



## **RELAZIONE DESCRITTIVA DELLO STATO DELL'IMMOBILE SITO A TRIESTE IN VIA GIOVANNI AMENDOLA CIV. N. 2 e 4 E STIMA DEL VALORE COMMERCIALE**

Il sottoscritto geom. Mauro CLEMENTE, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Trieste al n. 854, con studio a Trieste in via Malcanton 4, a seguito dell'incarico ricevuto di VERIFICARE lo stato CATASTALE, TAVOLARE, URBANISTICO, EDILIZIO-AMMINISTRATIVO dell'immobile citato in apertura della presente nonché di predisporre quanto necessario sotto il profilo CATASTALE e TAVOLARE ed EDILIZIO AMMINISTRATIVO per l'alienazione dell'immobile medesimo e stabilirne il valore commerciale,

dopo aver eseguito le necessarie visure ed operazioni tavolari e catastali, verifiche urbanistiche ed amministrative-edilizie, previo svolgimento in natura dei sopralluoghi e dei rilievi necessari, espone quanto segue :

### **1. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto della presente è costituito da un complesso immobiliare composto da due fabbricati di cui uno a destinazione residenziale ma non utilizzato ed il secondo - già a destinazione residenziale - ora "in rovina" con area di pertinenza immediatamente circostante e delimitata da una parziale recinzione a carattere precario, il tutto accessibile dalla viabilità pubblica denominata Via Giovanni Amendola in Comune Amministrativo di Trieste .

Nell'ambito dell'identificazione toponomastica gli edifici esistenti sono così contraddistinti :

Il corpo di fabbrica "in rovina" con il numero civico 2 di via Amendola ed il numero Anagrafico 430 di Cologna,

L'edificio residenziale con il numero civico 4 di via Amendola ed il numero Anagrafico 429 di Cologna .

### **2. SITUAZIONE CATASTALE**

#### **2.1**

Presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Trieste – Sezione Catasto Terreni l'immobile risulta censito, su due pp.cc. risultanti dal frazionamento delle originarie p.c.n. 1850 (questa derivante dalla p.c.n. 892) e p.c.n. 903/12, come da Tipo di Frazionamento e Mappale prot.n. 2025/30378 dd. 16.07.2025, con i seguenti dati identificativi :

C.C. di Cologna, foglio mappa 4 - p.c.n. 1850 ente urbano di mq. 1268

C.C. di Cologna , foglio mappa 4 – p.c.n. 1933 ente urbano di mq. 971

VIA MALCANTON, 4 – 34121 TRIESTE – TEL. 040 365264 – FAX 040 365254

E-MAIL: clemente.geom@geostudioservizi.com

P.IVA 00983030321 – C.F. CLM MRA 61S30 L424N



## 2.2

Presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Trieste – Sezione Catasto Fabbricati l'immobile risulta censito con i seguenti dati identificativi e di classamento :

### 2.2.1

corpo di fabbrica contraddistinto con il civico n. 2 di via G.Amendola :

**sez.urbana F - foglio 4 - p.c.n. 1850 - sub. 3 - z.c. 2<sup>^</sup> - categoria F/2**

(unità collabente)

con intestazione del possesso al nome di : COMUNE DI TRIESTE (c.f. 00210240321)  
con sede in Trieste, in qualità di ditta proprietaria per 1 / 1

come da Denuncia di Variazione registrata il 12.02.2025 al n. TS0005567/2025

### 2.2.2

corpo di fabbrica contraddistinto con il civico n. 4 di via G.Amendola :

**sez.urbana F - foglio 4 - p.c.n. 1850 - sub. 4 e p.c.n. 1933 sub 1 - z.c. 2<sup>^</sup>  
categoria A/3 - classe 5<sup>^</sup> - consistenza vani 6**

**sez.urbana F - foglio 4 - p.c.n. 1850 - sub. 5 - z.c. 2<sup>^</sup> - categoria C/2 - classe 5<sup>^</sup>  
consistenza mq. 38**

entrambe con intestazione del possesso al nome di : COMUNE DI TRIESTE  
(c.f. 00210240321) con sede in Trieste, in qualità di ditta proprietaria per 1 / 1

come da Denuncia di Variazione registrata il 01.08.2025 al n. TS0033668/2025

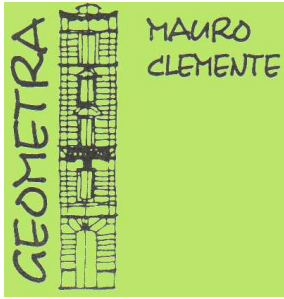
## 3. SITUAZIONE TAVOLARE ORIGINARIA

Le recenti operazioni di frazionamento tavolare e distacco della frazione corrispondente alle pp.cc. 1850 e 1933 con attestazione della corrispondenza catastale-tavolare hanno modificato la situazione tavolare originaria presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Trieste che vedeva allibrata in Comune Censuario di Cologna, nella Partita Tavolare 108 - corpo tavolare 1° la realtà cat.tav. 304 parte - bosco di novellame di superficie originaria pari a jug. 33 e tq. 912,39 ridotta per successive escorporazioni ed interessata dal piano di frazionamento e corrispondenza catastale e tavolare intavolato sub GN. 4228 / 1995 con Decreto pari numero emesso in data 30.06.1995 di particolare interesse ed importanza per la realtà allibrata in P.T. 108 .  
L'atto di frazionamento sub GN. 4228/1995 definiva e definisce tuttora, precisamente, il confine dell'immobile con la strada denominata via Amendola e con l'adiacente p.c.n. 903/23 con sopraeretto il fabbricato residenziale di via Amendola civ.n. 6, inoltre effettuava una ricognizione puntuale delle servitù passive iscritte sub GN.2077/1965, 3463/1965, 4175/1966, 409/1967 e 6546/1967 con identificazione dei luoghi di esercizio delle medesime .

VIA MALCANTON, 4 – 34121 TRIESTE – TEL. 040 365264 – FAX 040 365254

E-MAIL: clemente.geom@geostudioservizi.com

P.IVA 00983030321 – C.F. CLM MRA 61S30 L424N



#### 4. SITUAZIONE TAVOLARE ATTUALE

A seguito delle operazioni tavolari proposte con il piano di frazionamento tavolare e di corrispondenza catastale-tavolare - approvato dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Catasto Terreni prot.cat.n. 42207/25 dd. 30.09.2025 in atti tavolari sub GN. 10898/2025 accolto tavolarmente in data 11.12.2025 con Decreto Tavolare GN. 4228/2025 la realtà oggetto della presente è così allibrata :

in C.C. di Cologna, Partita Tavolare Web (P.T.W) 112 - c.t. 1°

##### A1 - CONSISTENZA

p.c.n. 1850 - ente urbano

p.c.n. 1933 - ente urbano

##### B) - PROPRIETA'

La proprietà risulta intestata al nome di : COMUNE DI TRIESTE c.f. 00210240321 sulla base del Contratto di compravendita in atti pres. 03.01.1896 N. 164

##### C) AGGRAVI

A seguito delle operazioni tavolari di cui al GN. 10898/2025, dal medesimo Decreto Tavolare GN. 10898/2025 risultano trasportati i seguenti aggravii :

A PESO della p.c.n. 1850 - limitatamente alla frazione tinta in colore GIALLO tra i vertici contraddistinti con "A31 - a - A"

dal Foglio C della P.T. 108 originaria - a favore della p.c.n. 903/30 in P.T. 2783 ed a favore della p.c.n. 895/2 in P.T. 2209 :

dal GN. 2077/1965 - Servitù di passaggio a piedi con veicoli e posa condutture sotterranee ed aeree

dal Foglio C della P.T. 108 originaria - a favore della p.c.n. 903/30 in P.T. 2783 ed a favore della p.c.n. 895/2 in P.T. 2209 :

dal GN. 3463/1965 - Servitù di passaggio a piedi con veicoli e posa condutture sotterranee ed aeree

dal Foglio C della P.T. 108 originaria - a favore della p.c.n. 903/30 in P.T. 2783 ed a favore della p.c.n. 895/2 in P.T. 2209 :

dal GN. 292/1967 - Servitù di passaggio a piedi con veicoli e posa condutture sotterranee ed aeree

VIA MALCANTON, 4 – 34121 TRIESTE – TEL. 040 365264 – FAX 040 365254

E-MAIL: clemente.geom@geostudioservizi.com

P.IVA 00983030321 – C.F. CLM MRA 61S30 L424N



dal Foglio C della P.T. 108 originaria - a favore della p.c.n. 903/20 in P.T. 2272 ed a favore della p.c.n. 903/21 in P.T. 2273 :

dal GN. 4175/1966 - Servitù di passaggio a piedi con veicoli e posa condutture sotterranee ed aeree

dal Foglio C della P.T. 108 originaria - a favore della p.c.n. 892/2 in P.T. 2288 ed a favore della p.c.n. 903/23 in P.T. 2286 :

GN. 6546/1967 e GN. 4228/1995 - Servitù di passaggio a piedi con veicoli e posa condutture sotterranee ed aeree;

A PESO della p.c.n. 1933 - limitatamente alla frazione tinta in colore GIALLO tra i vertici contraddistinti con "b - c - D - b"

dal Foglio C della P.T. 108 originaria - a favore della p.c.n. 903/30 in P.T. 2783 ed a favore della p.c.n. 895/2 in P.T. 2209 :

dal GN. 409/1967 e GN. 4228/1995 - Servitù di passaggio a piedi con veicoli e posa condutture sotterranee ed aeree, come già identificato in colore giallo sulla frazione tra i numeri "22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 22" .

## 5. SITUAZIONE URBANISTICA

Urbanisticamente l'immobile è compreso – nell'ambito del territorio comunale di Trieste – in zona omogenea Bo4 "Città degli oggetti 4" in base al P.R.G. del Comune di Trieste approvato con Delibera di C.C. n. 48/2015 e D.C. n. 5/2016;

La zona Bo4 è caratterizzata da una edificazione mista con edifici prevalentemente di 3 – 4 piani, con ampio giardino o cortile e da volumetrie e densità edilizia basse .

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. dispongono che in zona Bo4 siano ammesse oltre alla destinazione d'uso "residenziale" anche le seguenti destinazioni d'uso : servizi, alberghiera, direzionale, commerciale al dettaglio, servizi ed attrezzature collettive, parcheggi ed autorimesse (pertinenziali e di relazione, funzionali alle destinazioni d'uso ammesse); attività connesse all'agricoltura ed agriturismo in edifici esistenti;

Gli interventi ammessi in zona Bo4 vanno dalla manutenzione ordinaria e straordinaria fino alla nuova costruzione ed ampliamento il tutto attuabile mediante strumento diretto con la nota che qualunque intervento realizzato in corrispondenza di aree sistemate a pastini deve rispettare le prescrizioni contenute nel Titolo III capo V – Disciplina dei Pastini .



