



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

106/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/07/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Renzo Luisa

CF:LSURNZ55L16E098P

con studio in FARRA D'ISONZO (GO) VIA GRADISCA 60

telefono: 3392024463

fax: 0481888062

email: studio.geom.luisa@gmail.com

PEC: renzo.luisa@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 106/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a RONCHI DEI LEGIONARI Via Soleschiano 9/A, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di:

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

Identificazione catastale unità immobiliari:

A) C.C. Ronchi dei Legionari - foglio 2 - particella .2818 - sub. 1 foglio 2 - in partita tavolare 5469, Cat. A/2 - classe 1 - vani 4,0 - RC € 402,84;

B) C.C. Ronchi dei Legionari - foglio 2 - particella .2818 - sub. 2 foglio 2 - in partita tavolare 5469, Cat. C/6 - classe U - mq. 18,00 - RC € 53,71

L'immobile oggetto del procedimento esecutivo è ubicato a Ronchi dei Legionari al civico n.9/A della Via Soleschiano, insistente sulla p.c. 2818 del comune censuario di Ronchi dei Legionari.

E ' costituito da una villetta indipendente facente parte di un complesso edilizio formato da otto unità abitative indipendenti.

Si sviluppa su due piani fuori terra, con il piano primo posto su diversi livelli.

Le strutture che la compongono sono costituite da fondazioni continue in calcestruzzo armato, murature portanti in laterizio porizzato e pilasti in calcestruzzo armato. I solai di pavimentazione, quello intermedio e quello inclinato di copertura sono in latero-cemento tipo "bausta" con travetti e ed interposti elementi in laterizio. Il manto di copertura è costituito da tegole curve in laterizio con lattonerie in lamiera di rame.

Le strutture verticali che separano l'alloggio dall'attigua unità abitativa sono in laterizio così come i tramezzi interni.

Le scale interne sono in calcestruzzo armato.

Le pareti interne e l'intradosso di solai sono intonacati con finitura al civile e tinteggiatura con pitture traspiranti.

Le superfici esterne sono intonacate con finitura al civile e tinteggiate con pitture al quarzo.

I serramenti di porte e finestre esterne sono in legno con superfici trasparenti in vetrocamera : le finestre sono dotate di scuri in legno di abete trattato con impregnante.

L'alloggio è costituito al piano terra da un ampio vano d'ingresso, soggiorno, pranzo e angolo cottura.

Nel vano sottoscala è stato ricavato un servizio igienico dotato di wc e lavabo.

La pavimentazione del piano terra è costituita da piastrelle in ceramica.

Dal piano terra la scala a vista, con pedate rivestite in elementi di ceramica, consente l'accesso al primo piano che risulta composto da disimpegno, una camera con angolo guardaroba, bagno, ripostiglio ed un ampio sottotetto di fatto, pur non avendo l'altezza per essere considerato abitabile, è adibito a camera. Tale vano dispone di due finestre "Velux".

Dalla camera si accede ad un antistante terrazza che prospetta sulla facciata principale dell'immobile.

I bagno è doto di tutti gli apparecchi sanitari , di vasca con sistema idromassaggio e doccia indipendente.

La camera da letto ed il sottotetto hanno la pavimentazione costituita da parchetti di legno mentre, disimpegno, ripostiglio e bagno hanno le pavimentazioni in piastrelle. Le pareti del bagno sono inoltre rivestite in piastrelle per l'intera superficie.

L'immobile è servito da impianto di climatizzazione invernale di tipo tradizionale con caldaia alimentata a gas metano e corpi scaldanti costituiti da radiatori tubolari in acciaio.

E' altresì servito da impianto di climatizzazione estiva costituito da un impianto a pompa di calore tipo "dual split".

L'impianto elettrico a servizio dell'immobile è del tipo tradizionale con rete di distribuzione posta in tubazioni posate sottotraccia. E' altresì installato un impianti di allarme.

L'ammobile risulta allacciato alla rete fognaria cittadina.

Al piano terra, con pavimentazione posta ad un livello inferiore di circa 45 centimetri rispetto al piano del vano soggiorno/salotto/zona cottura, è ubicato un ampio porticato che si estende su due lati dell'edificio ed è di fatto posto sotto la camera/guardaroba, e bagno del primi piano.

Il porticato, autorizzato con destinazione portico-posto auto, risulta parzialmente chiuso con vetrate scorrevoli, in lega metallica di alluminio e vetrate, installate probabilmente in un periodi successivo alla costruzione dell'immobile. Tale struttura non consente l'accesso ad autoveicoli.

Ad avviso del sottoscritto per l'installazione delle predette vetrate, che non sono equiparabile alle cosiddette VEPA (Vetrate Paoramiche), strutture facilmente amovibile ed installabili senza la necessità di ottenere nessun tipo di autorizzazione, si rendeva necessario presentare al Comune la richiesta di Permesso di Costruire in quanto, con la chiusura del portico, si realizzava un aumento di volume dell'immobile, volume che ad avviso dello scrivente non poteva essere realizzato in quanto tutta la volumetria utile era già stata utilizzata. Pertanto, non essendo l'intervento sanabile per mezzo di una pratica di sanatoria, tali strutture dovrebbero essere rimosse.

Al piano terra, posta sul retro del fabbricato ed in prossimità del confine con le altre unità abitative, una piccola corte risulta essere stata coperta con lastre traslucide in policarbonato: anche questa struttura è stata probabilmente installata in periodo successivo alla realizzazione dell'immobile.

La pavimentazione di tutto il piano è costituita da piastrelle in gres monocottura così come i marciapiedi e gli spazi di accesso all'immobile.

L'area scoperta a servizio dell'immobile è tenuta a giardino, completamente recintato. La recinzione fronte strada è costituita da muretto in calcestruzzo con soprastante ringhiera metallica, lateralmente da zoccolo in muratura e rete metallica sostenuta da paletti in acciaio. Il cancello d'accesso pedonale ed il portone carraio scorrevole sono in metallo.

Il portone carraio scorrevole è dotato di motoriduttore di apertura e chiusura ed è completo dei sistemi d'uso e di sicurezza.

Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'alloggio oggetto della presente perizia, dispone di un area a parcheggio, identificata dalla p.c. 340/14: è di proprietà indivisa ed agli odierni esecutati risulta intestata la quota di 1/12 p.i.. L'area, accessibile dalla pubblica via ha la superficie pavimentata in asfalto.

