N E      T E C N I C A

Trattasi dei lavori relativi al rifacimento della recintazione di confine tra la p.c. 320/13, pertinenza dello stabile sito in via C.Zucco 42 di proprietà dell'Istituto, e la limitrofa p.c. 320/29 del C.C. di Cormons.

L'attuale recintazione è costituita da un muretto in c.l.s., avente un'altezza variabile di cm. 95-125 ed uno spessore di cm. 25, e dalla soprastante rete metallica avente un'altezza di cm. 150.

L'intervento in oggetto si rende necessario in seguito al cedimento e relativo inclinamento del sopraccitato muro causato dal peso del terreno della p.c. 320/13, posto ad una quota superiore di circa 80 cm. quella della p.c. 320/29, ed altresì facilitato dall'inconsistenza del muro medesimo il quale risulta mancante di adeguata fondazione.

I lavori di ricostruzione pertanto prevedono:

- demolizione completa dell'attuale struttura in c.l.s. per una lunghezza di circa 19.00 mt.;
- abbattimento ed espianto di alcuni alberi di medio fusto siti sulla p.c. 320/13 in adiacenza alla recintazione;
- sbancamento del terreno per tutta la lunghezza della recintazione;
- realizzazione di adeguata base fondazionale in c.l.s.;
- realizzazione di nuovo muretto in c.l.s.;
- fornitura e posa in opera di nuova rete metallica tesa su paletti in ferro;
- reinterro e ritombamento del terreno e sistemazione della superficie interessata dall'esecuzione dell'opera;

Si precisa altresì che la nuova recintazione manterrà, fuori terra, le stesse dimensioni, spessore ed altezza di quella preesistente.

IL DIRETTORE DEI LAVORI  
- dott. ing. Renato Mattiussi -



AL COMUNE DI CORMONS

UFFICIO TECNICO - EDILIZIA PRIVATA

98/211

COMUNE DI CORMONS	
Ric.	17 SET. 1998
Num.	20903
Cat.	CE

OGGETTO: Denuncia di Inizio Attività resa ai sensi dell'art. 80 della L.R. 52/91, sostituito dall'art. 34 della L.R. 34/97.

Il sottoscritto Arch. Franco STAGNI, Presidente pro tempore dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di GORIZIA, con sede in GORIZIA, c.so Italia n. 116, in qualità di comproprietario ed Amministratore dell'immobile di cui trattasi, ai sensi dell'art. 34 della Legge Regionale 12 novembre 1997, n. 34,

COMUNICA

che, non prima di venti giorni dalla data di deposito della presente, inizieranno i lavori di straordinaria manutenzione, dell'edificio sito in CORMONS, via Conti Zucco n. 42, contraddistinto catastalmente come p.c. 320/13, F.M. 32/33 del C.C. di CORMONS, compreso nella Zona omogenea \_\_\_\_\_ del vigente P.R.G., da eseguirsi conformemente alla Relazione tecnica allegata.

Distinti saluti.

CORMONS, 31 agosto 1998

IL COMMITTENTE:

IL PRESIDENTE  
arch. Franco Stagni



- Allegati:
- Relazione tecnica;
  - 2 copie dell'elaborato grafico.

- la presente Denuncia di Inizio Attività va presentata all'Ufficio Tecnico Segreteria da versarsi presso la Cassa dell'Ufficio Economato;

- ad avvenuto pagamento, il presente incartamento andrà depositato del Comune, che restituirà una copia timbrata per ricevuta che terrà

- la presente Denuncia di Inizio Attività ha validità di tre anni dalla

Diritti di Segreteria: lire \_\_\_\_\_  
data \_\_\_\_\_

CONTI CORRENTI POSTALI  
Attestazione del versamento  
o del postagiro di L. 50'000

Lire CINQUANTAMILA  
(lettere)

sul C/C N. 11196490 intestato a

COMUNE CORMONS  
SERVIZIO TESORERIA  
34071 CORMONS (GO)

eseguito da I.A.C.P. GORIZIA  
residente in C.so ITALIA 116

SPAZIO RISERVATO AI CORRENTISTI POSTALI  
Titolare del C/C n. \_\_\_\_\_ addi \_\_\_\_\_

STAMPED DATE: 17 SET 98

## RELAZIONE TECNICA

I lavori da eseguirsi sull'edificio sito in CORMONS, via Conti Zucco n. 42 consisteranno in:

- demolizione del muro di sostegno e della recintazione secondaria pericolante;
- rifacimento dello zoccolo fondazionale in calcestruzzo armato;
- rifacimento del muro di sostegno in calcestruzzo armato;
- rifacimento della recintazione secondaria in paletti metallici, sez. T, interasse cm. 200 e rete plastificata, h. cm. 150.

## ASSEVERAZIONE

Le opere sopra descritte:

- sono conformi agli strumenti urbanistici adottati od approvati ed al Regolamento edilizio vigente;
- verranno eseguite nel rispetto delle Norme costruttive, statiche, di sicurezza e delle Norme igienico sanitarie vigenti;
- rientrano tra quelle previste e definite dagli artt. 68 e 72 della L.R. 52/91, sostituiti dagli artt. 23 e 25 della L.R. 34/97 e precisamente:

### **art. 25, comma 1, lettera p) - ex art. 72**

- rispettano le condizioni di cui al comma 2 dell'art. 80 della L.R. 52/91, sostituito dall'art. 34 della L.R. 34/97 e precisamente:

a) *gli immobili interessati non siano compresi nei parchi naturali regionali o nelle Riserve naturali regionali, di cui all'art. 3 della L.R. 30.09.1996, n. 42 e non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico archeologiche, storico artistiche, storico architettoniche e storico testimoniali;*

b) *per quanto concerne gli interventi di cui all'art. 68, comma 3, lett. c), d), e), f) ed h), nonché per quelli di cui agli artt. 69, 70, e 71, gli immobili interessati non siano compresi nelle Zone omogenee A degli strumenti urbanistici comunali né soggetti a vincolo di cui alla Legge 1089/39.*

Il sottoscritto dichiara altresì di essere a conoscenza di quanto stabilito dall'art. 34 della L.R. 34/97, che sostituisce l'art. 80 della L.R. 52/91 e di osservarne, per il periodo di validità della presente Denuncia e relativamente alle procedure previste, quanto in esso prescritto.

**CORMONS, 31 agosto 1998.**

**IL PROGETTISTA E D.LL.:**

*dott. ing. Renzo Mattiussi*



**Recapito del Tecnico incaricato:**

**GORIZIA, c.so Italia n. 116**

Prot. n.

Pratica n.