Nella zona Bo4 vanno rispettati i seguenti INDICI e PARAMETRI :

Indice di fabbricabilità - "If"	massimo 2,00 mc. / mq.
Altezza massima - "H"	10,50 ml.
Rapporto di copertura - "Rc"	massimo 30%
Distanza fra costruzioni - "Dcc"	maggiore della media delle altezze delle pareti fronteggianti
Distanza fra pareti finestrate - "Df"	minimo 10,00 ml.
Distanza dai confini - "Dc"	minimo 5,00 ml.

E' ammessa l'edificazione in aderenza a edifici : nel caso in cui l'edificio preesistente sia una pertinenza (box auto, deposito e similari) è ammessa l'edificazione in aderenza esclusivamente di analoghe strutture pertinenziali

Distanza da strade - "Ds"	minimo 10,00 ml. dal ciglio opposto della strada
Rapporto di permeabilità - "Rp"	minimo 40%
"DA"	minimo 50 alberi / ha
"DAR"	minimo 80 arbusti / ha

La precisazione ed il tracciato della LINEA di P.R.G. è stata attestata dalla documentazione rilasciata dal Comune di Trieste - Servizio Pianificazione Urbanistica Ufficio P:R:G: che si allega riprodotta negli allegati alla presente .

## 6. VINCOLI

L'immobile oggetto della presente – per la parte ricadente nella zona Bo4 del PRG – è compreso in area soggetta a vincolo paesaggistico (ex Legge 1497/39) di cui il DLgs 42/2004 art. 136 la cui applicazione è regolamentata sulla base del PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE del F.V.G. del 2018 .

I provvedimenti di vincolo preesistenti al P.P.R. del 2018 risultano imposti con l'Avviso G.M.A. n. 22 del 26.03.1953, con il D.M. 20.04.1964 e con il D.M. 17.12.1971 .

In dettaglio l'area ricade in due diverse zone di vincolo paesaggistico definite rispettivamente :

Paesaggio di frangia urbana a bassa densità edilizia – paesaggio di transizione e delle addizioni urbane recenti, come definite e normate con le prescrizioni contenute nell'allegato 53 D ee art. 12 e

Paesaggio dei parchi ed aree verdi urbane – parchi giardini filari di alberi, come definite e normate nell'allegato 52 D dd art. 13 .

L'area è compresa inoltre in zona di vincolo idrogeologico .



## 7. SITUAZIONE EDILIZIA AMMINISTRATIVA

### 7.1 VERIFICHE ED ACCESSI AGLI ATTI D'ARCHIVIO

Per l'acquisizione delle informazioni e dei riferimenti agli atti abilitativi relativi ai fabbricati esistenti nell'area oggetto della presente sono state inoltrate all'ARCHIVIO TECNICO DISEGNI, all'ARCHIVIO GENERALE, all'UFFICIO FOGNATURE del Comune di Trieste altrettante richieste di ACCESSO ATTI .

Le indagini svolte presso i citati archivi non hanno portato al reperimento di specifici atti progettuali aventi ad oggetto i fabbricati ed i manufatti presenti nell'area oggetto di analisi;

Risultano invece citati (marginalmente) in atti relativi alla sistemazione del campo sportivo di Cologna (rif. disegni n. 17384 dell'Archivio Tecnico) negli atti PROT.GEN. N. 52251 Reg. Corr. N. 1139/19-52 DD. 19.05.1956 dove i due fabbricati - indicati con i numeri Anagrafici 429 e 430 sono rappresentati con le sole sagome nel piano di situazione e con l'indicazione (per il corpo di fabbrica Anagrafico 430 oggi in rovina) di "casetta del custode", tuttavia non sono stati reperiti elaborati grafici di dettaglio .

Presso l'Ufficio Fognature non sono stati reperiti atti di alcun tipo relativamente ai due fabbricati mentre a seguito di richiesta all'Azienda concessionaria della gestione delle fognature ACEGAS APS AMGA si è avuta la mappatura schematica evidenziante la presenza della rete fognaria con un collettore sotterraneo nella via Amendola .

dal punto di vista della verifica dello STATO LEGITTIMO dei fabbricati esistenti sul fondo si è fatto riferimento alla documentazione catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati costituita da :

**PLANIMETRIA CATASTALE del SUB 1 della p.c.n. 1850 - fabbricato civ.n. 4**  
Anagrafico n. 429 datata 20.02.1954 depositata al Catasto Fabbricati e contenuta nella scheda n. 86873 prot.n. 1917 dd. 31.12.1955 (nella quale il fabbricato viene indicato con l'indirizzo di via Commerciale 167/1) .

**PLANIMETRIA CATASTALE del SUB 2 della p.c.n. 1850 - fabbricato civ.n. 2**  
Anagrafico n. 430 datata 1 marzo 1940 depositata al Catasto Fabbricati in data 31.12.1939 e contenuta nella scheda n. 2732171 (nella quale il fabbricato viene indicato con l'indirizzo di via Cologna in monte n. 430);

Sono stati inoltre visionati presso l'Archivio Generale del Comune di Trieste atti dell'Ufficio Tecnico e Delibere relative a lavori di manutenzione di fabbricati definiti genericamente restauro della "casetta del custode" del Campo Sportivo prot. n. 411/49



e 216/1950 per lo svincolo della cauzione relativa all'incarico per l'intervento di restauro, dai quali si desume la data di conclusione di detti lavori il giorno 3 novembre 1949, senza però rinvenire alcuna planimetria del fabbricato oggetto dell'intervento .

## 7.2 REGOLARIZZAZIONE DELLO STATO DI FATTO DEGLI IMMOBILI

In conseguenza all'esito delle ricerche svolte presso gli Archivi del Comune di Trieste e presso il Catasto Fabbricati di Trieste, avendo reperito unicamente la documentazione catastale descritta in precedenza si è proceduto in base alle condizioni fisiche dei due fabbricati pertanto :

**per il SUB 1 della p.c.n. 1850 - fabbricato civ.n. 4** Anagrafico n. 429 - in natura con l'involucro delle murature perimetrali, coperture ed infissi tuttora esistenti e divisioni interne presenti con le destinazioni d'uso dei vani riconoscibili rispetto alla planimetria catastale datata 20.02.1954, in riferimento a quest'ultima è stata predisposta - per le difformità esterne riscontrate - una richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica, previa eliminazione delle parti insanabili aggiunte più recentemente, ottenendo il rilascio da parte del Comune di Trieste dell'**ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA** con atto prat. SUE n. 15058/2024 prot.corr. 6.3 / 2024 / 2239 dd. 24.03.2025,

**per il SUB 2 della p.c.n. 1850 - fabbricato civ.n. 2** Anagrafico n. 430 - in natura in condizioni di "rovina" con la copertura e parte della muratura perimetrale collassate, avendone accertato la preesistenza sulla base della planimetria di primo accatastamento come depositata al Catasto Fabbricati in data 31.12.1939, viste le condizioni del fabbricato con Denuncia di Variazione Catastale presso il Catasto Fabbricati - registrata il 12.02.2025 al n. TS0005567/2025 - è stato dichiarato lo stato di "unità collabente",

infine con l'emissione della DETERMINAZIONE n. 1314 / 2025 del SERVIZIO IMMOBILIARE del Comune di Trieste è stato APPROVATO lo STATO REALE dei due fabbricati presenti nell'immobile ora p.c.n. 1850 e p.c.n. 1933 del CC. di Cologna contraddistinto con i civici 2 e 4 di via Amendola .

## 8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile comprende due fabbricati strutturalmente simili come caratteristiche costruttive infatti entrambi sono costituiti da murature perimetrali in mattoni pieni di laterizio con pilastrature in mattoni pieni e coperture a struttura lignea costituita da travicelli di sezioni modeste e tavolati superiori il tutto in abete con manti di copertura (ove ancora presenti) in semplice guaina impermeabilizzanti bituminosa e/o lamiere ondulate .



### 8.1 FABBRICATO CIV.N. 4

Il fabbricato civ. 4 - un tempo evidentemente destinato ad abitazione, ma ora disabitato ed in condizioni di abbandono, è ancora dotato di serramenti in legno con vetri semplici a chiusura dei fori finestra e porta mentre gli interni - vuoti di arredi - si presentano privi di allacciamenti elettrico ed idrico e privi di impianto di riscaldamento fissi, risultano riconoscibili gli ambienti della cucina e del bagno (dove risultano crollati i controsoffitti di separazione con l'intercapedine di sottotetto), in quasi tutti i vani vi sono danneggiamenti da atti vandalici .

A ridosso del corpo di fabbrica residenziale è presente un magazzino con pavimentazione in cemento battuto e medesima struttura per quanto riguarda le murature perimetrali e la copertura (in questo caso con pilastri in legno da pavimento a trave rompitratta) .

### 8.2 FABBRICATO CIV.N. 2

Il fabbricato civ. 2 - indicato quale "casetta del custode" del vicino campo sportivo (come da atti d'archivio) è oggi completamente in rovina con la copertura quasi completamente crollata al suo interno, con la parte della facciata SUD crollata, con le murature perimetrali (in mattoni di laterizio) avviluppate dalla vegetazione, con sole tracce delle funzioni originarie dei vani e senza alcun impianto evidente e nessun allacciamento alle reti luce ed acqua.

### 8.3 AREA SCOPERTA CIRCOSTANTE

L'area circostante, delimitata solo parzialmente da reti precarie con filo spinato e materiali di recupero, la vegetazione totalmente incolta ha pressochè inglobato i fabbricati ed invaso le aree scoperte .

La rimanente area scoperta - facente parte dell'immobile pp.cc. 1850 e 1933 - ma accessibile direttamente dalla via Amendola è utilizzata in parte come parcheggio libero per autoveicoli dai residenti e frequentatori della zona e risulta sistemata a terreno battuto con vegetazione spontanea che si estende ed infittisce nelle zone non frequentemente percorse .

Si segnala la presenza di una linea area ed interrata di cavistica TIM-FIBERCOP di cui non sono disponibili tracciati autorizzati o evidenze tavolari di asservimento delle aree attraversate dalla linea supportata da palificazioni di colore bianco in resina ed identificabile da chiusini con logo Fibercop e marchi TIM sulle palificazioni .



#### 8.4 IMPIANTI

I fabbricati presenti nell'immobile non hanno impianti collegati alle reti di distribuzione energetiche e dell'acqua, non sono stati reperiti allacciamenti a fognatura, energia elettrica e distribuzione acqua e gas, sono presenti nei fabbricati parti residuali dei vecchi impianti di distribuzione acqua ed elettricità completamente inutilizzabili in quanto vandalizzati .

#### 8.5 RETI IMPIANTISTICHE PRESENTI NELL'AREA

Da mappe fornite da ACEGAS APS AMGA ed allegate risultano presenti in sede stradale di via Amendola i seguenti sottoservizi di fornitura :

RETE ELETTRICA in BT e MT,

DISTRIBUZIONE ACQUA con rete di distribuzione GHS da 80,

DISTRIBUZIONE GAS con rete 7<sup>^</sup> sp. ACC 100 (BP minore 0,04)

FOGNATURA con collettore pubblico in rete mista in condotta in CLS diametro nominale 300 .