Identificazione catastale:

- C.C. Ronchi dei legionari particella edificiale .2818 foglio 2 sub. 1 partita tavolare 5469, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Soleschiano 9/A - Ronchi dei Legionari, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Alloggio
- C.C. ronchi dei legionari particella edificiale .2818 foglio 2 sub. 2 partita tavolare 5469,

categoria C/6, classe U, consistenza 18 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: Via Soleschiano 9/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- C.C. Ronchi dei Legionari particella edificiale .2818 foglio 2 sub. 2 partita tavolare 5469, categoria C/6, classe U, consistenza 18 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: Via Soleschiano 9/A, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***

B **posto auto** a RONCHI DEI LEGIONARI Via Soleschiano 9/A per la quota di:

- 1/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una particella catastale di proprietà ed uso comune da adibirsi a parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala -.Identificazione catastale:

- C.C. Ronchi dei Legionari particella fondiaria 340/14 foglio 2 partita tavolare 5463, superficie 30, indirizzo catastale: Via soleschiano 9 - Ronchi dei Legionari, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	103,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.800,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.800,00
Data di conclusione della relazione:	01/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

All'atto del sopralluogo l'alloggio risulta occupato dalla comproprietaria. Il comproprietario risulta irreperibile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/12/2010 a firma di notaio M.Furlani G.N. 7717/2011 di repertorio, intavolata il 11/01/2011 a Monfalcone G.N. 7717/2011, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 240.000,00 euro.

Importo capitale: 120.000,00 euro.

Durata ipoteca: anni 20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, intavolata il 16/01/2026 a Monfalcone G.N. 153/2026, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare promossa da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA con sede in Milano

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il base al P.R.G.C. vigente nel Comun di Ronchi dei Legionari, l'immobile è classificato nella zona territoriale omobenea "B3 - RESIDENZIALE ESTENSIVA".

Si riporta di seguito l'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione che regola l'edificazione in tale area. Si riporta altresì l'art. 56 delle predette norme in quanto l'area su cui insiste l'immobile rientra nella fascia di rispetto aeroportuale.

ART. 17 - ZONA OMOGENEA B3

Residenziale estensiva

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende le aree di recente completamento e di espansione già urbanizzate e con un buon grado di saturazione edilizia, caratterizzate da tipologie eterogenee miste.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano riconosce le attuali caratteristiche morfologiche e consente il consolidamento ed il completamento con analogo assetto le porosità ancora esistenti.

3. DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso sono:

- residenziale;
- direzionale con esclusione di immobili destinati a dancing e discoteche;
- commerciale al dettaglio fino ad un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita;
- alberghiera;
- servizi;
- servizi ed attrezzature collettive.

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI

Tale zona si attua per intervento diretto.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ampliamento.

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

IF max: 1,00 mc/mq.

RC max: 40% del lotto.

H max: 7,50m.

DE min: 10,00m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

DC min: 5,00m o Codice civile nei soli casi di ampliamento o sopraelevazione degli edifici principali esistenti.

DS min: - 5,00 ml;

- in caso di preesistenze a distanza minore, non minore della distanza esistente.

6. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Per gli ambiti già assoggettati a P.R.P.C., valgono le relative norme, fatto salva la possibilità di conformarsi alle presenti disposizioni.

Tipologia edilizia ammessa:

Per le nuove zone omogenee di tipo B3 introdotte con la variante 4 al PRGC (modifiche n.ri 1 -2 - 3 - 6 - 8 - 9 - 15 - 16 - 19 -22 del documento di variante) si ammette la costruzione di tipologie edilizie che si configurano come: case singole e/o binate.

7. NORME PARTICOLARI

In caso di saturazione totale o pressoché totale dell'indice fondiario (non inferiore al 90%), e in caso di saturazione anche del rapporto di copertura (sia in termini di superficie utile che accessoria) è ammesso l'ampliamento "una tantum" degli edifici esistenti massimo di mc 100, per esigenze di adeguamento igienico-funzionale e per la realizzazione di pertinenze degli edifici stessi (autorimesse, cantine, servizi vari) anche isolati o di 35 mq di superficie coperta per portici, tettoie, ecc..

E' ammessa la realizzazione di porticati e rimesse con altezza non superiore a ml 2.80 nel rispetto delle distanze del C.C. solamente nei casi di utilizzo della deroga una tantum di cui al comma precedente

Parcheggi di relazione:

- a) Esercizi commerciali al dettaglio: ai sensi dell'articolo 21 del D.P.R. 069/Pres. del 23 marzo 2007, collocati nell'ambito del lotto di pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a 100 m di percorso
- b) Attività direzionali e artigianali di servizio alla residenza:
 - per le attività artigianali di servizio ai sensi dell'art. 21 del D.P.R. 069/Pres. del 23 marzo 2007 e del D.P.G.R. 0126/Pres. del 20 aprile 1995 nel caso di destinazioni d'uso direzionali;
- c) spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due utenti nel caso di destinazioni alberghiere e ricettivo complementari.

L'accessibilità veicolare al lotto, introdotto con la modifica n° 3 della variante n° 4 , potrà avvenire solo ed esclusivamente dalla strada interna al limitrofo ambito di

lottizzazione posto a nord.

8. AREE SOGGETTE A RISCHIO IDRAULICO

Per le aree sottoposte a pericolosità idraulica, così come perimetrate nella tavola “A5 - Vincoli e servitù territoriali – Limiti e fasce di rispetto”, in recepimento alle prescrizioni del PAIR valgono le disposizioni contenute nell’art. 55 delle presenti norme.

(omissis)

ART. 56 – PRESCRIZIONI PER IL RISPETTO AEROPORTUALE ^[1]

Nelle aree soggette a limitazioni derivanti da vincoli connessi all’attività aeronautica dell’aeroporto di Ronchi dei Legionari ed al rispetto delle norme previste dal Codice della navigazione approvato con D.Lgs. 9 maggio 2005, n.° 96 “Revisione della parte aeronautica del Codice della navigazione, a norma dell’articolo 2 della legge 9/11/2004 n.° 265” e delle previsioni contenute del Regolamento per la costruzione e l’esercizio degli aeroporti edito, così come modificato a seguito dell’emendamento n.7 dd. 20.10.2011 pubblicato su G.U. n. 261 dd. 09.11.2011, dall’Ente Nazionale per l’Aviazione Civile, fermo restando il mantenimento della edificazione e delle attività esistenti, per i nuovi interventi ammessi nelle singole zone omogenee sono applicati i seguenti vincoli:

1. ZONA DI TUTELA “A”:

E’ vietata la costruzione di nuove edificazioni ai fini residenziali. E’ ammessa la realizzazione di edifici di tipo agricolo - produttivo sulla base di un indice fondiario pari allo 0,03 mc/mq, fatti salvi gli ulteriori vincoli di tipo sovraordinato, fino ad un massimo di 6000 mc, come da Piano di Rischio Aeroportuale del Comune di Ronchi dei Legionari.