**PROGETTO PER IL RIFACIMENTO DELLA  
RECINTAZIONE SECONDARIA, LATO SUD  
OVEST, DELL'EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE  
SITO IN CORMONS, VIA CONTI ZUCCO 42, DI  
COMPROPRIETA' ED IN AMMINISTRAZIONE  
DELL'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE  
POPOLARI DELLA PROVINCIA DI GORIZIA.**

**IL COMMITTENTE: IL PROGETTISTA E D.L.:**

**IL PRESIDENTE**  
arch. Franco Stagni

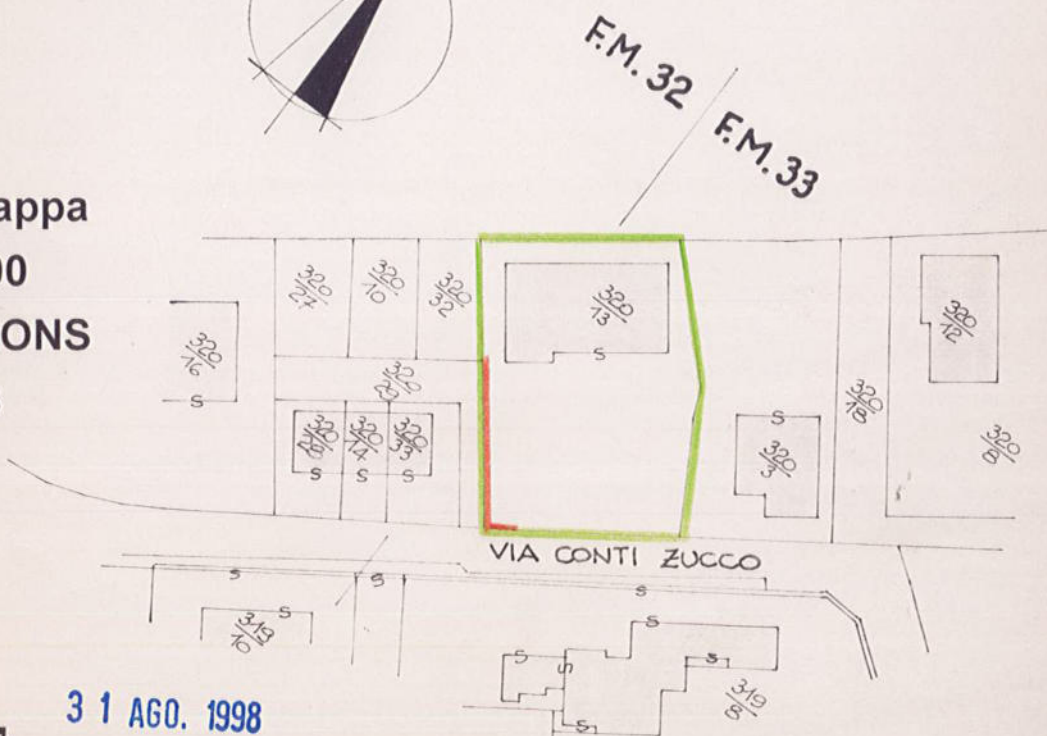
dott. ing. Renato Mattiussi



*Renato Mattiussi*



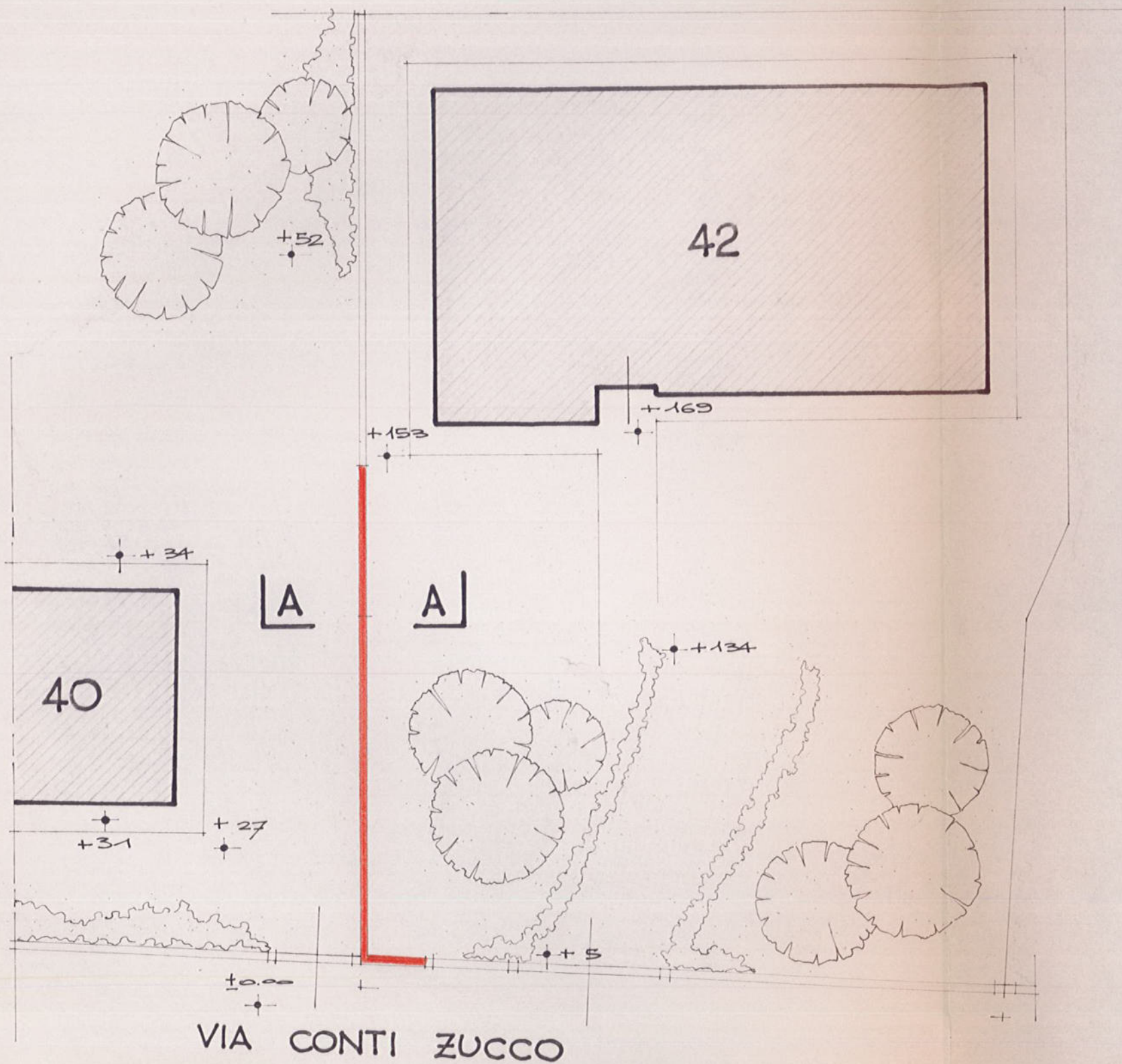
Copia di mappa  
Scala 1:1000  
C.C. CORMONS  
FF.M. 32/33