#### 9. CONSISTENZA DIMENSIONALE DELL'IMMOBILE E DEI FABBRICATI

L'immobile contraddistinto con le particelle catastali 1850 e 1933 ha una superficie complessiva totale in natura di mq. 2407 di cui :

mq. 2354 ricadenti entro la zona Bo4 del PRG (area edificabile) e  
mq. 53 ricadenti nell'adiacente zona Z1 (aree riservate alla viabilità)

catastalmente la p.c.n. 1850 è censita quale ente urbano con una superficie di mq. 1268, mentre la p.c.n. 1933 è censita quale ente urbano con una superficie di mq. 971, per un totale di mq. 2239 (in natura però mq. 2407) .

I due fabbricati hanno invece la seguente consistenza complessiva, rispettivamente :  
il civico n. 4 (residenziale e magazzino) una SUPERFICIE COPERTA di mq. 136,90 ed un volume di mc. 350 ca. ed il civico 2 (in rovina) una SUPERFICIE dell'AREA DI SEDIME di mq. 92,20 per un volume teorico di mc. 325 ca delimitata dalle sole murature perimetrali parzialmente abbattute .



## 10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La valutazione dell'immobile è finalizzata all'individuazione del VALORE COMMERCIALE del medesimo determinato dall'utilizzo più vantaggioso in termini di ricavo economico realizzabile, ricercato attraverso due metodi di stima : in base al COSTO DI TRASFORMAZIONE e per COMPARAZIONE con immobile simile .

Dall'analisi della situazione urbanistica attuale (come descritta ai capitoli 5. e 6.), dalle proiezioni future indirizzate alla riduzione delle possibilità edificatorie generali in virtù di un minore consumo di suolo, amplificata dalla particolare conformazione orografica della città di Trieste ed evidenziata dal veloce spostamento dell'edilizia locale verso il recupero di quanto già esistente in termini di costruito, risulta evidente che la destinazione più appetibile per questo immobile - **SOSTANZIALMENTE ULTIMO LOTTO LIBERO EDIFICABILE** della zona - sia la sua "edificazione a nuovo di unità immobiliari residenziali" pertanto una valutazione in funzione della sua trasformazione a fini residenziali .

Per quanto riguarda il metodo di stima si adotterà un'analisi in funzione del "costo di trasformazione" con determinazione del VALORE 1. per differenza fra prezzo realizzabile con la vendita del costruito e costi complessivi di realizzazione e confronto e media con il VALORE 2. determinato invece per comparazione con immobile simile di valore accertato a seguito di atto di compravendita finalizzato ad intervento dello stesso tipo (e tuttora in corso) rispetto a quello ipotizzabile sull'immobile oggetto della presente .

### 10.1 DESCRIZIONE DEL CONTESTO

L'immobile si trova in una zona immediatamente prossima alla città in posizione strategica per gli spostamenti fuori dalla città (attraverso la Strada nuova per Opicina) e per quelli diretti al centro della stessa raggiungibile in pochi minuti, con mezzi propri o mezzi pubblici (bus e tram) i cui punti di fermata si trovano in adiacenza all'area;

L'area circostante è caratterizzata da complessi con funzioni diverse ma compatibili e non interferenti con un nuovo insediamento residenziale anche di pregio, infatti verso SUD-EST si trovano lotti già edificati a scopo residenziale consolidato e ben mantenuti, a SUD è presente il campo sportivo di Cologna per l'atletica, ad OVEST i servizi di mobilità e parcheggio costituiti da un ampio parcheggio pubblico libero definito e bene organizzato in stalli regolari e viabilità ordinata, dalle aree di fermata dei mezzi pubblici (bus e tram) e dalla viabilità pubblica di accesso (via Commerciale) da cui si dirama la via Amendola (riferimento toponomastico dell'immobile) ed oltre la viabilità pubblica - ad una quota altimetrica notevolmente inferiore - gli edifici dell'istruzione (scuole pubbliche) ed infine a NORD l'area boschiva fino alla via delle Viole, questa - assieme all'area del campo sportivo - compresa in zona urbanistica S5 destinata ad attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto, di fatto un'ampia area attorno al lotto oggetto della presente dove non sono previste possibilità edificatorie residenziali .



## 10.2 CAPACITA' EDIFICATORIA DEL LOTTO

Nell'ottica di una valutazione in base alle possibilità edificatorie sul fondo costituito dalla pp.cc. 1850 e 1933, previa demolizione dei corpi di fabbrica esistenti, dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. - in base ai parametri significativi stabiliti per la zona Bo4 in cui ricade il lotto si deduce la "capacità edificatoria" a destinazione d'uso RESIDENZIALE come segue :

Superficie complessiva in natura del lotto pp.cc. 1850 e 1933	MQ	2407
Superficie del lotto ricadente in zona Bo4 del P.R.G.C.	MQ	2354
Volume complessivo costruibile : mq. 2354 x $I_f = 2.00$ mc/mq	MC	4708
Altezza massima ( H ) realizzabile per i nuovi fabbricati	ML	10.50
Rapporto di copertura ( Rc ) 30% : da cui massima superficie coperta	MQ	706.2

Considerando pertanto il massimo volume realizzabile pari a mc. 4708 ed una superficie coperta massima di mq. 706,20 si desume un'altezza dei fabbricati pari a ml. 6,66 utili per la realizzazione di due livelli abitabili fuori terra ed un minimo residuo per una porzione di seminterrato determinanti complessivamente una superficie lorda per di alloggi di MQ 1412,40 e vani accessori seminterrati presunta pari al 15% per mq. 212 ca. a cui andrebbero unite aree di parcheggio/manovra private e aree verdi a giardino/pavimentate drenanti da ricavarsi nelle aree libere da costruzioni su una superficie libera residua ( mq. 2407 - 706,20 ) pari a mq. 1700 ca. da suddividere in aree di parcheggio e manovra per una superficie almeno pari al 10% del volume edificato : mc. 4708 x 10% = mq. 471 ed aree verdi e spazi pavimentati privati per la rimanente superficie ( mq. 1700 - mq. 471 ) pari a mq. 1229 .

Dai risultati del calcolo della capacità edificatoria del lotto si può indicativamente desumere la tipologia ed il numero delle unità immobiliari realizzabili così riassumibile :

Superficie lorda derivante dal volume massimo realizzabile	MQ	1412
Numero delle unità immobiliari presunte	nr	08
Superficie utile di ciascuna u.i. residenziale : mq 1412,40x0.75 / 8 =	MQ	132,41
Superficie utile a cantine per ciascuna u.i. : mq 212 x 0.75 / 8 =	MQ	19,87
Superficie utile di parcheggio per u.i. : mq. 471 x 0,75 / 8 =	MQ	44,16 pari a 2 posti
Superficie aree private a giardino per u.i. : mq. 1229 / 8 =	MQ	153,62

## 10.3 CALCOLO DEL VALORE 1. - PER COSTO TRASFORMAZIONE (VALORE 1.)

Per ottenere il valore del fondo oggetto della presente assumendo come consistenza dell'intervento, in base alla capacità edificatoria di cui al p.to 10.2, l'ipotesi di realizzazione di nr. 08 unità immobiliari residenziali su due piani con cantina, due posti auto ed area scoperta a giardino/terrazza si determinerà preventivamente la consistenza in termini di superficie ragguagliata di ciascuna delle u.i., come segue :



Superficie utile di ciascuna u.i. residenziale : mq 132,41 x 100% =	mq. 132,41
Superficie utile cantina : mq 19,87 x 40% =	mq. 7,90
Superficie di parcheggio : mq. 44,16 x 30% =	mq. 13,25
Superficie aree private a giardino : mq. 153,62 x 15% =	mq. 23,04

---

Superficie ragguagliata per u.i. MQ 176,60

Applicando alla superficie ragguagliata il valore commerciale di vendita per u.i. di questo tipo pari ad euro 5.200,00 per mq. si ottiene : mq 176,60 x € 5.200,00 = € 918.320 che moltiplicato per il numero delle uu.ii. pari ad 8 determina il prezzo di vendita dell'intero nuovo complesso, pari a: € 918.320 x nr. 08 uu.ii. = € 7.346.560

Per arrivare al valore commerciale attuale del fondo utile alla realizzazione dell'intervento sopradescritto si procederà per sottrazione progressiva dei costi presunti di realizzazione dell'intervento compreso l'utile d'impresa, in cifre :

Costi ed oneri di realizzazione :

Costo di costruzione lordo a mc per volumi fuori terra : mc 4708 x € 700,00 =	euro	3.295.600
Costo di costruzione lordo a mc per volumi interrati : mq. 212 x ml. 3 x € 750,00 =	euro	477.000
Costo di demolizione fabbricati attuali (nell'ambito dell'economia generale del cantiere maggiore)	euro	40.000
<hr/>		
Totale costo opere di costruzione	euro	3.812.600
Costi per imprevisti : 3%	euro	114.978
<hr/>		
<b>A. TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE</b>	<b>euro</b>	<b>3.926.978</b>
Costi tecnici di progettazione generale, direzione lavori, sicurezza, consulenza e collaudo : 12% di 3.812.600 =	euro	457.512
Oneri concessori : 132,41 x 8 x € 200,00	euro	211.856
Costi di acquisizione e commercializzazione : € 7.346.560 x 4%	euro	293.862
<hr/>		
<b>B. TOTALE COSTI TECNICI E ONERI</b>	<b>euro</b>	<b>963.230</b>
Costi finanziari su un periodo di anni 2 di durata piano (€ 3.926.978 + € 963.230) x 9% x 2 =	euro	880.237
<hr/>		
<b>C. TOTALE COSTI FINANZIARI</b>	<b>euro</b>	<b>880.237</b>



Ricavo utile dell'investitore (sul totale dei costi sostenuti) :  
(€ 3.926.978 + 963.230 + 880.237) = 5.770.445 x 15% = euro 865.567

---

D. TOTALE UTILE DELL'INVESTITORE	euro	865.567
----------------------------------	------	---------

---

TOTALE COSTI DELL'OPERAZIONE	EURO	6.636.012
------------------------------	------	-----------

a seguire per differenza fra il prezzo di vendita delle nuove uu.ii.  
ed il totale dei costi dell'operazione compreso l'utile dell'investitore  
si ricava il valore commerciale del lotto utile alla realizzazione che  
corrisponde al lotto costituito dalle pp.cc. 1850 e 1933 oggetto di  
stima, in cifre :

**VALORE 1. del fondo costruibile :**  
€ 7.346.560 - € 6.636.012 = ..... **EURO 710.548,00**

pari ad un valore unitario per metro quadrato di superficie di :

euro 710.548 / mq. 2407 = ..... **EURO / MQ 295,20**

#### 10.4 CALCOLO DEL VALORE 2. - PER COMPARAZIONE (VALORE 2.)

La determinazione del valore del fondo oggetto della presente effettuata sulla base del metodo comparativo con recenti atti di compravendita aventi ad oggetto immobili simili necessita del reperimento dell'elemento di comparazione (bene simile compravenduto recentemente, ad un prezzo certo);

Nella ricerca del "bene simile" e comparabile con quello oggetto della presente è stato individuato un recente atto di compravendita stipulato in data 11.09.2024 ed archiviato presso l'Ufficio Tavolare di Trieste al GN. 10116/2024, avente ad oggetto un fondo edificabile in zona residenziale - con accesso da strada pubblica, ricadente interamente in zona di PRG Bg2 corrispondente ad un indice di fabbricabilità di 0,80 mc/mq, rapporto di copertura pari al 25% ed altezza massima pari a ml. 6,50 - soggetto a vincolo paesaggistico di cui il D.Lgs 42/2004, con una superficie totale di mq. 3867 per una corrispondente capacità edificatoria in termini di volume edilizio pari a mc. 3093,60;

Il fondo - di forma regolare e sostanzialmente pianeggiante - si trova ubicato in località Basovizza ai margini dell'abitato, ma con servizi di trasporto pubblico, edifici scolastici - materna e primaria nelle immediate vicinanze oltre che tutti i servizi commerciali quali panetteria, rivendita di generi alimentari, farmacia, giornali ecc. nell'abitato raggiungibile a piedi in non più di cinque minuti al passo .