2. ZONA DI TUTELA “B”:

Lo sviluppo ai fini residenziali sarà regolato dagli indici e dalla norme delle rispettive zone urbanistiche, fino al raggiungimento della volumetria massima per l’intera zona di tutela “B” di mc 859.662, salvo quanto prescritto nei successivi commi, privilegiando le riqualificazioni e ristrutturazioni d’ambito rispetto alle nuove edificazioni.

In via generale, come da esplicita indicazione del Piano di Rischio, compatibilmente con le previsioni di P.R.G.C., nella zona di tutela “B” il cambio di destinazione d’uso in residenziale è sempre consentito nei casi di recupero e ristrutturazione edilizia ed urbanistica e/o riqualificazione urbana.

E’ parimenti consentito il cambio di destinazione d’uso in “non residenziale”, con un vincolo di consistenza sulle attività commerciali e sanitarie, che devono sempre mantenersi tali da non richiamare carico antropico oltre a quello già attualmente presente. Le attività commerciali e le strutture sanitarie devono conservare un carattere di tipo locale, inter-quartiere, senza che possa per esse ammettersi la concentrazione di cubatura, ovvero di strutture e servizi in grado di elevarne il rango e la funzione territoriale.

Per i fabbricati residenziali, artigianali di servizio, alberghieri e direzionali i volumi conseguenti alla realizzazione di superfici “non imponibili” ai sensi dell’art. 11 del D.P.G.R. 0139/Pres. del 29/4/1997 non concorrono al calcolo della volumetria massima realizzabile per la zona e sono applicabili le possibilità contemplate al Capo VII della L.R. 19/2009.

Per le altre destinazioni d’uso non residenziali valgono i parametri edilizi ed urbanistici di zona omogenea di appartenenza, fino al raggiungimento della quantità volumetrica contemplata nella seguente tabella di cui al Piano di Rischio:

ZONA B:

POSSIBILITÀ DI INCREMENTO VOLUMETRICO COMPLESSIVO EDIFICI NON RESIDENZIALI

<i>Destinazione d’uso</i>	<i>Incremento volumetrico (mc)</i>
Edifici per attività agricole	1.327,95
Edifici per attività ricettive ed alberghiere	1.130,50
Edifici per attività artigianali	2.614,25
Edifici per attività commerciali	13.459,50
Edifici per attività terziarie e direzionali	3.412,75
Edifici per servizi	11.118,65

3. ZONA DI TUTELA “C”:

Lo sviluppo ai fini residenziali sarà regolato dagli indici e dalla norme delle rispettive zone urbanistiche, ammettendo un limite massimo di edilizia intensiva pari alla metà del valore del PUR (Piano Urbanistico Regionale), ossia 2,2 mc/mq, onde evitare incrementi puntuali di carico antropico, fermo restando quanto prescritto nei successivi commi. e comunque fino al raggiungimento della volumetria massima per l’intera zona di tutela “C” del 25% rispetto alla volumetrie edificate attuali (come censite all’atto dell’entrata in vigore del Nuovo Codice della Navigazione Aerea), ferme restando le proporzioni tra le destinazioni d’uso attualmente stabilite dal vigente PRGC.

Destinazione edifici	Vol. esistente [mc]	Tasso di incremento [%]	Vol. PRA [mc]	? Vol [mc]	Proporz. [%]
Edifici residenziali	151.901,00	25%	189.876,25	37.975,25	95,0%
Edifici non residenziali (comm.li)	8.000,00	25%	10.000,00	2.000,00	5,0%

In via generale, come da esplicita indicazione del Piano di Rischio, compatibilmente con le previsioni di P.R.G.C., nella zona di tutela “C” il cambio di destinazione d’uso in residenziale è sempre consentito nei casi di recupero e ristrutturazione edilizia ed

urbanistica e/o riqualificazione urbana.

Nella zona di tutela “C” è parimenti consentito il cambio di destinazione d’uso in “non residenziale”, con un vincolo di consistenza sulle attività commerciali e sanitarie, che devono sempre mantenersi tali da non richiamare carico antropico oltre a quello già attualmente presente. Le attività commerciali e le strutture sanitarie devono conservare un carattere di tipo locale, inter-quartiere, senza che possa per esse ammettersi la concentrazione di cubatura, ovvero di strutture e servizi in grado di elevarne il rango e la funzione territoriale.

Per i fabbricati residenziali, artigianali di servizio, alberghieri e direzionali i volumi conseguenti alla realizzazione di superfici “non imponibili” ai sensi dell’art. 11 del D.P.G.R. 0139/Pres. del 29/4/1997 non concorrono al calcolo della volumetria massima realizzabile per la zona e sono applicabili le possibilità contemplate al Capo VII della L.R. 19/2009.

Per le altre destinazioni d’uso non residenziali valgono i parametri edilizi ed urbanistici di zona omogenea di appartenenza.

4. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

All’interno delle zone di tutela A, B, C di cui al Piano di Rischio aeroportuale non sono ammesse le possibilità di incremento volumetrico di cui Capo VII della L.R. 19/2009, ai fini residenziali, fatte salve le superfici “non imponibili” come da DPGR 0139/Pres. del 29.04.1997, art. 11 lettera a.

5. ZONA DI TUTELA “C1” E “D”

In tali zone valgono le norme di cui all’art. 707 – 5° comma della parte aeronautica del Codice della Navigazione che di seguito si riporta:

“Nelle direzioni di atterraggio e decollo possono essere autorizzate opere o attività compatibili con gli appositi Piani di Rischio, che i Comuni territorialmente competenti adottano, anche sulla base delle eventuali direttive regionali, nel rispetto del Regolamento dell’ENAC sulla costruzione e gestione degli aeroporti, di attuazione dell’Annesso XIV ICAO”.