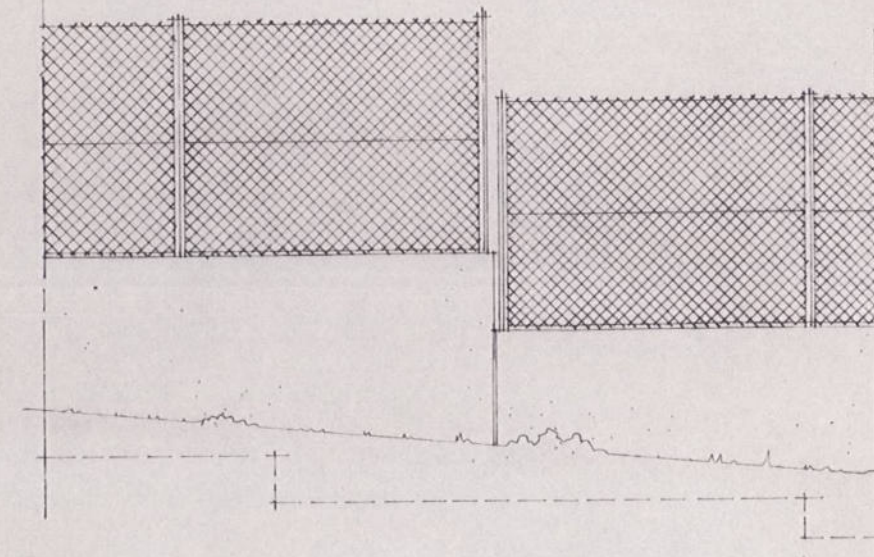
**GORIZIA, 31 AGO. 1998**

# PLANIMETRIA GENERALE SCALA 1:200

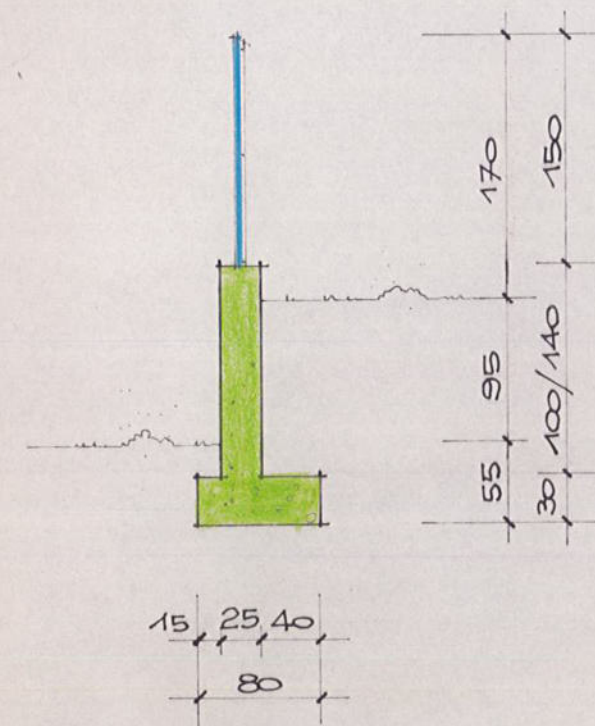
SCALA 1:50



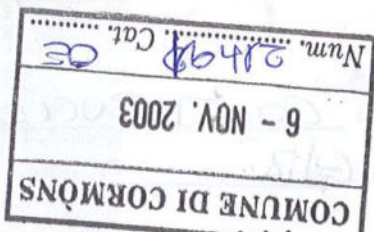
## PROSPETTO



## SEZIONE A-A



*[Handwritten signature]*



03/2003

AL COMUNE DI CORMONS  
Ufficio Edilizia Privata

OGGETTO: Denuncia inizio attività resa ai sensi dell'art. 80 della L.R. 52/91 sostituito dall'art. 34 della L.R. 34/97.

IL sottoscritto AVV. MAURO FAVARI - DIRETTORE DELL'ATEL DI GORIZIA  
residente in GORIZIA  
via/P.zza CORSO ITALIA n. 16, c.f. FVR MRA SAROB E0981  
in qualità di AMMINISTRATORE DEL COND., dell'immobile di cui trattasi, ai sensi dell'art. 80 della Legge Regionale 19 novembre 1991, n. 52 e successive modificazioni ed integrazioni

### COMUNICA<sup>1</sup>

- che, **non prima di venti giorni** dalla data di presentazione della presente, **inizieranno**  
 che, **sono stati eseguiti** prima della ultimazione dei lavori, (in caso di variante di cui all'art. 77 comma ter), i

lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA riguardanti  
l'immobile sito in Cormons, via/P.zza CONTI ZUCCO, n. 42, piano I,  
contraddistinto catastalmente con la/e pp.cc. 320/13 Foglio di mappa n° 32-33, del  
C.C. di CORMONS, compreso nella zona omogenea B2 del P.R.G.C.  
vigente e saranno eseguiti, conformemente alla relazione tecnica allegata, dall'impresa costruttrice  
DA DESTINARSI sotto la direzione lavori  
del GEOM. ROBERTO FORZ via XXIV MAGGIO, 19/2 città GORIZIA.

Distinti saluti.



FIRMA  
IL DIRETTORE  
Avv. Mauro Favari

Allegati: ELABORATO GRAFICO

RELAZIONE TECNICA

COPIA RICEVUTA VERBALE DIRITTI.

DOC. IDENTITA' (F. COPIA)

- La presente denuncia va presentata previo versamento dei **diritti di segreteria** (€ 25,82), che dovranno essere versati presso la Tesoreria Comunale o mediante Versamento sul C/C postale n. 11196490 intestato al COMUNE DI CORMONS - Servizio tesoreria.
- Ad avvenuto pagamento il presente incartamento, (completo degli allegati di rito), andrà consegnato in **duplice copia** all'Ufficio Protocollo del Comune, che restituirà una copia timbrata per ricevuta che terrà luogo dell'autorizzazione edilizia.
- La presente denuncia inizio attività **ha validità tre anni** dalla data di consegna all'Ufficio Protocollo.

<sup>1</sup> N.B.: barrare con una X il riquadro relativo al tipo d'intervento.

**RELAZIONE TECNICA**

I lavori da eseguirsi nell'edificio sito in Cormons, via/P.zza CONTI ZUCCO, 42

n. \_\_\_\_\_ consisteranno in: V. RELAZIONE ADEGATA

**ASSEVERAZIONE**

Le opere sopra descritte: <sup>1</sup>

rientrano tra quelle previste e definite dagli artt. 68 e 72 della L.R. 52/91, così come sostituiti dagli artt. 23 e 25 della L.R. 34/97 e precisamente:

art. <u>68</u>	comma <u>3</u>	lettera <u>G</u>
art. <u>72</u>	comma <u>-</u>	lettera <u>P</u>
art. _____	comma _____	lettera _____

- rispettano le condizioni di cui al comma 2 dell'art. 80 della L.R. 52/91 e sostituito dall'art. 34 della L.R. 34/97 e precisamente:

a. gli immobili interessati non sono compresi nei parchi naturali regionali o nelle riserve naturali regionali, di cui all'art. 3 della L.R. 30 settembre 1996, n. 42, e non sono comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico archeologiche, storico artistiche, storico architettoniche e storico testimoniali;

b. per quanto concerne gli interventi di cui all'art. 68, comma 3, lettere c) d) e) f) ed h), nonché per quelli di cui agli articoli 69,60 e 71, gli immobili interessati non sono compresi nelle zone omogenee "A" degli strumenti urbanistici comunali nè soggetti a vincolo di cui alla Legge 1089/39.

rientrano tra quelle previste e definite dall' art. 77, comma 1 bis della L.R. 52/91, (nel caso di variante da presentarsi almeno venti giorni prima dell'inizio dei relativi lavori);

rientrano tra quelle previste e definite dall' art. 77, comma 1 ter L.R. 52/91, (nel caso di variante a concessioni/autorizzazioni edilizie e denunce inizio attività da presentarsi prima dell'ultimazione dei lavori);

- sono conformi agli strumenti urbanistici approvati o adottati ed al Regolamento Edilizio vigente;
- verranno eseguite nel rispetto delle norme costruttive, statiche, di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti;

Il sottoscritto dichiara altresì di essere a conoscenza di quanto stabilito dall'art. 34 della L.R. 34/97, che sostituisce l'art. 80 della L.R. 52/91 e di osservarne, per il periodo di validità della presente denuncia e relativamente alle procedure previste, quanto in esso prescritto.