Dall'atto di compravendita stipulato in data 11.09.2024 ed archiviato presso l'Ufficio Tavolare di Trieste al GN. 10116/2024 si rileva che il fondo - contraddistinto dalle pp.cc. 904/1, 904/2 e 904/10 è stato compravenduto per un importo complessivo di euro 450.000 (con valore stimato alla data dell'1.07.2020 in euro 390.000), pertanto :

considerando il volume edilizio realizzabile pari a mc 3093,60 si deduce un costo del fondo per metro cubo di volume urbanistico realizzabile sul fondo di :  
euro 450.000 : mc 3093,60 = ..... 145,46 euro/mc. di volume urbanistico

Attualizzando alla data dell'11.09.2025 il valore ottenuto, per confronto fra il valore di stima alla data del 1.07.2020 pari ad euro 390.000 con il valore all'11.09.2024 pari ad euro 450.000 (dopo 1532 gg. decorsi dalla data della stima di rivalutazione) si ha :

$(450.000 - 390.000) : 1532 \text{ gg} \times 365 \text{ gg. (fino alla data odierna di stima)} = \text{€ } 14.295,00$

a rappresentare la rivalutazione del prezzo di euro 450.000 dall'11.09.2024 alla data di stima odierna dell'11.09.2025 per un totale aggiornato di euro 464.295,00 da cui :  
euro 464.295 : mc 3093,60 = ..... 150,08 euro/mc. di volume urbanistico

arrotondato ad un valore di euro 150,00 per metro cubo di volume urbanistico realizzabile .

Ottenuto il valore unitario della volumetria urbanistica realizzabile sul fondo simile comparabile si applica detto valore alla volumetria realizzabile su quello oggetto di stima, come segue :

volume urbanistico realizzabile mc. 4708 x euro 150,00 = euro 706.000,200

ritenendo inoltre che l'ubicazione del fondo oggetto di stima (via Amendola in prossimità del centro della città) sia ulteriormente valorizzabile rispetto al sito del bene di comparazione e ciò in misura minima del 5%, il valore calcolato viene adeguato a euro 706.000,200 x 1,05 = 741.300,21 da cui detrarre per equità di procedimento il costo di demolizione dei fabbricati esistenti sul fondo di via Amendola come determinato nel calcolo del Valore 1. - considerato nell'ambito dell'economia generale del futuro cantiere - pari ad euro 40.000, come segue :

**VALORE 2. del fondo costruibile :**  
**€ 741.300,21 - € 40.000,00 = ..... EURO 701.300,21**

pari ad un valore unitario per metro quadrato di superficie di :

euro 701.300 / mq. 2407 = ..... **EURO / MQ 291,36**



Dai due valori ottenuti con i diversi metodi di calcolo - per TRASFORMAZIONE e per COMPARAZIONE - attraverso la media dei due valori si otterrà il VALORE attuale più probabile del bene oggetto di stima, come segue :

**VALORE 1. per TRASFORMAZIONE del fondo pari ad EURO 710.548**

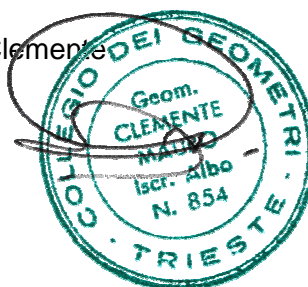
**VALORE 2. per COMPARAZIONE fondo pari ad EURO 701.300**

dalla media dei valori : ( euro 710.548 + euro 701.300 ) : 2  
si ottiene il valore medio di .....EURO 705.924

**ARROTONDATO ad EURO 706.000,00** (SETTECENTOSEIMILA/00) a rappresentare il valore attuale del fondo p.c.n. 1850 e 1933 del C.C. di Trieste equivalente ad un valore unitario per metro quadrato di euro 293,31 .

Trieste li 12.12.2025

In fede  
Geom. Mauro Clemente



## 11. ALLEGATI

- 11.1 Estratto MAPPA CATASTALE del C.C. di COLOGNA
  - 11.1.1 Visura catastale della pcn 1850
  - 11.1.2 Visura catastale della pcn 1933
- 11.2 PLANIMETRIA CATASTALE sub 4 pcn 1850
- 11.3 PLANIMETRIA CATASTALE sub 5 pcn 1850
- 11.4 DECRETO TAVOLARE sub GN. 10898/2025
- 11.5 Estratto PIANO DI FRAZIONAMENTO E CORRISPONDENZA
- 11.6 PLANIMETRIA IN ATTI TAVOLARI SUB GN. 10898/2025
- 11.7 INQUADRAMENTO URBANISTICO
  - 11.7.1 VINCOLI PAESAGGISTICI
- 11.8 STATO REALE FABBRICATO CIV. N. 2 DI VIA AMENDOLA
- 11.9 STATO REALE FABBRICATO CIV. N. 4 DI VIA AMENDOLA
- 11.10 MAPPA SOTTOSERVIZI ACEGAS - ACQUA
- 11.11 MAPPA SOTTOSERVIZI ACEGAS - ELETTRICITA'
- 11.12 MAPPA SOTTOSERVIZI ACEGAS - GAS
- 11.13 MAPPA SOTTOSERVIZI ACEGAS - FOGNATURA



N=-29000

E=-53300

2 Particelle: 1850,1933

Comune: (TS) TRIESTE/G

Scala originale: 1:1000

Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T230824/2025

1-Ago-2025 17:20:3

Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T230824/2025

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 24/12/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/12/2025**

**Dati identificativi:** Comune di TRIESTE (L424G) (TS) Sezione COLOGNA  
Foglio 4 Particella 1850

**Classamento:**

Particella con destinazione: ENTE URBANO  
Superficie: 1.268 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/09/2025 Pratica n. TS0042709 in atti dal 02/10/2025 PIANO DI CORRISPONDENZA (n. 42407.1/2025)

**Annotazioni:** Variazione su istanza d'ufficio del 30/09/2025 acquisita agli atti al prot. n. TS0042273 del 2025 Piano di corrispondenza n. 42207/2025

> **Dati identificativi**

Comune di TRIESTE (L424G) (TS)  
Sezione COLOGNA  
Foglio 4 Particella 1850  
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

**Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati**

Comune di TRIESTE (L424) (TS)  
Sezione Urbana F  
Foglio 4 Particella 1850

VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/12/2022 Pratica n. TS0000069 in atti dal 02/01/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEDP-TS.REGISTRO UFFICIALE.100.03/01/2022 Spostamento particella 892 da foglio 7 a foglio 4 (n. 69.1/2023)

**Annotazione di immobile:** Particella non censita al Tavolare

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: ENTE URBANO  
Superficie: 1.268 m<sup>2</sup>

FRAZIONAMENTO del 16/07/2025 Pratica n. TS0030378 in atti dal 16/07/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.31312-76.16/07/2025 presentato il 16/07/2025 (n. 30378.1/2025)

> **Altre variazioni**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/09/2025 Pratica n. TS0042709 in atti dal 02/10/2025 PIANO DI CORRISPONDENZA (n. 42407.1/2025)

**Annotazioni:** Variazione su istanza d'ufficio del 30/09/2025 acquisita agli atti al prot. n. TS0042273 del 2025 Piano di corrispondenza n. 42207/2025

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 24/12/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/12/2025**

**Dati identificativi:** Comune di TRIESTE (L424G) (TS) Sezione COLOGNA  
Foglio 4 Particella 1933

**Classamento:**

Particella con destinazione: ENTE URBANO  
Superficie: 971 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/09/2025 Pratica n. TS0042709 in atti dal 02/10/2025 PIANO DI CORRISPONDENZA (n. 42407.1/2025)

**Annotazioni:** Variazione su istanza d'ufficio del 30/09/2025 acquisita agli atti al prot. n. TS0042273 del 2025 Piano di corrispondenza n. 42207/2025

> **Dati identificativi**

Comune di TRIESTE (L424G) (TS)  
Sezione COLOGNA  
Foglio 4 Particella 1933  
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

**Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati**

Comune di TRIESTE (L424) (TS)  
Sezione Urbana F  
Foglio 4 Particella 1933

FRAZIONAMENTO del 16/07/2025 Pratica n. TS0030378 in atti dal 16/07/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.31312-76.16/07/2025 presentato il 16/07/2025 (n. 30378.1/2025)

**Annotazione di immobile:** Particella non censita al Tavolare

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: ENTE URBANO  
Superficie: 971 m<sup>2</sup>

Tipo Mappale del 16/07/2025 Pratica n. TS0030378 in atti dal 16/07/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3131276.16/07/2025 presentato il 16/07/2025 (n. 30378.1/2025)

> **Altre variazioni**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/09/2025 Pratica n. TS0042709 in atti dal 02/10/2025 PIANO DI CORRISPONDENZA (n. 42407.1/2025)

**Annotazioni:** Variazione su istanza d'ufficio del 30/09/2025 acquisita agli atti al prot. n. TS0042273 del 2025 Piano di corrispondenza n. 42207/2025