Nella zona di tutela “D” la nuova cubatura di tipo residenziale può essere liberamente ripartita fra nuove edificazioni, recupero, ampliamenti o riqualificazioni dell’edificato esistente, garantendo uno sviluppo del territorio in modo coordinato con l’operatività aeroportuale, evitando la realizzazione di interventi puntuali ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc... Ai fini del presente piano si considera intensiva la realizzazione di volumi residenziali oltre il limite dei 4,5 mc/mq. (parametro fissato dal Piano Urbanistico Regionale)

6. SITI SENSIBILI

All’interno delle zone di tutela A, B e C è vietata l’individuazione, l’istituzione e la

costruzione di nuove strutture aventi destinazione d'uso ritenuta "sensibile". Nell'ambito del presente PRA sono considerati "sensibili", in conformità ed in integrazione a quanto indicato dal documento preliminare per la formazione della Circolare ENAC 30/08/2010, i seguenti siti:

1. insediamenti ad elevato affollamento (centri commerciali, istituti scolastici, casa di riposo);
2. edificazioni che, se coinvolte in un eventuale incidente, possono creare pericolo di incendio o comunque di amplificazione del danno sia all'ambiente che all'aeromobile stesso:
 - 2.a distributori di carburante;
 - 2.b. depositi di liquidi infiammabili (esclusivamente finalizzati a stoccaggio e distribuzione all'ingrosso, non comprese le forniture per edifici);
 - 2.c. industrie chimiche;
 - 2.d. depositi per lo stoccaggio di sostanze chimiche o infiammabili (esclusivamente finalizzati a stoccaggio e distribuzione all'ingrosso);
 - 2.e. cabine gas ad alta pressione;

quando ubicati lungo le direzioni di atterraggio e decollo ed in prossimità dell'aeroporto (che, nel presente Piano vengono identificate nelle zone di tutela A, B, C).

Non sono considerati "siti sensibili": stadio e palazzetto dello sport, luoghi di culto, a causa della occasionalità dell'occupazione; pubblici esercizi e servizi minori (residenza municipale, ufficio postale) per l'episodicità dell'occupazione e il basso grado di occupazione.

Stabilito che il Piano di Rischio non modifica lo stato esistente dell'edificio e le corrispondenti destinazioni urbanistiche, nel caso di aree o siti sensibili attualmente presenti entro le tre zone di tutela, si dispone, come principio generale, il divieto di aumento di volumetria nelle aree sensibili, tali da comportare un aumento di carico antropico entro la zona di tutela. Restano ammissibili sia la riduzione di volumetria che il mutamento di destinazione d'uso (totale o parziale) verso altra diversa da quella residenziale.

Le aree sensibili interne alla zona di tutela B (ad esempio, complesso scolastico sul lato sud), anche se non compatibili per destinazione urbanistica con il dettato del Codice della Navigazione e del Regolamento ENAC e della sua circolare attuativa, restano confermate in sede, non modificando il Piano di Rischio l'edificio storico. Nello specifico, per quanto riguarda gli istituti scolastici, è consentita, nelle aree relative agli edifici ("aree sensibili"), la possibilità di aumentare la cubatura, a parità di capacità e di cicli scolastici rispetto allo stato attuale, nel caso di adeguamento a nuove disposizioni normative o di legge (a titolo di esempio, per rispetto di rapporti superfici/alunni, adeguamenti tecnologici, ecc.).

Sono parimenti consentiti, nelle aree sensibili, aumenti di cubatura, anche in conseguenza di opere di ampliamento e ristrutturazione edilizia, a parità di carico antropico e di tempi di occupazione dei fabbricati, per motivazioni riconducibili all'entrata in vigore di nuove leggi o normative tecniche.

Per quanto riguarda la casa di riposo esistente, è consentito:

- a. nelle aree relative agli edifici, la possibilità di aumentare la capacità ricettiva fino ad un massimo del 10% dei degenti;
- b. l'aumento della cubatura esistente nel caso di adeguamento a nuove disposizioni normative o di legge attraverso interventi di ampliamento o ristrutturazione;

Il cambio di destinazione d'uso di fabbricati preesistenti in case di riposo è possibile in assenza di aumento di carico antropico.

7. CESSIONE O TRASLAZIONE DI VOLUMI

Nelle zone di tutela A, sono vietate la cessione e la traslazione di volumetria dai comparti o zone limitrofe, anche aventi la stessa destinazione.

Nelle zone di tutela B e C sono ammesse conversioni e traslazioni di volumetria tra analoghe destinazioni d'uso e da destinazione residenziale a non residenziale con il limite di concentrazione di 2,2 mc./mq.

Nella zona di tutela C tale limite si riferisce alla sola destinazione residenziale.

8. AUMENTO DI VOLUMI

In tutte le zone omogenee, sottoposte a tutela dal piano di rischio aereoportuale, gli incrementi di volumi sono ammessi fino al raggiungimento dei limiti contingentati, per ogni singola zona Previsti dal PRA.

(OMISSIS)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 16545** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato residenziale per complessive otto villette, un edificio bifamiliare ed un edificio unifamiliare, presentata il 20/07/1998, rilasciata il 22/01/1999 con il n. 99/0016 di protocollo, agibilità del 10/01/2001 con il n. 26937-27817/01 di protocollo.

Voltura con prot. 14075 del 23.06.1999 a favore della SOCIETA' COSTRUZIONI SEL SRL con sede in San Pier d'Isonzo GO

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' **N. 22013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di una pensilina di un camino, presentata il 11/09/2003 con il n. 22013 di protocollo. Realizzazione pensilina sulla facciata principale della villetta bifamiliare

N. 14076, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla CE 99/0016, presentata

il 23/06/1999 con il n. 99/0212 di protocollo, rilasciata il 19/11/1999 con il n. 98/0312 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B/3 - RESIDENZIALE ESTENSIVA. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 17 - ZONA OMOGENEA B3

Residenziale estensiva

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende le aree di recente completamento e di espansione già urbanizzate e con un buon grado di saturazione edilizia, caratterizzate da tipologie eterogenee miste.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano riconosce le attuali caratteristiche morfologiche e consente il consolidamento ed il completamento con analogo assetto le porosità ancora esistenti.

3. DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso sono:

- residenziale;
- direzionale con esclusione di immobili destinati a dancing e discoteche;
- commerciale al dettaglio fino ad un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita;
- alberghiera;
- servizi;
- servizi ed attrezzature collettive.

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI

Tale zona si attua per intervento diretto.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ampliamento.

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

IF max: 1,00 mc/mq.

RC max: 40% del lotto.

H max: 7,50m.