Recapito professionista:

**STUDIO TECNICO**  
**Geom. ROIZ ROBERTO**  
 V.le XXIV Maggio 19-2 - GORIZIA  
 Tel. (0481) 537137  
 Cod. Fisc. RZO RRT 62S05 E098H  
 Part. IVA 00397470311

Firma e timbro del professionista



<sup>1</sup> N.B.: barrare con una X il riquadro relativo al tipo d'intervento.

STUDIO TECNICO  
Geom. ROIZ ROBERTO  
Via Nazario Sauro, 18  
34170 GORIZIA © 0481.537137  
Cod. Fisc. RZO RRT 62905 E098H  
Part. IVA 00397470311

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA  
PROVINCIA DI GORIZIA  
COMUNE DI CORMONS

PROGETTO PER LA SOSTITUZIONE ED  
AUTOMAZIONE DEL CANCELLO CARRAIO PER  
L'EDIFICIO SITO A CORMONS V.CONTI ZUCCO 42  
PER CONTO DELL'ATER DI GORIZIA

DISEGNO AGGIORNATO

TAVOLA UNICA

IL COMMITTENTE



IL PROGETTISTA E D.LL.



COPIA DI MAPPA:

C.C. di Cormons

F.M. 32-33

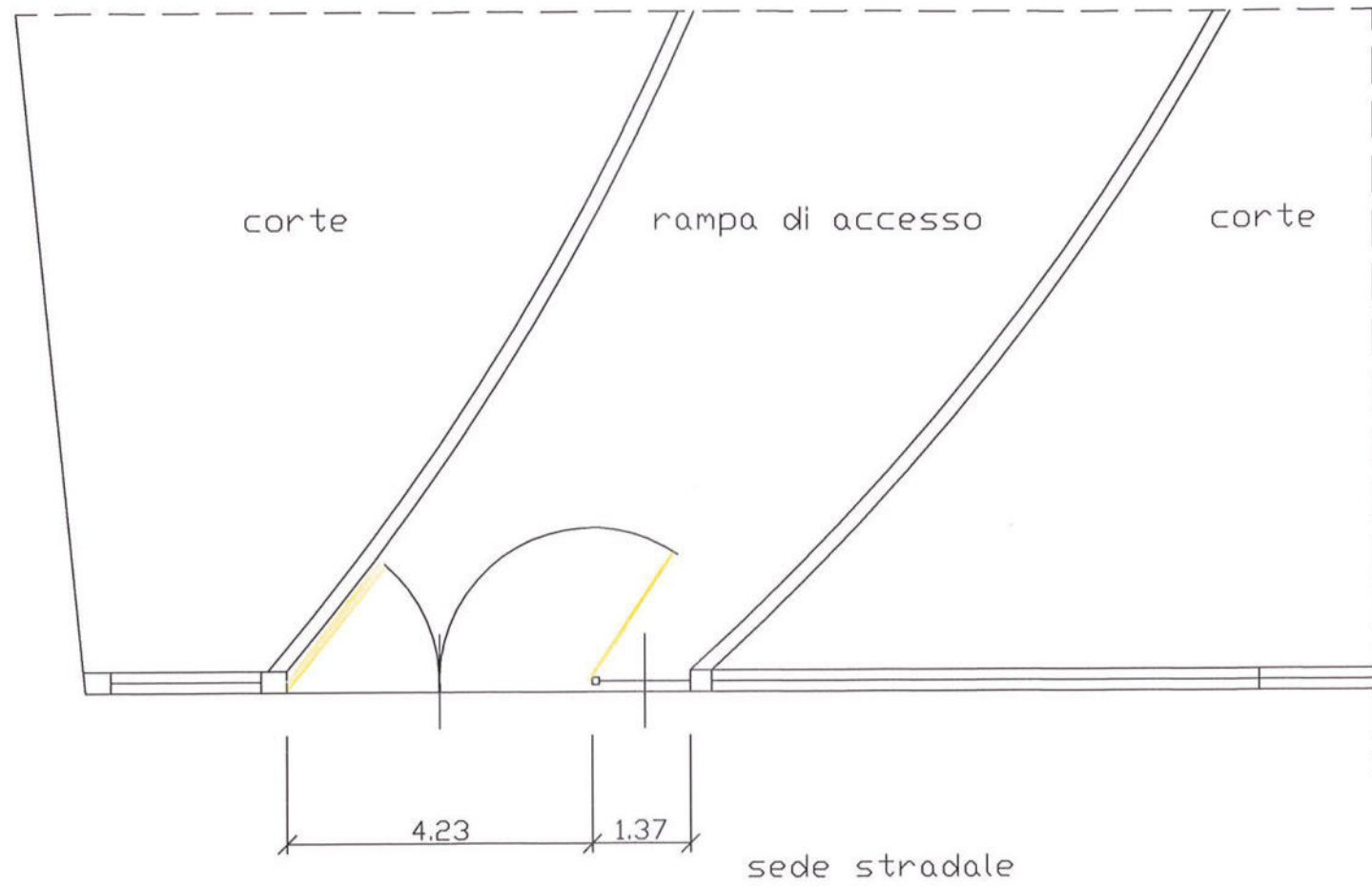
scala 1:1000



CORMONS, 10 GEN. 2007

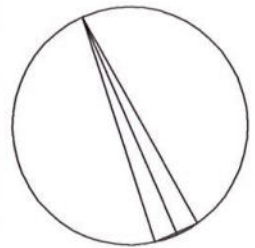
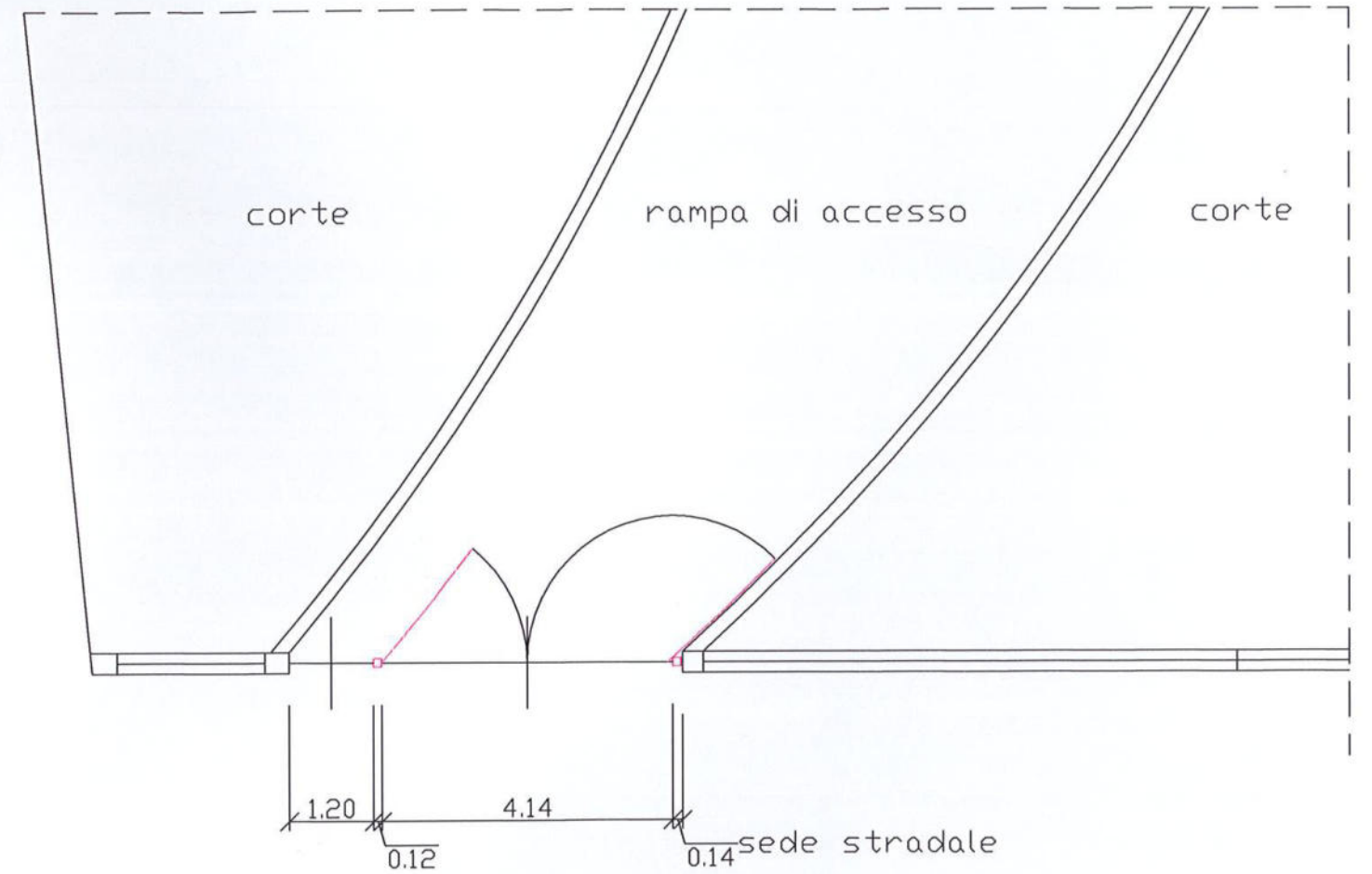
# STATO ATTUALE

## PLANIMETRIA GENERALE



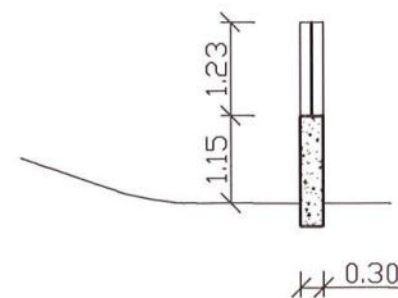
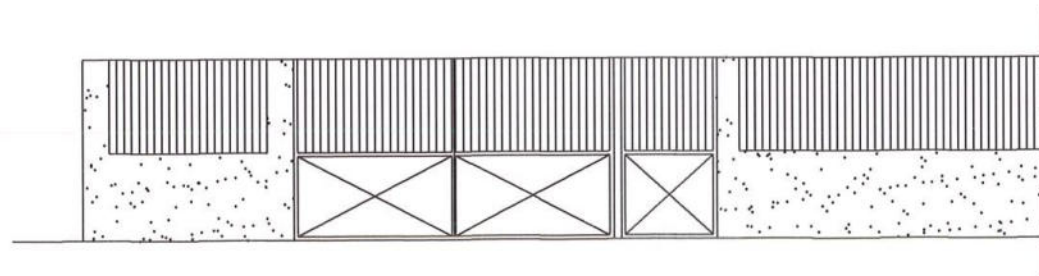
# STATO DI PROGETTO

## PLANIMETRIA GENERALE



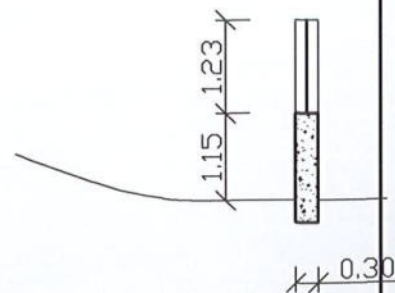
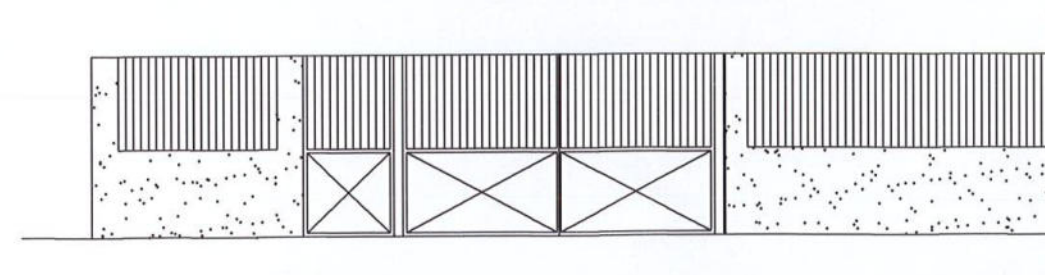
PROSPETTO a-b

SEZIONE



PROSPETTO a-b

SEZIONE