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Trieste**

Dichiarazione protocollo n. TS0033668 del 30/07/2025

Comune di Trieste

Via Giovanni Amendola

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione: F

Foglio: 4

Particella: 1850

Subalterno: 4

Compilata da:  
Clemente Mauro

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Trieste

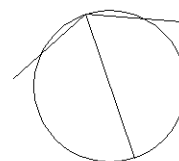
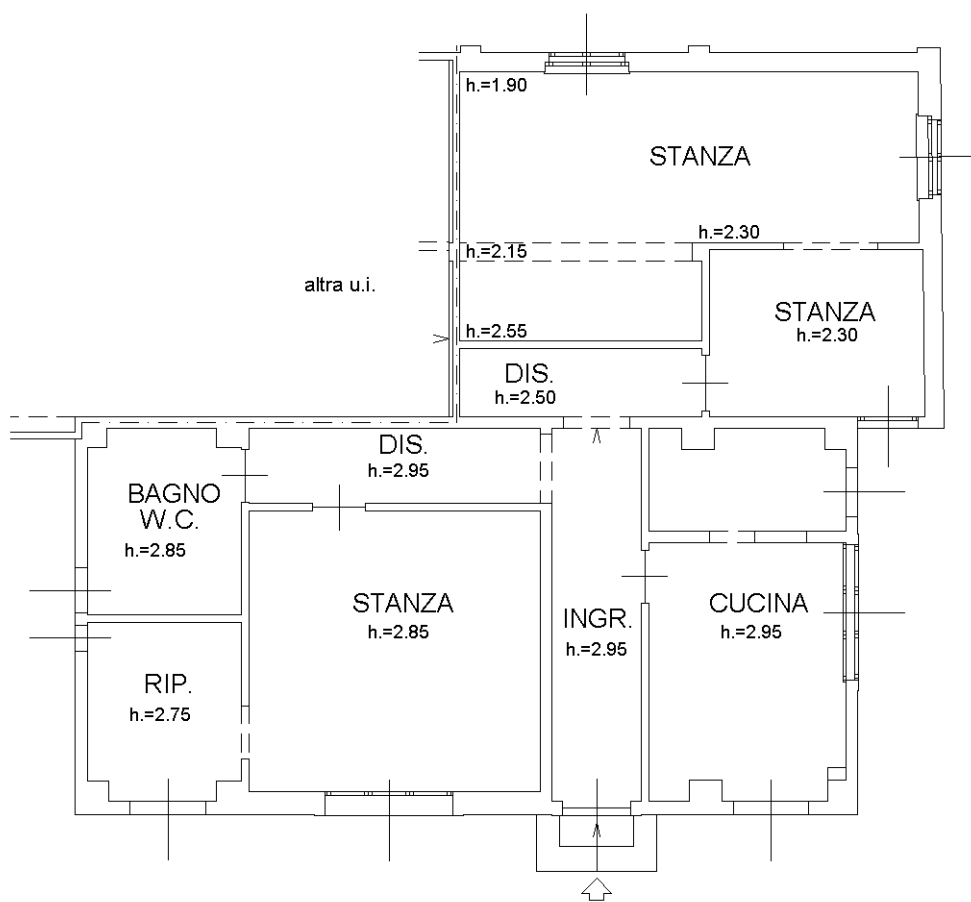
N. 854

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100

# PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2025 - Comune di TRIESTE(L424) - < Sez. urbana F - Foglio 4 - Particella 1850 - Subalterno 4 > - Uiu graffiata  
VIA GIOVANNI AMENDOLA n. 4 Piano T

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Trieste**

Dichiarazione protocollo n. TS0033668 del 30/07/2025

Comune di Trieste

Via Giovanni Amendola

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione: F

Foglio: 4

Particella: 1850

Subalterno: 4

Compilata da:  
Clemente Mauro

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Trieste

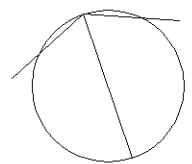
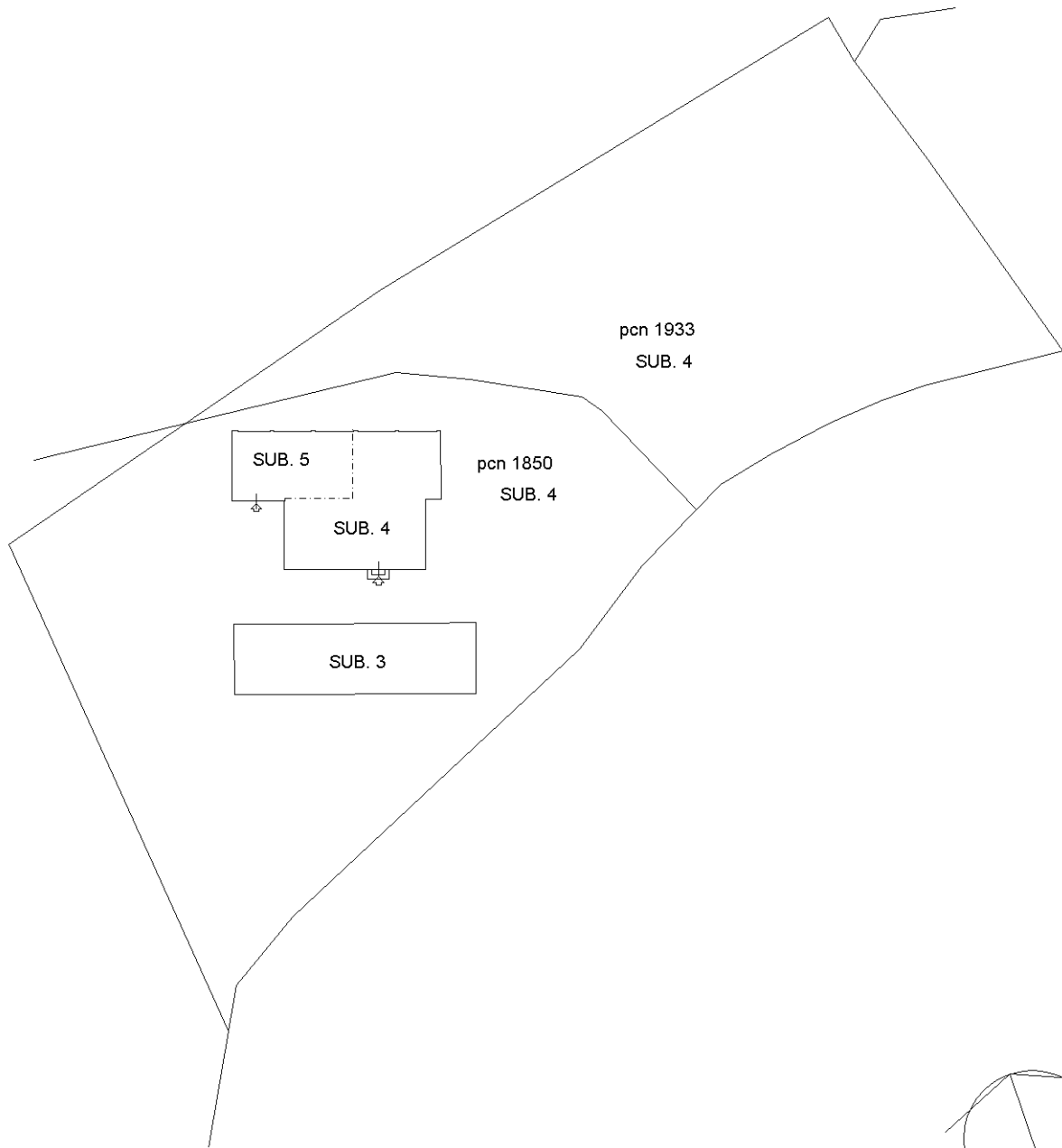
N. 854

Planimetria

Scheda n. 2

Scala 1:500

# PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2025 - Comune di TRIESTE(L424) - < Sez. urbana F - Foglio 4 - Particella 1850 - Subalterno 4 > - Uiu graffiata  
VIA GIOVANNI AMENDOLA n. 4 Piano T

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Trieste**

Dichiarazione protocollo n. TS0033668 del 30/07/2025

Comune di Trieste

Via Giovanni Amendola

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione: F

Foglio: 4

Particella: 1850

Subalterno: 5

Compilata da:  
Clemente Mauro

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Trieste

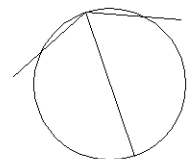
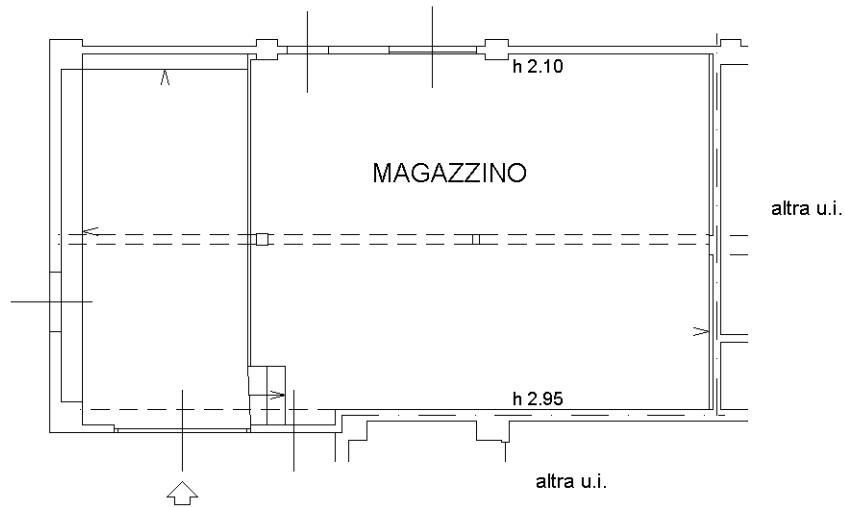
N. 854

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100

# PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2025 - Comune di TRIESTE(L424) - < Sez. urbana F - Foglio 4 - Particella 1850 - Subalterno 5 >  
VIA GIOVANNI AMENDOLA n. 4 Piano T

Ultima planimetria in atti

REPUBBLICA ITALIANA  
TRIBUNALE DI TRIESTE  
UFFICIO TAVOLARE  
D E C R E T O



G.N. 10898/25

Il Giudice Tavolare,

**letta** la domanda presentata dal COMUNE DI TRIESTE , in persona della legale rappresentante dott.ssa Lucia Tomasi giusta nomina di cui alla Determinazione N. 2373 dd. 22.6.23

**esaminato** il piano cat. tav. redatto dal geom. Mauro Clemente ed approvato dall'Agencia delle Entrate-Territorio in data 30.09.2025 sub prot. n. 42207/25

**letti** gli articoli 21 e seguenti della legge regionale 11 agosto 2010, n. 15 (Testo unico delle norme regionali in materia di impianto e di tenuta del libro fondiario) nonché gli articoli 4 e 5 del decreto del Presidente della Regione n. 0287/Pres. di data 20.12.2017 (recante il regolamento per l'attuazione dell'informatizzazione del libro maestro ai sensi dell'art. 21, comma 3 e dell'art. 29, comma 1, lettera G, della legge regionale 11 agosto 2010 n. 15)

**visto** l'art. 2 del predetto regolamento di attuazione, nella parte in cui espressamente prevede che il libro maestro informatizzato si compone delle partite tavolari tenute elettronicamente con modalità informatiche e denominate partite tavolari Web (P.T. W);

**visto** il R.D. 28 marzo 1929 n. 499 e successive modificazioni ed integrazioni;

**ordina**

presso il seguente immobile nel **c.c. di Cologna**

**P.T. 108 c.t. 1°** (cat. tav. 304)

di iscritta ragione del COMUNE DI TRIESTE, con sede in Trieste

**(I)**

**Distaccare** dal cat. tav. 304 p. bosco di novellame di originari jug. 33 e tq. 912,39 la frazione marcata "AA" di tq. 669,35 contornata in verde tra le lettere "A-B-C-D-E-F-A" e

**Rendersi evidente** che la stessa corrisponde e si identifica con le:

**p.c.n. 1850, ente urbano,**

**p.c.n. 1933, ente urbano**

a) con il trasporto, a peso della neoformata **p.c.n. 1850**, dei diritti di servitù iscritti sub