DE min: 10,00m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

DC min: 5,00m o Codice civile nei soli casi di ampliamento o sopraelevazione degli edifici principali esistenti.

DS min: - 5,00 ml;

- in caso di preesistenze a distanza minore, non minore della distanza esistente.

6. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Per gli ambiti già assoggettati a P.R.P.C., valgono le relative norme, fatto salva la possibilità di conformarsi alle presenti disposizioni.

Tipologia edilizia ammessa:

Per le nuove zone omogenee di tipo B3 introdotte con la variante 4 al PRGC (modifiche n.ri 1 -2 - 3 - 6 - 8 - 9 - 15 - 16 - 19 -22 del documento di variante) si ammette la costruzione di tipologie edilizie che si configurano come: case singole e/o binate.

7. NORME PARTICOLARI

In caso di saturazione totale o pressoché totale dell'indice fondiario (non inferiore al 90%), e in caso di saturazione anche del rapporto di copertura (sia in termini di superficie utile che accessoria) è ammesso l'ampliamento

"una tantum" degli edifici esistenti massimo di mc 100, per esigenze di adeguamento igienico-funzionale e per la realizzazione di pertinenze degli edifici stessi (autorimesse, cantine, servizi vari) anche isolati o di 35 mq di superficie coperta per portici, tettoie, ecc..

E' ammessa la realizzazione di porticati e rimesse con altezza non superiore a ml 2.80 nel rispetto delle distanze del C.C. solamente nei casi di utilizzo della deroga una tantum di cui al comma precedente

Parcheggi di relazione:

- a) Esercizi commerciali al dettaglio: ai sensi dell'articolo 21 del D.P.R. 069/Pres. del 23 marzo 2007, collocati nell'ambito del lotto di pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a 100 m di percorso
- b) Attività direzionali e artigianali di servizio alla residenza:
 - per le attività artigianali di servizio ai sensi dell'art. 21 del D.P.R. 069/Pres. del 23 marzo 2007 e del D.P.G.R. 0126/Pres. del 20 aprile 1995 nel caso di destinazioni d'uso direzionali;
- c) spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due utenti nel caso di destinazioni alberghiere e ricettivo complementari.

L'accessibilità veicolare al lotto, introdotto con la modifica n° 3 della variante n° 4 , potrà avvenire solo ed esclusivamente dalla strada interna al limitrofo ambito di lottizzazione posto a nord.

8. AREE SOGGETTE A RISCHIO IDRAULICO

Per le aree sottoposte a pericolosità idraulica, così come perimetrate nella tavola "A5 - Vincoli e servitù territoriali – Limiti e fasce di rispetto", in recepimento alle prescrizioni del PAIR valgono le disposizioni contenute nell'art. 55 delle presenti norme.

ART. 56 – PRESCRIZIONI PER IL RISPETTO AEROPORTUALE [\[1\]](#)

Nelle aree soggette a limitazioni derivanti da vincoli connessi all'attività aeronautica dell'aeroporto di Ronchi dei Legionari ed al rispetto delle norme previste dal Codice della navigazione approvato con D.Lgs. 9

maggio 2005, n.° 96 “Revisione della parte aeronautica del Codice della navigazione, a norma dell’articolo 2 della legge 9/11/2004 n.° 265” e delle previsioni contenute del Regolamento per la costruzione e l’esercizio degli aeroporti edito, così come modificato a seguito dell’emendamento n.7 dd. 20.10.2011 pubblicato su G.U. n. 261 dd. 09.11.2011, dall’Ente Nazionale per l’Aviazione Civile, fermo restando il mantenimento della edificazione e delle attività esistenti, per i nuovi interventi ammessi nelle singole zone omogenee sono applicati i seguenti vincoli:

1. ZONA DI TUTELA “A”:

E’ vietata la costruzione di nuove edificazioni ai fini residenziali. E’ ammessa la realizzazione di edifici di tipo agricolo - produttivo sulla base di un indice fondiario pari allo 0,03 mc/mq, fatti salvi gli ulteriori vincoli di tipo sovraordinato, fino ad un massimo di 6000 mc, come da Piano di Rischio Aeroportuale del Comune di Ronchi dei Legionari.

2. ZONA DI TUTELA “B”:

Lo sviluppo ai fini residenziali sarà regolato dagli indici e dalla norme delle rispettive zone urbanistiche, fino al raggiungimento della volumetria massima per l’intera zona di tutela “B” di mc 859.662, salvo quanto prescritto nei successivi commi, privilegiando le riqualificazioni e ristrutturazioni d’ambito rispetto alle nuove edificazioni.

In via generale, come da esplicita indicazione del Piano di Rischio, compatibilmente con le previsioni di P.R.G.C., nella zona di tutela “B” il cambio di destinazione d’uso in residenziale è sempre consentito nei casi di recupero e ristrutturazione edilizia ed urbanistica e/o riqualificazione urbana.

E’ parimenti consentito il cambio di destinazione d’uso in “non residenziale”, con un vincolo di consistenza sulle attività commerciali e sanitarie, che devono sempre mantenersi tali da non richiamare carico antropico oltre a quello già attualmente presente. Le attività commerciali e le strutture sanitarie devono conservare un carattere di tipo locale, inter-quartiere, senza che possa per esse ammettersi la concentrazione di cubatura, ovvero di strutture e servizi in grado di elevarne il rango e la

funzione territoriale.

Per i fabbricati residenziali, artigianali di servizio, alberghieri e direzionali i volumi conseguenti alla realizzazione di superfici “non imponibili” ai sensi dell’art. 11 del D.P.G.R. 0139/Pres. del 29/4/1997 non concorrono al calcolo della volumetria massima realizzabile per la zona e sono applicabili le possibilità contemplate al Capo VII della L.R. 19/2009.