SCALA 1:100

COMUNE DI CORMONS

29 SET. 2005

AL COMUNE DI CORMONS  
Ufficio Edilizia Privata

Num. 19326 CE  
OGGETTO: ~~Denuncia inizio attività resa ai~~ sensi dell'art. 80 della L.R. 52/91 sostituito dall'art. 34 della L.R. 34/97.

1 sottoscritt AVV. MAURO FAVARI - DIRETTORE DELL'ATER DI GORIZIA  
resident in GORIZIA  
via/P.zza CORSO ITALIA n. 116, c.f. FVR MRA SAROB E0981  
in qualità di AMMINISTRATORE dell'immobile di cui trattasi, ai sensi dell'art. 80 della Legge Regionale 19 novembre 1991, n. 52 e successive modificazioni ed integrazioni

COMUNICA<sup>1</sup>

che, **non prima di venti giorni** dalla data di presentazione della presente, **inizieranno**

che, **sono stati eseguiti** prima della ultimazione dei lavori, (in caso di variante di cui all'art. 77 comma ter), i

lavori di STRAORDINARIA MANUTENZIONE PARTI COMUNI riguardanti l'immobile sito in Cormons, via/P.zza CONTI ZUCCO, n. 42, piano \_\_\_\_\_, contraddistinto catastalmente con la/e pp.cc. 320/13 Foglio di mappa n° 32-33, del C.C. di CORMONS, compreso nella zona omogenea B2 del P.R.G.C. vigente e saranno eseguiti, conformemente alla relazione tecnica allegata, dall'impresa costruttrice PITTURE MARSON - CORDENONS (PN) sotto la direzione lavori del GEOM. ROBERTO ROZ via SAURO, 18 città GORIZIA.