**GG.NN. 292/67, 2077/65-3463/65** (a favore della p.c.n. 903/30 in P.T. 2783 e della p.c.n. 895/2 in P.T. 2209),

**G.N. 4175/1966** (a favore della p.c.n. 903/20 in P.T. 2272 e della p.c.n. 903/21 in P.T. 2273)

**G.N. 6546/67 e 4228/1995** (a favore della p.c.n. 892/2 in P.T. 2288 e della p.c.n. 903/23 in P.T. 2286),

*limitatamente alla frazione tinta in colore giallo tra i vertici contraddistinti con "A31-a-A"*

b) con il trasporto, a peso della neoformata **p.c.n. 1833**, del diritto di servitù iscritto sub **G.N. 409/1967**, come già identificato in colore giallo sulla

frazione tra i numeri "22-23-24-25-26-27-22" nel piano sub G.N. 4228/1995,

limitatamente alla frazione tinta in colore giallo tra I vertici contraddistinti con "b-c-D-b"

**Rendersi evidente** che sulla **p.c.n. 1850**, ente urbano, insistono due fabbricati contraddistinti con i numeri anagrafici 430 e 429, rispettivamente civ. n. 2 e civ. n. 4 di via Giovanni Amendola

**(II)**

**L'escorporazione** dal c.t. 1° della P.T. 108 di Cologna delle pp.cc.nn. 1850 e 1933 e la **trasposizione** delle predette a formare la nuova **P.T. WEB 112 del c.c. di Cologna**, con il trasporto dei diritti di servitù passiva iscritti e con l'intavolazione del diritto di proprietà della neoformata P.T.W. 112 al nome di

COMUNE DI TRIESTE, sede Trieste

Trieste,

Conservatore del Libro Fondiario/delegata  
Dott.ssa Giuliana Zorzetto

11 DIC. 2025

BOLLETTA NR. T230824/2025 DEL 01/08/2025  
FIGURA CONFORME ALLA MAPPA CATASTALE  
Comune Censuario di Cologna  
Foglio di mappa 04 - scala 1 : 1000

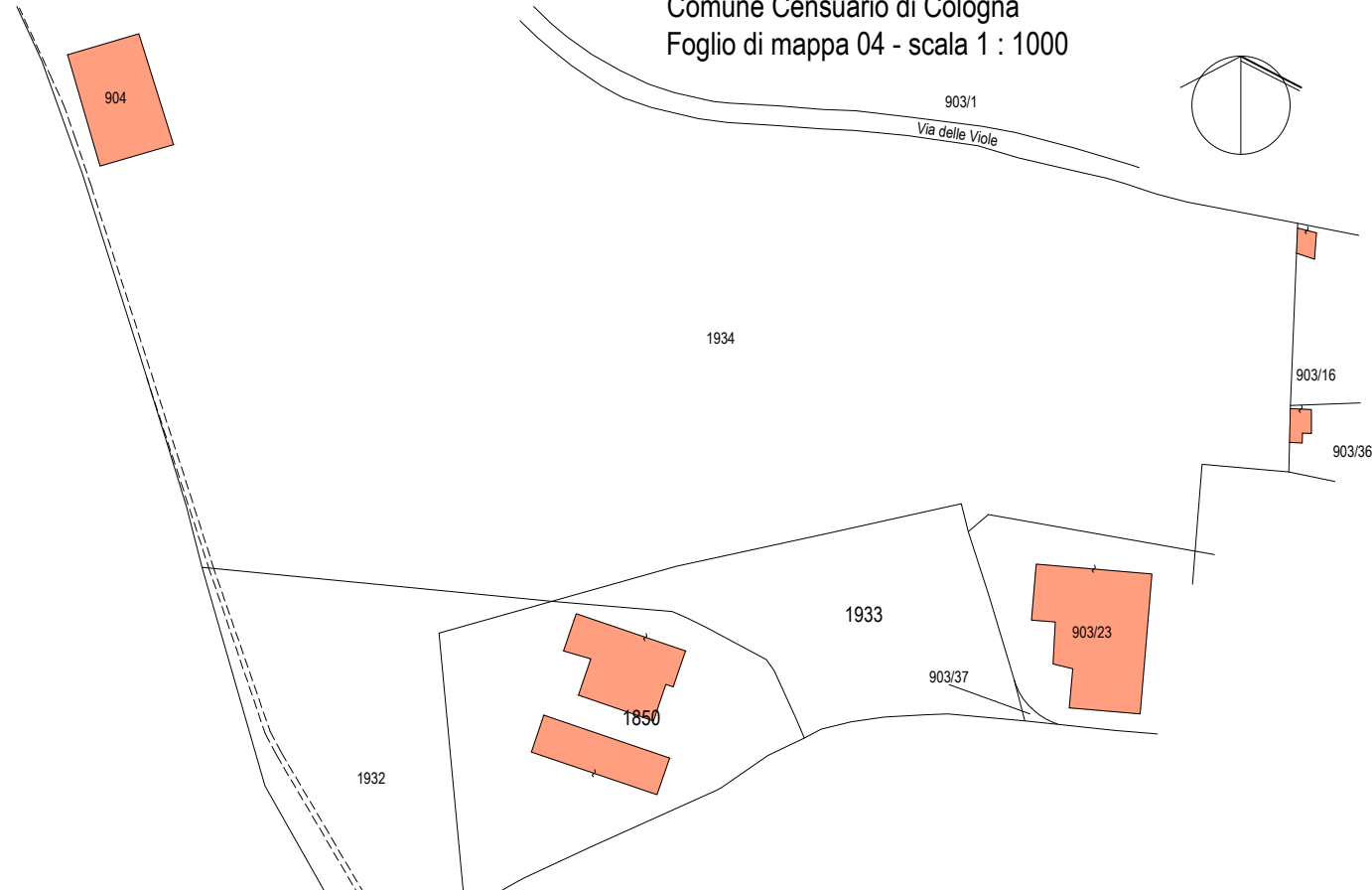


FIGURA CONFORME ALLA MAPPA CATASTALE  
E TAVOLARE  
Comune Censuario di Cologna  
Foglio di mappa 04 - scala 1 : 1000



FIGURA ESPLICATIVA DEL FRAZIONAMENTO TAVOLARE  
su estratto della mappa tavolare in atti sub G.N. 4228/1995  
riprodotta in scala 1:720

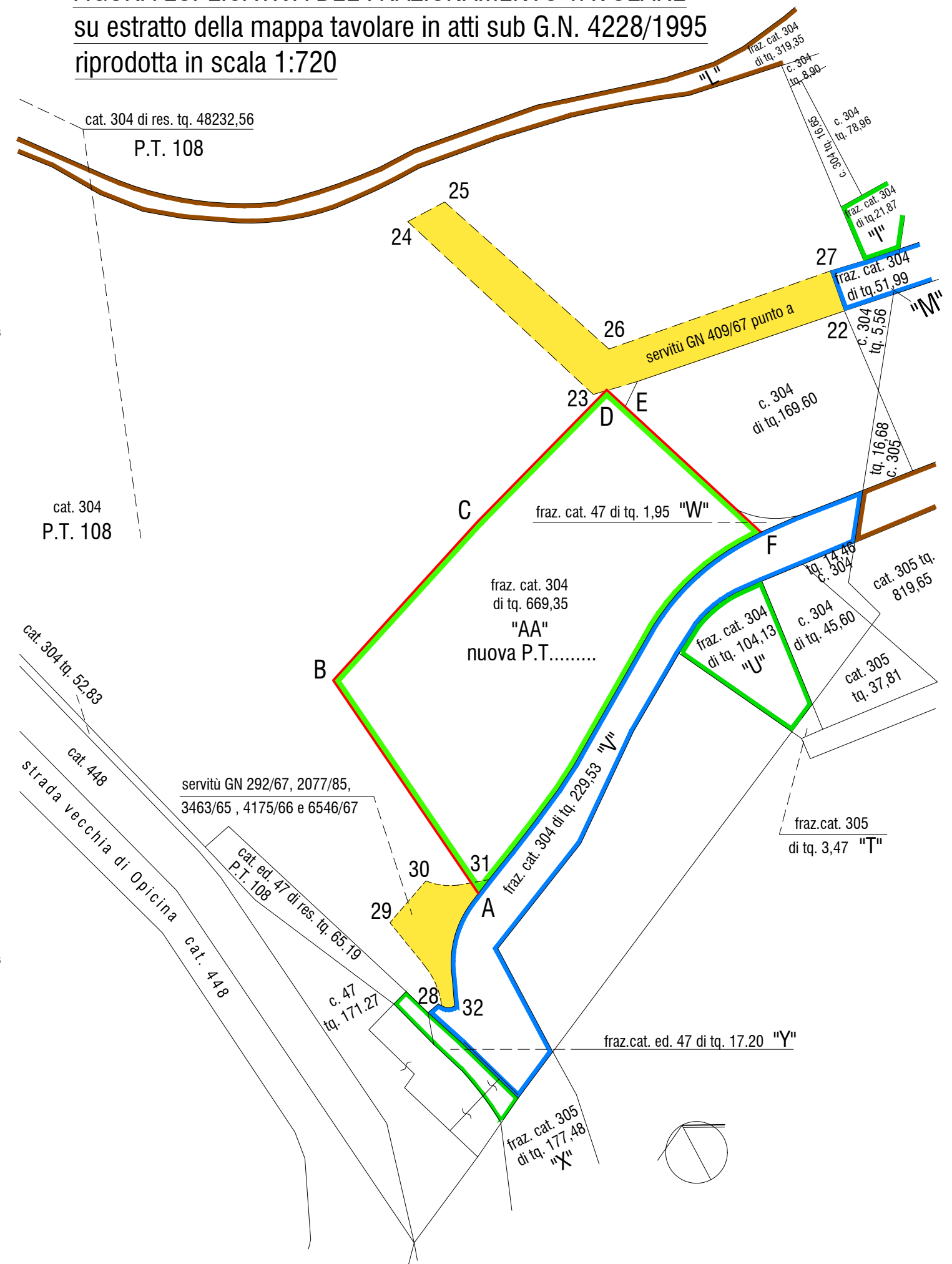
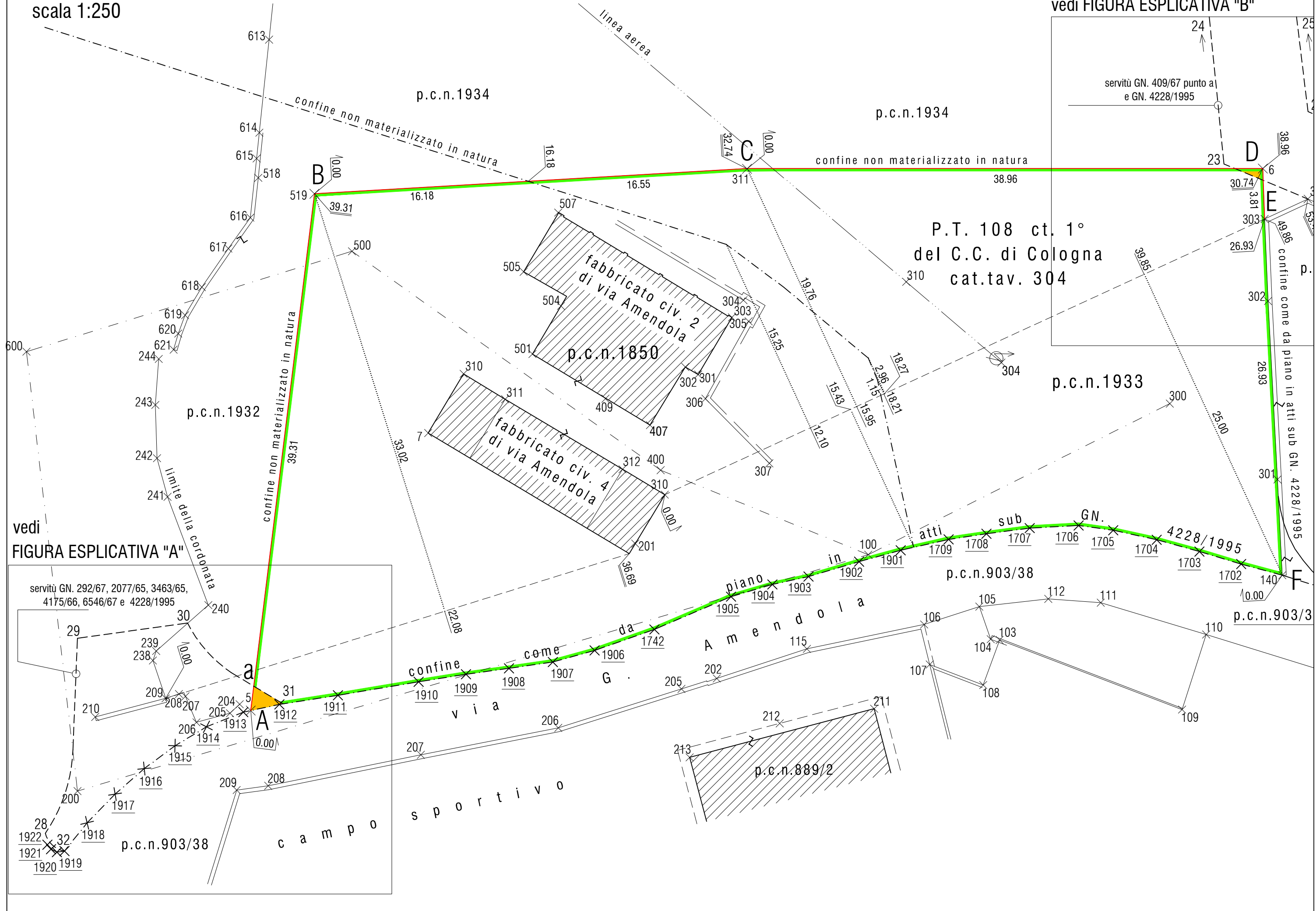