Per le altre destinazioni d’uso non residenziali valgono i parametri edilizi ed urbanistici di zona omogenea di appartenenza, fino al raggiungimento della quantità volumetrica contemplata nella seguente tabella di cui al Piano di Rischio:

ZONA B:

POSSIBILITÀ DI INCREMENTO VOLUMETRICO COMPLESSIVO EDIFICI NON RESIDENZIALI

<i>Destinazione d’uso</i>	<i>Incremento volumetrico (mc)</i>
Edifici per attività agricole	1.327,95
Edifici per attività ricettive ed alberghiere	1.130,50
Edifici per attività artigianali	2.614,25
Edifici per attività commerciali	13.459,50
Edifici per attività terziarie e direzionali	3.412,75
Edifici per servizi	11.118,65

3. ZONA DI TUTELA “C”:

Lo sviluppo ai fini residenziali sarà regolato dagli indici e dalla norme delle rispettive zone urbanistiche, ammettendo un limite massimo di edilizia intensiva pari alla metà del valore del PUR (Piano Urbanistico Regionale), ossia 2,2 mc/mq, onde evitare incrementi puntuali di carico antropico, fermo restando quanto prescritto nei successivi commi. e comunque fino al raggiungimento della volumetria massima per l’intera zona di tutela “C” del 25% rispetto alla volumetrie edificate attuali (come censite all’atto dell’entrata in vigore del Nuovo Codice della Navigazione

Aerea), ferme restando le proporzioni tra le destinazioni d'uso attualmente stabilite dal vigente PRGC.

Destinazione edifici	Vol. esistente [mc]	Tasso di incremento [%]	Vol. PRA [mc]	? Vol [mc]	Proporz. [%]
Edifici residenziali	151.901,00	25%	189.876,25	37.975,25	95,0%
Edifici non residenziali (comm.li)	8.000,00	25%	10.000,00	2.000,00	5,0%

In via generale, come da esplicita indicazione del Piano di Rischio, compatibilmente con le previsioni di P.R.G.C., nella zona di tutela "C" il cambio di destinazione d'uso in residenziale è sempre consentito nei casi di recupero e ristrutturazione edilizia ed urbanistica e/o riqualificazione urbana.

Nella zona di tutela "C" è parimenti consentito il cambio di destinazione d'uso in "non residenziale", con un vincolo di consistenza sulle attività commerciali e sanitarie, che devono sempre mantenersi tali da non richiamare carico antropico oltre a quello già attualmente presente. Le attività commerciali e le strutture sanitarie devono conservare un carattere di tipo locale, inter-quartiere, senza che possa per esse ammettersi la concentrazione di cubatura, ovvero di strutture e servizi in grado di elevarne il rango e la funzione territoriale.

Per i fabbricati residenziali, artigianali di servizio, alberghieri e direzionali i volumi conseguenti alla realizzazione di superfici "non imponibili" ai sensi dell'art. 11 del D.P.G.R. 0139/Pres. del 29/4/1997 non concorrono al calcolo della volumetria massima realizzabile per la zona e sono applicabili le possibilità contemplate al Capo VII della L.R. 19/2009.

Per le altre destinazioni d'uso non residenziali valgono i parametri edilizi ed urbanistici di zona omogenea di appartenenza.

4. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

All'interno delle zone di tutela A, B, C di cui al Piano di Rischio

aeroportuale non sono ammesse le possibilità di incremento volumetrico di cui Capo VII della L.R. 19/2009, ai fini residenziali, fatte salve le superfici “non imponibili” come da DPGR 0139/Pres. del 29.04.1997, art. 11 lettera a.

5. ZONA DI TUTELA “C1” E “D”

In tali zone valgono le norme di cui all’art. 707 – 5° comma della parte aeronautica del Codice della Navigazione che di seguito si riporta:

“Nelle direzioni di atterraggio e decollo possono essere autorizzate opere o attività compatibili con gli appositi Piani di Rischio, che i Comuni territorialmente competenti adottano, anche sulla base delle eventuali direttive regionali, nel rispetto del Regolamento dell’ENAC sulla costruzione e gestione degli aeroporti, di attuazione dell’Annesso XIV ICAO”.

Nella zona di tutela “D” la nuova cubatura di tipo residenziale può essere liberamente ripartita fra nuove edificazioni, recupero, ampliamenti o riqualificazioni dell’edificato esistente, garantendo uno sviluppo del territorio in modo coordinato con l’operatività aeroportuale, evitando la realizzazione di interventi puntuali ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc... Ai fini del presente piano si considera intensiva la realizzazione di volumi residenziali oltre il limite dei 4,5 mc/mq. (parametro fissato dal Piano Urbanistico Regionale)

6. SITI SENSIBILI

All’interno delle zone di tutela A, B e C è vietata l’individuazione, l’istituzione e la costruzione di nuove strutture aventi destinazione d’uso ritenuta “sensibile”. Nell’ambito del presente PRA sono considerati “sensibili”, in conformità ed in integrazione a quanto indicato dal documento preliminare per la formazione della Circolare ENAC 30/08/2010, i seguenti siti:

1. insediamenti ad elevato affollamento (centri commerciali, istituti scolastici, casa di riposo);

2. edifici che, se coinvolte in un eventuale incidente, possono creare pericolo di incendio o comunque di amplificazione del danno sia all'ambiente che all'aeromobile stesso:

- 2.a distributori di carburante;
- 2.b. depositi di liquidi infiammabili (esclusivamente finalizzati a stoccaggio e distribuzione all'ingrosso, non comprese le forniture per edifici);
- 2.c. industrie chimiche;
- 2.d. depositi per lo stoccaggio di sostanze chimiche o infiammabili (esclusivamente finalizzati a stoccaggio e distribuzione all'ingrosso);
- 2.e. cabine gas ad alta pressione;

quando ubicati lungo le direzioni di atterraggio e decollo ed in prossimità dell'aeroporto (che, nel presente Piano vengono identificate nelle zone di tutela A, B, C).

Non sono considerati "siti sensibili": stadio e palazzetto dello sport, luoghi di culto, a causa della occasionalità dell'occupazione; pubblici esercizi e servizi minori (residenza municipale, ufficio postale) per l'episodicità dell'occupazione e il basso grado di occupazione.

Stabilito che il Piano di Rischio non modifica lo stato esistente dell'edificio e le corrispondenti destinazioni urbanistiche, nel caso di aree o siti sensibili attualmente presenti entro le tre zone di tutela, si dispone, come principio generale, il divieto di aumento di volumetria nelle aree sensibili, tali da comportare un aumento di carico antropico entro la zona di tutela. Restano ammissibili sia la riduzione di volumetria che il mutamento di destinazione d'uso (totale o parziale) verso altra diversa da quella residenziale.

Le aree sensibili interne alla zona di tutela B (ad esempio, complesso scolastico sul lato sud), anche se non compatibili per destinazione urbanistica con il dettato del Codice della Navigazione e del Regolamento ENAC e della sua circolare attuativa, restano confermate in sede, non modificando il Piano di Rischio l'edificio storico. Nello specifico, per quanto riguarda gli istituti scolastici, è consentita, nelle aree relative agli

edifici (“aree sensibili”), la possibilità di aumentare la cubatura, a parità di capacità e di cicli scolastici rispetto allo stato attuale, nel caso di adeguamento a nuove disposizioni normative o di legge (a titolo di esempio, per rispetto di rapporti superfici/alunni, adeguamenti tecnologici, ecc.).