Distinti saluti.



FIRMA

DIRETTORE

Mauro Favari

COPIA DI MAPPA  
Allegati: RELAZIONE TECNICO-FOTOGRAFICO  
FOTOCOPIA DOC - IDENT. RICHIEDENTE  
COPIA RICEVUTA VERS. DIRITTI  
DOC. CONTRIBUTIVI IMPRESA

51,64

- La presente denuncia va presentata previo versamento dei **diritti di segreteria** (€ ~~25,82~~), che dovranno essere versati presso la Tesoreria Comunale o mediante Versamento sul C/C postale n. 11196490 intestato al COMUNE DI CORMONS - Servizio tesoreria.
- Ad avvenuto pagamento il presente incartamento, (completo degli allegati di rito), andrà consegnato in **duplice copia** all'Ufficio Protocollo del Comune, che restituirà una copia timbrata per ricevuta che terrà luogo dell'autorizzazione edilizia.
- La presente denuncia inizio attività **ha validità tre anni** dalla data di consegna all'Ufficio Protocollo.

<sup>1</sup> N.B.: barrare con una X il riquadro relativo al tipo d'intervento.

## RELAZIONE TECNICA

lavori da eseguirsi nell'edificio sito in Cormons, via/P.zza \_\_\_\_\_

consisteranno in: \_\_\_\_\_

EDT RELAZIONE ALEGATA

## ASSEVERAZIONE

per le opere sopra descritte: <sup>1</sup>

rientrano tra quelle previste e definite dagli artt. 68 e 72 della L.R. 52/91, così come sostituiti dagli artt. 23 e 25 della L.R. 34/97 e precisamente:

art. 68 comma 3 lettera c-d-g  
art. \_\_\_\_\_ comma \_\_\_\_\_ lettera \_\_\_\_\_  
art. \_\_\_\_\_ comma \_\_\_\_\_ lettera \_\_\_\_\_

rispettano le condizioni di cui al comma 2 dell'art. 80 della L.R. 52/91 e sostituito dall'art. 34 della L.R. 34/97 e precisamente:

gli immobili interessati non sono compresi nei parchi naturali regionali o nelle riserve naturali regionali, di cui all'art. 3 della L.R. 30 settembre 1996, n. 42, e non sono comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico archeologiche, storico artistiche, storico architettoniche e storico testimoniali;  
per quanto concerne gli interventi di cui all'art. 68, comma 3, lettere c) d) e) f) ed h), nonché per quelli di cui agli articoli 69,60 e 71, gli immobili interessati non sono compresi nelle **zone omogenee "A"** degli strumenti urbanistici comunali nè soggetti a vincolo di cui alla Legge 1089/39.

rientrano tra quelle previste e definite dall' art. 77, comma 1 bis della L.R. 52/91, (nel caso di variante da presentarsi almeno venti giorni prima dell'inizio dei relativi lavori);

rientrano tra quelle previste e definite dall' art. 77, comma 1 ter L.R. 52/91, (nel caso di variante a concessioni/autorizzazioni edilizie e denunce inizio attività da presentarsi prima dell'ultimazione dei lavori);

- sono conformi agli strumenti urbanistici approvati o adottati ed al Regolamento Edilizio vigente;
- verranno eseguite nel rispetto delle norme costruttive, statiche, di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti;

Il sottoscritto dichiara altresì di essere a conoscenza di quanto stabilito dall'art. 34 della L.R. 34/97, che sostituisce l'art. 80 della L.R. 52/91 e di osservarne, per il periodo di validità della presente denuncia e relativamente alle procedure previste, quanto in esso prescritto.

STUDIO TECNICO  
Geom. ROIZ ROBERTO  
Recapito professionista  
Via Nazario Sauro, 18  
34170 GORIZIA ☎ 0481.537137  
Cod. Fisc. RZO RRT 62S05 E098H  
Part. IVA 00397470311

Firma e timbro del professionista



<sup>1</sup> N.B.: barrare con una X il riquadro relativo al tipo d'intervento.



DIREZIONE CENTRALE PATRIMONIO,  
DEMANIO, SERVIZI GENERALI E  
SISTEMI INFORMATIVI  
SERVIZIO LIBRO FONDIARIO E USI CIVICI

I dati esposti corrispondono alle risultanze del libro maestro aggiornato al 23/02/2026.

## **P.T. WEB 2452 DI CORMONS**

### **FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE 1**

E.I. 7 su p.c.n. 320/13 (da PT 6284 ct 1 )  
appartamento al secondo piano a sinistra e cantina al piano seminterrato - in verde scuro  
Piano sub GN 737/1988 di Cormons

### **FOGLIO A2 - CONSISTENZA**

~~GN 529/2025~~

**pres. 19/02/2025 GN 529/2025**

1 con 8750/100000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 2445 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

### **FOGLIO B - PROPRIETA'**

~~GN 529/2025~~

**pres. 19/02/2025 GN 529/2025**

Si trasporta dalla PT 6284 di questo comune censuario:

**pres. 14/04/1989 GN 221/1989 di Cormons**

1 Si annota il vincolo di inalienabilità a norma dell'art. 71 della L. 75/1982 della REGIONE AUTONOMA DEL FRIULI VENEZIA GIULIA a peso del c.t. 1° e congiunte parti indivise.  
In base a: DELIBERA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELL'I.A.C.P. DI GORIZIA dd 20/10/1988 DI CUI AL VERBALE N. 586, CONTRATTO DI CESSIONE dd 06/03/1989 NOTAIO SARDELLI rep. 74.822

**pres. 11/10/2021 GN 2597/2021**

2 Si intavola il diritto di proprietà a nome di:  
CARRUCCIU Alessandro nato a CORMONS (GO) il 30/09/1961 con 1/6 p.i.  
CARRUCCIU Loredana nata a GORIZIA (GO) il 11/08/1968 con 1/6 p.i.  
In base a: CERTIFICATO DI EREDITÀ RGVG 3015/2021 CRON. 4153/2021 dd 16/09/2021 Tribunale di GORIZIA

**pres. 07/02/2025 GN 421/2025**

**3**

Si intavola il diritto di proprietà a nome di:

CARRUCCIU Alessandro nato a CORMONS (GO) il 30/09/1961 con 2/6 p.i.

CARRUCCIU Loredana nata a GORIZIA (GO) il 11/08/1968 con 2/6 p.i.