Sono parimenti consentiti, nelle aree sensibili, aumenti di cubatura, anche in conseguenza di opere di ampliamento e ristrutturazione edilizia, a parità di carico antropico e di tempi di occupazione dei fabbricati, per motivazioni riconducibili all’entrata in vigore di nuove leggi o normative tecniche.

Per quanto riguarda la casa di riposo esistente, è consentito:

- a. nelle aree relative agli edifici, la possibilità di aumentare la capacità ricettiva fino ad un massimo del 10% dei degenti;
- b. l’aumento della cubatura esistente nel caso di adeguamento a nuove disposizioni normative o di legge attraverso interventi di ampliamento o ristrutturazione;

Il cambio di destinazione d’uso di fabbricati preesistenti in case di riposo è possibile in assenza di aumento di carico antropico.

7. CESSIONE O TRASLAZIONE DI VOLUMI

Nelle zona di tutela A, sono vietate la cessione e la traslazione di volumetria dai comparti o zone limitrofe, anche aventi la stessa destinazione.

Nelle zone di tutela B e C sono ammesse conversioni e traslazioni di volumetria tra analoghe destinazioni d’uso e da destinazione residenziale a non residenziale con il limite di concentrazione di 2,2 mc./mq.

Nella zona di tutela C tale limite si riferisce alla sola destinazione residenziale.

8. AUMENTO DI VOLUMI

In tutte le zone omogenee, sottoposte a tutela dal piano di rischio aereoportuale, gli incrementi di volumi sono ammessi fino al raggiungimento dei limiti contingentati, per ogni singola zona Previsti dal

PRA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura del portico al piano terra con vetrate (normativa di riferimento: Legge regionale FVG 19/2009 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione vetrate a chiusura dekl porticato: €.1.000,00

.

Si rende necessaria la rimozione delle vetrate a chiusura del portico

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata indicazione del servizio igienico al piano terra

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Denuncia di variazione al catasto dei fabbricati con procedura DocFa: €.450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a variazione al catsto dei fabbricati.

Si rende necessario depositare al catasto dei fabbricati con procedura DocFa della planimetria catstale aggiornata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Legge regionale FVG n.19/2009)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta ..

Regolare intestazione catstale e tavolare degli immobili oggetto di pignoramento

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 37/2008)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN RONCHI DEI LEGIONARI VIA SOLESCHIANO 9/A

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a RONCHI DEI LEGIONARI Via Soleschiano 9/A, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di:

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

Identificazione catastale unità immobiliari:

A) C.C. Ronchi dei Legionari - foglio 2 - particella .2818 - sub. 1 foglio 2 - in partita tavolare 5469, Cat. A/2 - classe 1 - vani 4,0 - RC € 402,84;

B) C.C. Ronchi dei Legionari - foglio 2 - particella .2818 - sub. 2 foglio 2 - in partita tavolare 5469, Cat. C/6 - classe U - mq. 18,00 - RC € 53,71

L'immobile oggetto del procedimento esecutivo è ubicato a Ronchi dei Legionari al civico n.9/A della Via Soleschiano, insistente sulla p.c. 2818 del comune censuario di Ronchi dei Legionari.

E' costituito da una villetta indipendente facente parte di un complesso edilizio formato da otto unità abitative indipendenti.

Si sviluppa su due piani fuori terra, con il piano primo posto su diversi livelli.

Le strutture che la compongono sono costituite da fondazioni continue in calcestruzzo armato, murature portanti in laterizio porizzato e pilasti in calcestruzzo armato. I solai di pavimentazione, quello intermedio e quello inclinato di copertura sono in latero-cemento tipo "bausta" con travetti e ed interposti elementi in laterizio. Il manto di copertura è costituito da tegole curve in laterizio con lattonerie in lamiera di rame.

Le strutture verticali che separano l'alloggio dall'attigua unità abitativa sono in laterizio così come i tramezzi interni.

Le scale interne sono in calcestruzzo armato.

Le pareti interne e l'intradosso di solai sono intonacati con finitura al civile e tinteggiatura con pitture traspiranti.

Le superfici esterne sono intonacate con finitura al civile e tinteggiate con pitture al quarzo.

I serramenti di porte e finestre esterne sono in legno con superfici trasparenti in vetrocamera : le finestre sono dotate di scuri in legno di abete trattato con impregnante.

L'alloggio è costituito al piano terra da un ampio vano d'ingresso, soggiorno, pranzo e angolo cottura.

Nel vano sottoscala è stato ricavato un servizio igienico dotato di wc e lavabo.

La pavimentazione del piano terra è costituita da piastrelle in ceramica.

Dal piano terra la scala a vista, con pedate rivestite in elementi di ceramica, consente l'accesso al primo piano che risulta composto da disimpegno, una camera con angolo guardaroba, bagno, ripostiglio ed un ampio sottotetto di fatto, pur non avendo l'altezza per essere considerato abitabile, è adibito a camera. Tale vano dispone di due finestre "Velux".

Dalla camera si accede ad un antistante terrazza che prospetta sulla facciata principale dell'immobile.

I bagno è doto di tutti gli apparecchi sanitari , di vasca con sistema idromassaggio e doccia indipendente.

La camera da letto ed il sottotetto hanno la pavimentazione costituita da parchetti di legno mentre,

disimpegno, ripostiglio e bagno hanno le pavimentazioni in piastrelle. Le pareti del bagno sono inoltre rivestite in piastrelle per l'intera superficie.

L'immobile è servito da impianto di climatizzazione invernale di tipo tradizionale con caldaia alimentata a gas metano e corpi scaldanti costituiti da radiatori tubolari in acciaio.

E' altresì servito da impianto di climatizzazione estiva costituito da un impianto a pompa di calore tipo "dual split".

L'impianto elettrico a servizio dell'immobile è del tipo tradizionale con rete di distribuzione posta in tubazioni posate sottotraccia. E' altresì installato un impianto di allarme.

L'immobile risulta allacciato alla rete fognaria cittadina.