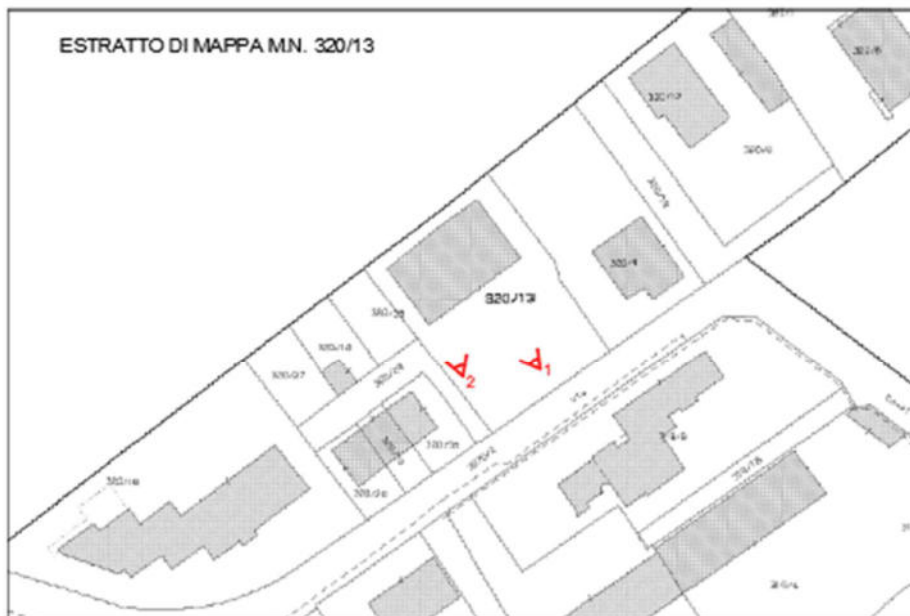
In base a: RICORSO PER RILASCIO DEL CERTIFICATO DI EREDITÀ dd 04/02/2025 NOTAIO  
M.FURLANI rep. 30069, CERTIFICATO DI EREDITÀ R.G.V.G. N. 5787/2024 dd 01/02/2025  
Tribunale di GORIZIA

## FOGLIO C - AGGRAVI

~~GN 529/2025~~

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

CONI DI VISUALE



PIANO SECONDO h = 3,00 mt.



PIANO SEMINTERRATO h = 2,85 mt.

FOTO N. 1



FOTO N. 2



FOTO N. 3



FOTO N. 4



FOTO N. 5



FOTO N. 6



FOTO N. 7



FOTO N. 8



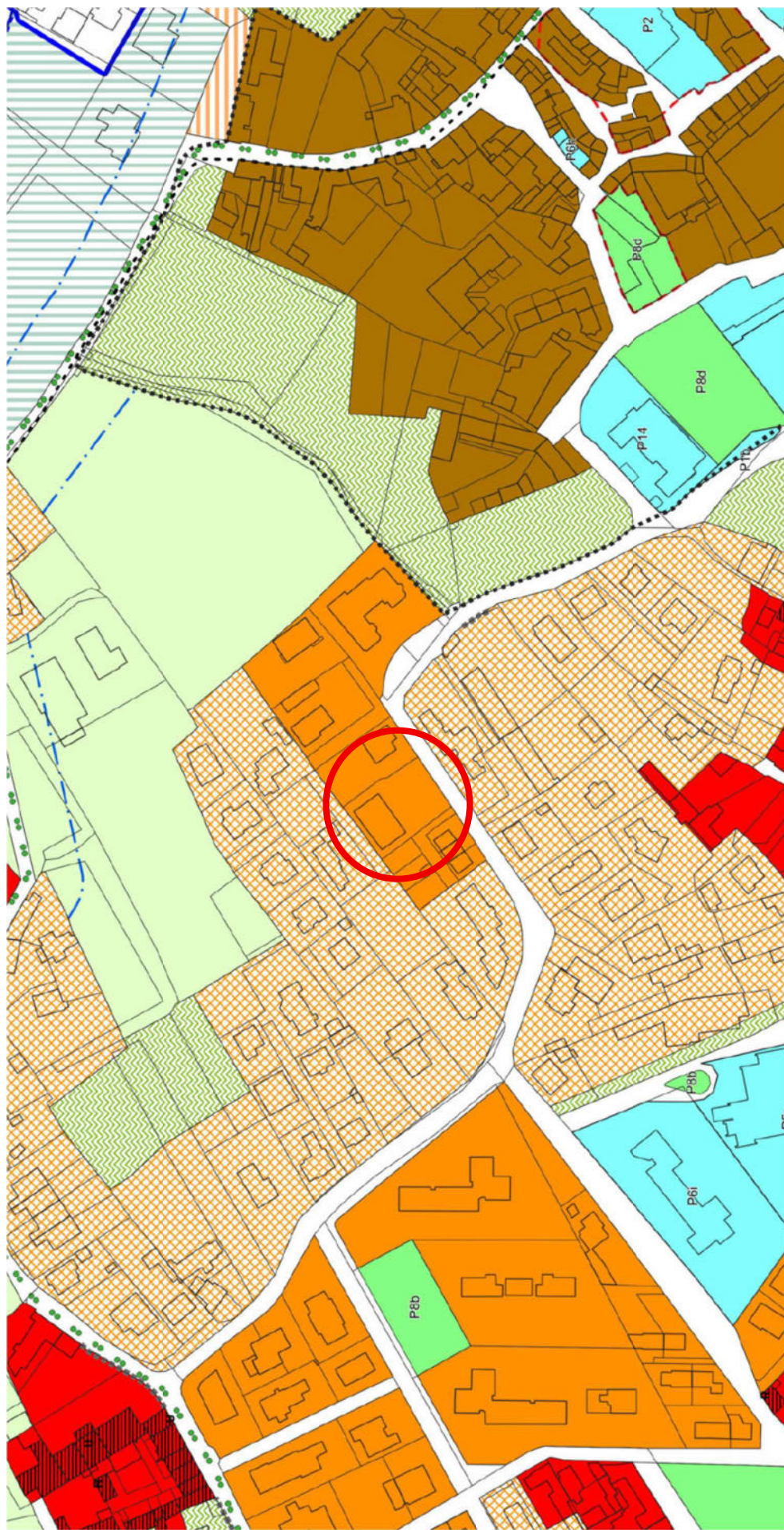
FOTO N. 9



FOTO N. 10



**ESTRATTO PRG – non in scala**



*Tavola C1.s "Perimetrazione zone omogenee Cormons nord – est" – Z.T.O. B2 – "Zone di completamento a medio indice di edificabilità fondiaria"*

~~ad eccezione di balconcini limitati, in larghezza, alla dimensione della apertura sulla parete e sporgenti dalla parete stessa non più di cm. 60.~~

~~All'interno della zona, sono ammessi gli interventi di attività edilizia libera e interventi di attività edilizia libera asseverata così come definiti dall'art. 16 e 16 bis della legge 19/2009 e s.m.i~~

~~Gli impianti fotovoltaici sulle coperture dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:~~

- ~~– gli impianti dovranno essere integrati nei tetti nelle coperture degli edifici con la stessa inclinazione e stesso orientamento della falda. Devono essere rispettate le seguenti disposizioni:~~
- ~~– gli impianti solari termici non devono prevedere l'installazione di serbatoi di accumulo esterni e i loro componenti non devono modificare la sagoma della copertura. Le superfici dell'impianto non possono superare le superfici della falda.~~
- ~~– la mantellata di pannelli fotovoltaici dovrà presentare forma di parallelepipedo regolare, disposto lungo l'asse centrale della falda;~~
- ~~– per i fabbricati che prospettano sulla pubblica via e per le falde che si attestano sulla pubblica via, ai bordi del parallelepipedo deve essere mantenuta una fascia di almeno quattro file di coppi per i lati verticali e almeno due file di coppi tra il colmo del tetto e i pannelli.~~
- ~~– non è ammessa la copertura totale della falda.~~

~~Per gli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia o per gli interventi di nuova costruzione, dove ammessi, che prospettano sulla pubblica via si prescrive l'integrazione cromatica dei pannelli con il manto di copertura. All'interno della zona non è ammessa l'installazione di singoli generatori eolici.~~

#### 14.5 - Aree soggette a rischio idrogeologico

~~Per le aree sottoposte a pericolosità geologica ed idraulica, localizzate nell'abitato di Giassico ed in località Monticello, valgono le disposizioni contenute nell'art. 72 delle presenti norme-~~

#### 14.6 - Aree ricomprese all'interno delle fasce di protezione dei beni tutelati ai sensi della lettera c co. 1, dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (fiumi torrenti e corsi d'acqua)

~~Per le porzioni di zona che sono ricomprese all'interno delle fasce di protezione dei beni tutelati ai sensi della lettera c co. 1, dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (fiumi torrenti e corsi d'acqua) devono essere rispettate le prescrizioni contenute all'art. 59 l delle presenti norme.~~

### **Art. 15 - Zone di completamento a medio indice di edificabilità fondiaria B2**

Le zone B2 sono caratterizzate nello stato di fatto:

- dal configurarsi come le espansioni meno recenti degli aggregati urbani del capoluogo e delle frazioni;
- dal presentare, in detti ambiti, gradi diversi di utilizzazione e di saturazione dei lotti fondiari.-

### **15.1 - Destinazioni d'uso consentite**

Nelle zone B2 del P.R.G.C. sono consentite le seguenti destinazioni d'uso delle aree e dei volumi edificati:

- servizi e attrezzature collettive;
- residenza;
- destinazioni d'uso direzionali, commerciali, alberghiere, servizi compatibili con la residenza.

### **15.2 - Strumenti di attuazione**

Gli strumenti attuativi per le zone B2 sono: tutti gli atti abilitativi ad attuazione diretta previsti dalla normativa regionale vigente.

### **15.3 - Tipi edilizi ammessi STRALCIATO**

#### **15.4 - Parametri urbanistici ed edilizi**

- indice di edificabilità fondiaria minimo per lotti liberi:           mc/mq     1,60
  - indice di edificabilità fondiaria massimo:                                mc/mq     2,00
  - rapporto massimo di copertura:   mq/mq     0,40
  - altezza massima: non potrà essere superate le altezze degli edifici adiacenti e circostanti e comunque mai superiore a           ml     10,00
  - distacco minimo dal confine stradale:                                        m     5,00
  - distacco minimo dai confini del lotti: per le nuove costruzioni        m 5,00
- E' ammessa l'edificazione a confine solo nel caso di costruzioni in aderenza con edificio già esistente sul confine o nel caso di costruzione contemporanea di due edifici.
- per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. e di ristrutturazione edilizia valgono le norme del Codice Civile.
  - distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti        m 10,00

#### **15.5- Criteri e prescrizioni d'intervento**

L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di PAC.-

- E' vietata l'edificazione con indice inferiore al minimo prescritto, se non in attuazione di stralcio di un progetto generale.-
- Nella eventualità di progetti di ampliamento di edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.C.G., sono consentiti distacchi dai confini di proprietà anche in deroga a quelli fissati nel presente articolo, purché non inferiori a quelli stabiliti dal Codice civile. Tali ampliamenti saranno consentiti anche in deroga alla distanza minima dalle strade nel solo caso di mantenimento di una linea di edificazione esistente.
- Nell'eventualità di lotti che alla data di adozione del PRGC abbiano già saturato la potenzialità edilizia consentita, è ammessa la costruzione di edifici accessori alla residenza o l'ampliamento di quelli principali esistenti per giustificate esigenze igienico-funzionali

nel limite complessivo di 120 metri cubi per alloggio, da concedersi anche in più volte.

- Sono consentiti inoltre ampliamenti di superficie coperta (porticati, tettoie, ecc...) nel limite massimo di 40 mq.. Detti ampliamenti dovranno essere compresi nella superficie corrispondente agli eventuali ampliamenti di volume realizzati ai sensi del precedente comma.
- L'ampliamento di cui al precedente comma è ammissibile, con gli stessi criteri e metodologie di utilizzo, anche nei lotti non completamente saturi. In questo caso, però, al valore di mc. 120 da intendersi come limite massimo, andrà detratta la volumetria ancora realizzabile in applicazione dell'indice di edificabilità fondiario massimo.
- E' ammessa la costruzione di fabbricati isolati accessori alla residenza o l'ampliamento di quelli esistenti, con volume massimo non superiore a 120 mc per alloggio ovvero a 40 mq. nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi precedenti.- Il fabbricato accessorio dovrà essere addossato ad uno dei confini laterali o al confine posteriore con la tendenza ad addossarsi ad eventuali altri fabbricati costruiti a confine nei lotti finitimi. Il fabbricato accessorio non concorre a definire la distanza tra pareti finestrate che resta riferita ai fabbricati principali, a condizione che il fabbricato accessorio fronteggi pareti finestrate per una estensione non superiore a 6,50 m.- Gli accessori dovranno essere realizzati in muratura intonacata o altro materiale con carattere di stabilità; dovrà comunque esserne garantito il corretto inserimento nel contesto ambientale. L'altezza dal terreno non dovrà superare i seguenti limiti: ml 2,50 alla linda e ml 3,50 al colmo.

#### **Art. 16 - Zone di completamento a basso indice di edificabilità fondiaria B3**

Le zone B3 sono caratterizzate nello stato di fatto:

- dal configurarsi come le espansioni più recenti dell'aggregato urbano;
- dal presentare gradi diversi di utilizzazione e di saturazione dei lotti fondiari;
- dal presentare, con larga prevalenza, una utilizzazione basata sulla tipologia edilizia della casa isolata, uni o bifamiliare.

##### **16.1 - Destinazioni d'uso consentite**

Nelle zone B3 del P.R.G.C. sono consentite le seguenti destinazioni d'uso delle aree e dei volumi edificati:

- servizi e attrezzature collettive;
- residenza;
- destinazioni d'uso direzionali, commerciali, alberghiere, —servizi compatibili con la residenza.

##### **16.2 - Strumenti di attuazione**

Gli strumenti attuativi per le zone B3 sono tutti gli atti abilitativi ad attuazione diretta previsti dalla normativa regionale vigente.

##### **16.3 - Tipi edilizi ammessi STRALCIATO**

##### **16.4 - Parametri urbanistici ed edilizi**