Al piano terra, con pavimentazione posta ad un livello inferiore di circa 45 centimetri rispetto al piano del vano soggiorno/salotto/zona cottura, è ubicato un ampio porticato che si estende su due lati dell'edificio ed è di fatto posto sotto la camera/guardaroba, e bagno del primo piano.

Il porticato, autorizzato con destinazione portico-posto auto, risulta parzialmente chiuso con vetrate scorrevoli, in lega metallica di alluminio e vetrate, installate probabilmente in un periodo successivo alla costruzione dell'immobile. Tale struttura non consente l'accesso ad autoveicoli.

Ad avviso del sottoscritto per l'installazione delle predette vetrate, che non sono equiparabile alle cosiddette VEPA (Vetrate Paoramiche), strutture facilmente amovibile ed installabili senza la necessità di ottenere nessun tipo di autorizzazione, si rendeva necessario presentare al Comune la richiesta di Permesso di Costruire in quanto, con la chiusura del portico, si realizzava un aumento di volume dell'immobile, volume che ad avviso dello scrivente non poteva essere realizzato in quanto tutta la volumetria utile era già stata utilizzata. Pertanto, non essendo l'intervento sanabile per mezzo di una pratica di sanatoria, tali strutture dovrebbero essere rimosse.

Al piano terra, posta sul retro del fabbricato ed in prossimità del confine con le altre unità abitative, una piccola corte risulta essere stata coperta con lastre traslucide in policarbonato: anche questa struttura è stata probabilmente installata in periodo successivo alla realizzazione dell'immobile.

La pavimentazione di tutto il piano è costituita da piastrelle in gres monocottura così come i marciapiedi e gli spazi di accesso all'immobile.

L'area scoperta a servizio dell'immobile è tenuta a giardino, completamente recintato. La recinzione fronte strada è costituita da muretto in calcestruzzo con soprastante ringhiera metallica, lateralmente da zoccolo in muratura e rete metallica sostenuta da paletti in acciaio. Il cancello d'accesso pedonale ed il portone carraio scorrevole sono in metallo.

Il portone carraio scorrevole è dotato di motoriduttore di apertura e chiusura ed è completo dei sistemi d'uso e di sicurezza.

Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'alloggio oggetto della presente perizia, dispone di un'area a parcheggio, identificata dalla p.c. 340/14: è di proprietà indivisa ed agli odierni esecutari risulta intestata la quota di 1/12 p.i.. L'area, accessibile dalla pubblica via ha la superficie pavimentata in asfalto.

Identificazione catastale:

- C.C. Ronchi dei legionari particella edificiale .2818 foglio 2 sub. 1 partita tavolare 5469, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Soleschiano 9/A - Ronchi dei Legionari, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** Alloggio
- C.C. Ronchi dei legionari particella edificiale .2818 foglio 2 sub. 2 partita tavolare 5469, categoria C/6, classe U, consistenza 18 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: Via Soleschiano 9/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Ronchi dei Legionari particella edificiale .2818 foglio 2 sub. 2 partita tavolare 5469, categoria C/6, classe U, consistenza 18 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: Via

Soleschiano 9/A, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area sportiva (i più importanti centri limitrofi sono Monfalcone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio è dotato di ACE - attesto di certificazione energetica redatto in data 07.12.2010 con prot. 12VDL20210. Tale certificato è scaduto in data 07.12.202 . Si rende pertanto necessaria l'acquisizione di un nuovo attesto di prestazione energetica.

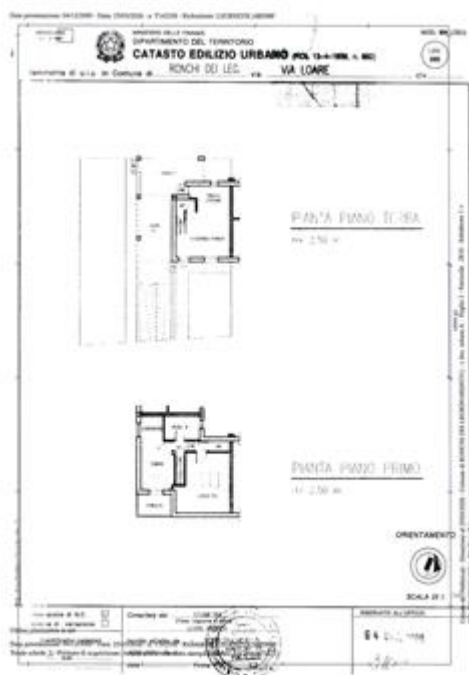
CONSISTENZA:

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
Alloggio	85,00	x	100 %	=	85,00
Portico - posto auto	18,00	x	100 %	=	18,00

Totale:	103,00	103,00
----------------	---------------	---------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione delle unità immobiliari interessate è stata sviluppata mediante attribuzione del valore unitario alle superfici commerciali delle stesse. Il valore unitario è stato indicato dallo scivente tenendo conto dell'andamento dei prezzi di mercato correnti nella zona, particolarmente apprezzato negli ultimi periodi, dello stato di conservazione e delle proprie specifiche conoscenze del mercato stesso.

Non si è

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 103,00 x 1.650,00 = **169.950,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione per vizi occulti non rilevabili	-17.950,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **152.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **152.000,00**

BENI IN RONCHI DEI LEGIONARI VIA SOLESCHIANO 9/A

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a RONCHI DEI LEGIONARI Via Soleschiano 9/A per la quota di:

- 1/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una particella catastale di proprietà ed uso comune da adibirsi a parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala -.Identificazione catastale:

- C.C. Ronchi dei Legionari particella fondiaria 340/14 foglio 2 partita tavolare 5463, superficie 30, indirizzo catastale: Via soleschiano 9 - Ronchi dei Legionari, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area sportiva (i più importanti centri limitrofi sono Monfalcone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una particella catastale di proprietà ed uso comune da adibirsi a parcheggio. La predetta particella catastale è posta lateralmente al complesso edilizio in cui è inserito il fabbricato oggetto di pignoramento. Vi si accede dalla Via Soleschiano, ha la pavimentazione realizzata in asfalto così come la rampa da cui si accede.

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
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Monfalcone, ufficio tecnico di Ronchi dei Legionari, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio OMI dell'Agenzia delle entrate - Bollettino FIAIP

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a				
	schiera	103,00	0,00	152.000,00	152.000,00
	laterale				
B	posto auto	0,00	0,00	1.500,00	250,00
				153.500,00 €	152.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.450,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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:	€. 0,00
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:	€. 150.800,00

data 01/07/2026

il tecnico incaricato
Renzo Luisa