FIGURA RILEVATA con inserimento confine in atti sub GN. 4228/1995  
scala 1:250

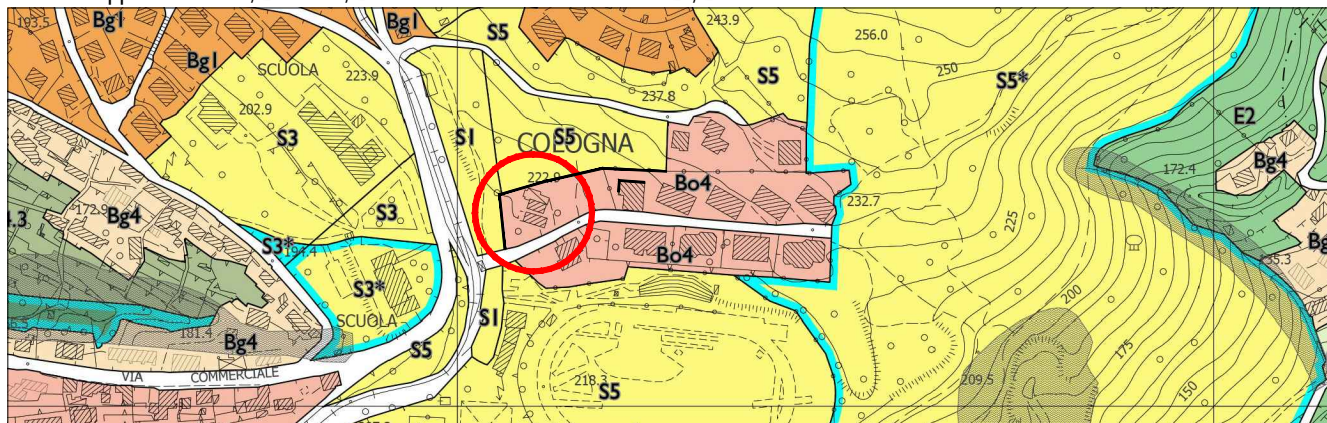
vedi FIGURA ESPLICATIVA "B"



# ESTRATTO P.R.G.C. - ZONIZZAZIONE

scala 1:5000

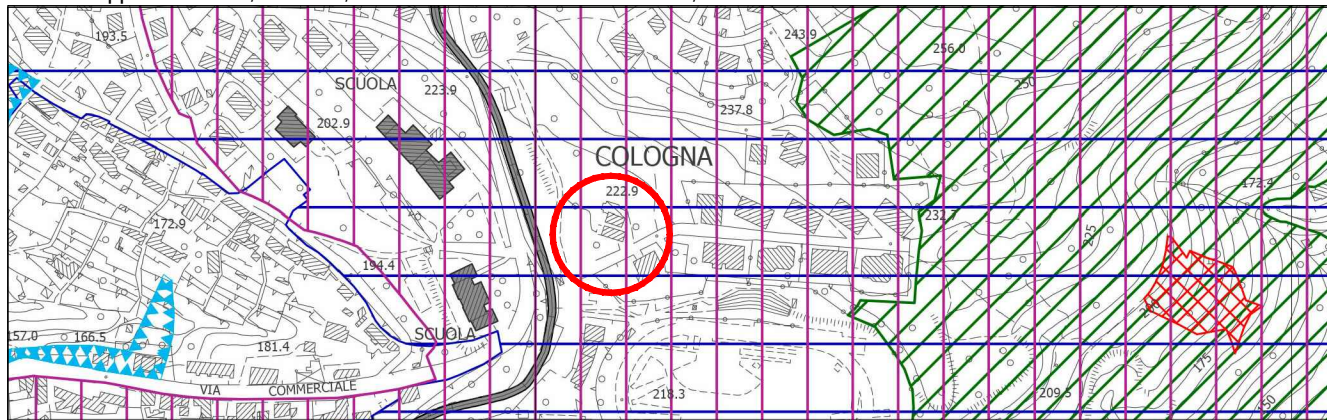
P.R.G.C. app. con D.C.48/2015 E 5/2016 e var. nr. 3 adott. con D.C. 26/2018



# ESTRATTO P.R.G.C. - VINCOLI

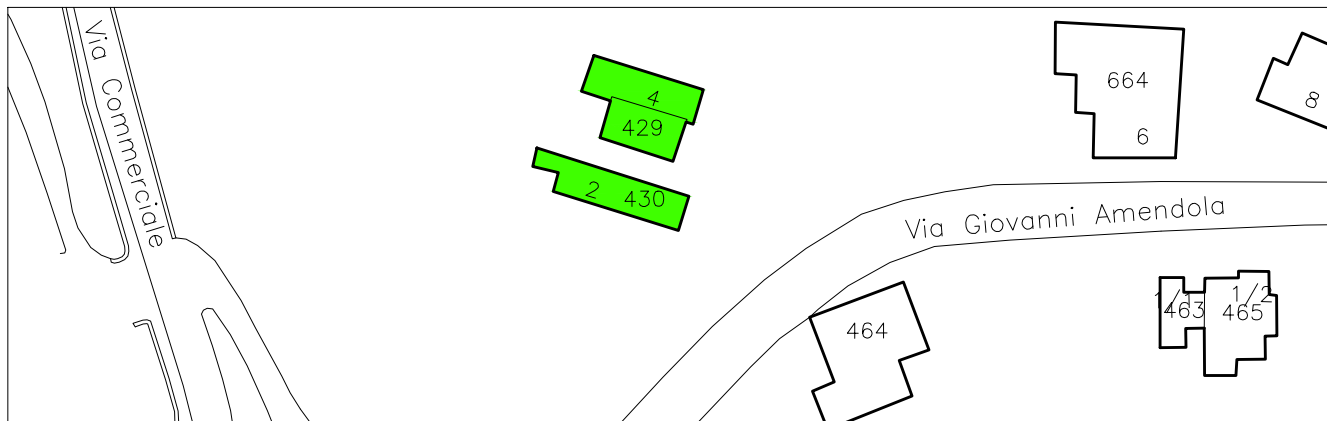
scala 1:5000

P.R.G.C. app. con D.C.48/2015 E 5/2016 e var. nr. 3 adott. con D.C. 26/2018



# PIANO DI SITUAZIONE

scala 1:1000



**GEOMETRA**  
MAURO CLEMENTE  
34121 TRIESTE  
VIA MALCANTON 4  
TEL 040 36 52 64  
FAX 040 36 52 54

CF CLM MRA 615301424N P. IVA 00983030321

## ESTRATTI MAPPE - CATASTO E P.R.G.

DELL'IMMOBILE SITO AI N. ANAGR. 429 E 430  
DEL C.C. DI COLOGNA, VIA AMENDOLA CIV. 2 E 4  
P.C.N. 1850 E 1933 DEL C.C. DI COLOGNA

IL TECNICO:  
geom. Mauro CLEMENTE

TAVOLA:

N. ARCH.:

AMENDOLA 2-4\_2025.12

SCALA:

VARIE

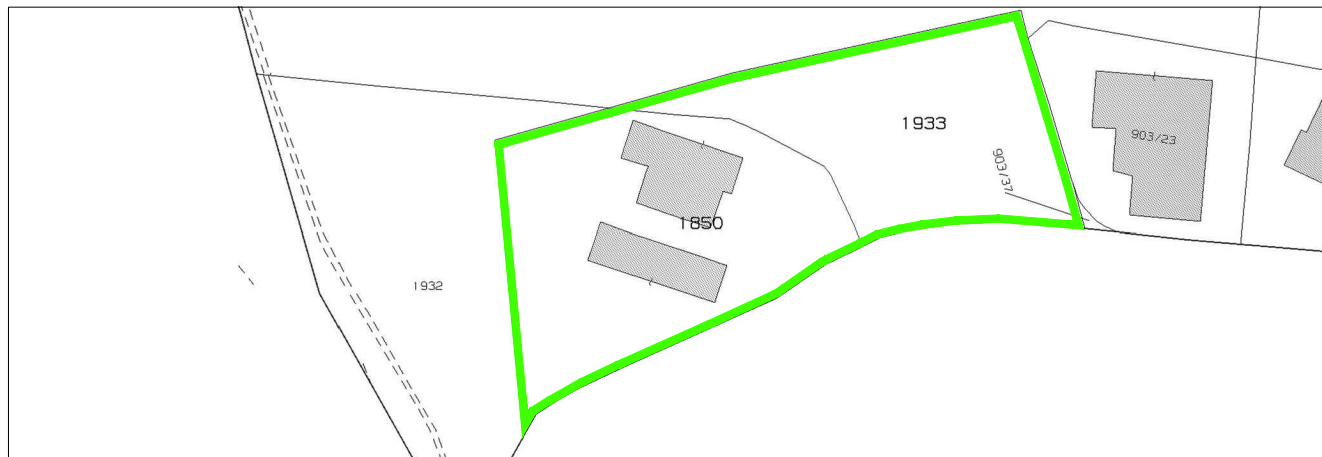
IL COMMITENTE:

DATA:

DICEMBRE 2025

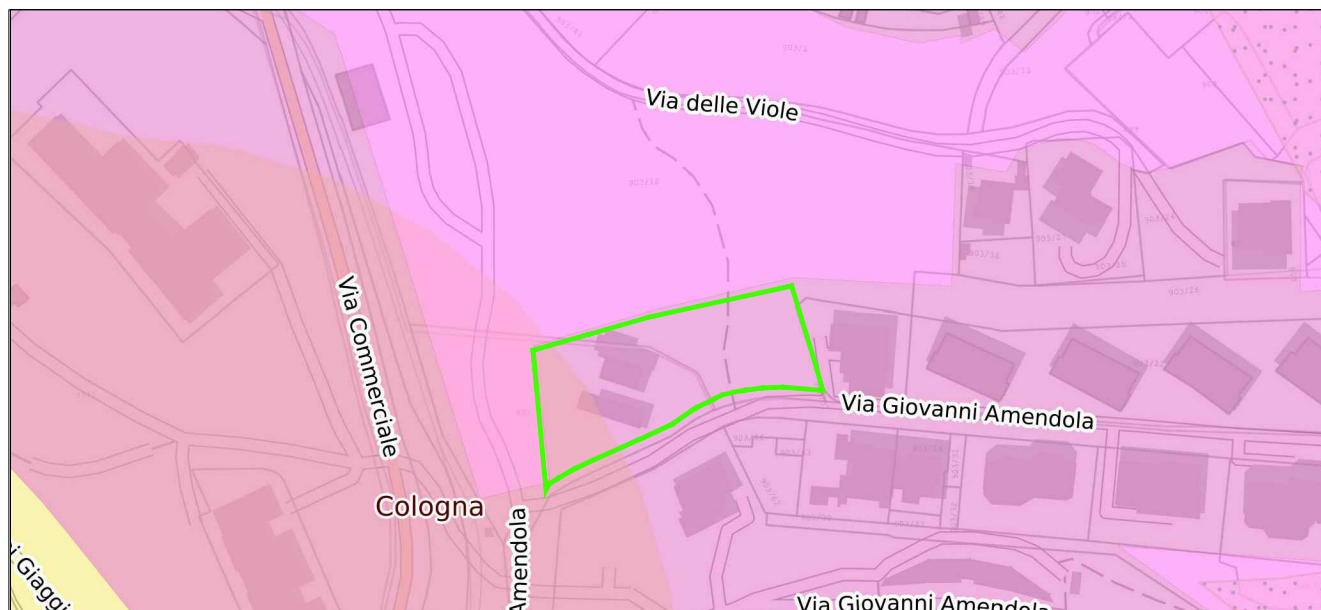
ESTRATTO MAPPA CATASTALE - F.M. 4 DEL C.C. DI COLOGNA

scala 1:1000



ESTRATTO PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE F.V.G.







scala 1:2000



UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

TRIESTE VIA AMENDOLA 2 E 4

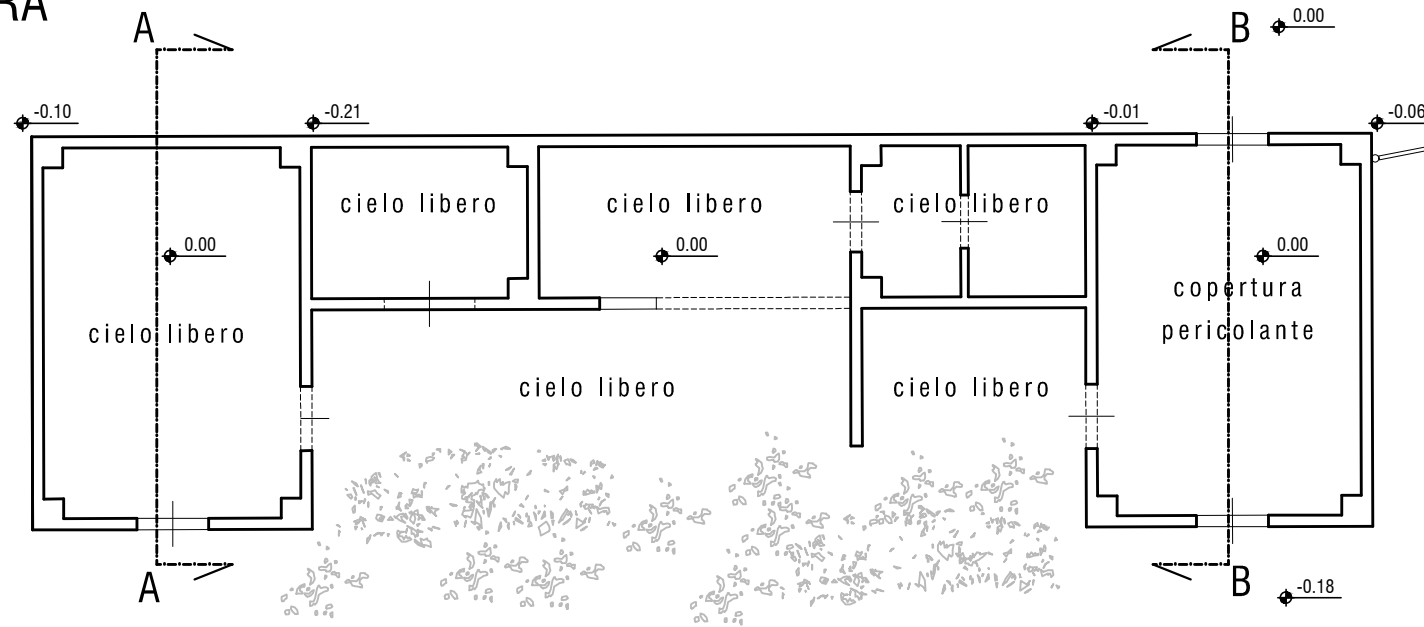
PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE F.V.G. 2018  
Articolazione paesaggi Beni tutelati art.136 Digs.42/2004

PAESAGGIO AREA	 Paesaggio di frangia urbana a bassa densità edilizia
	 Paesaggio dei parchi ed aree verdi urbane
PAESAGGIO AREA SEMPLIFICATO	 Paesaggi di transizione e delle addizioni urbane recenti
	 Parchi giardini filari di alberi
DENOMINAZIONE	zone del Comune di Trieste, comprendenti i villaggi di Trebiciano e Padriciano, Gropada e Basovizza; Monte Grisa
PROVVEDIMENTI DI VINCOLO	D.M. 20/04/1964 Avviso G.M.A. n. 22 del 26/03/1953 D.M. 17/12/1971
SCHEDA	 all. 53 D - ee. art. 12
	 all. 52 D - d.d. art. 13

L'area risulta soggetta a VINCOLO IDROGEOLOGICO

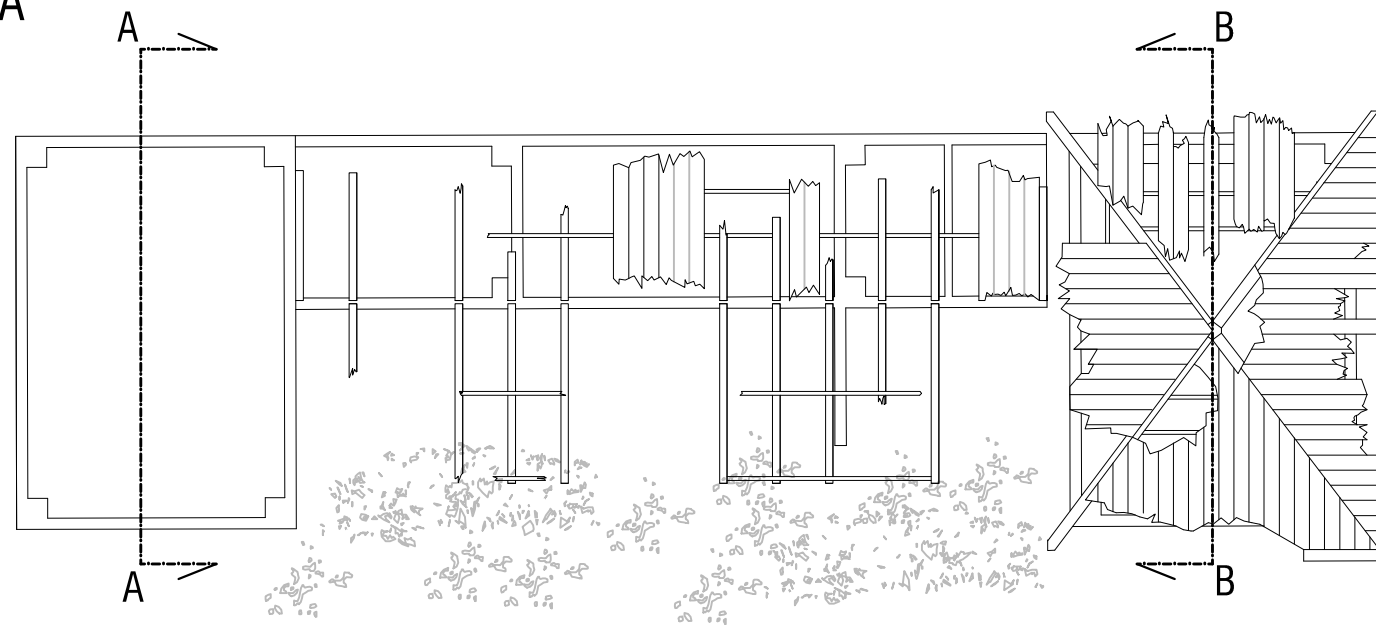
# STATO RILEVATO DEL RUDERE DI CORPO DI FABBRICA COLLABENTE

PIANTA PIANO TERRA



scala 1:100

PIANTA COPERTURA



scala 1:100

**GEOMETRA**  
MALIRO CLEMENTE  
34121 TRIESTE  
VIA MALCANTON 4  
TEL 040 36 52 64  
FAX 040 36 52 54  
CF CLM MRA 61530 L424N P. IVA 00983030321

## STATO REALE

DEL FABBRICATO SITO AL N. ANAGR. 429 DEL C.C.  
DI COLOGNA - VIA AMENDOLA CIV. 2 -  
P.C.N. 1850 DEL C.C. DI COLOGNA

IL TECNICO:  
geom. Mauro CLEMENTE

TAVOLA:  
**SR\_r0**

N. ARCH.:  
AMENDOLA 2\_2025.12

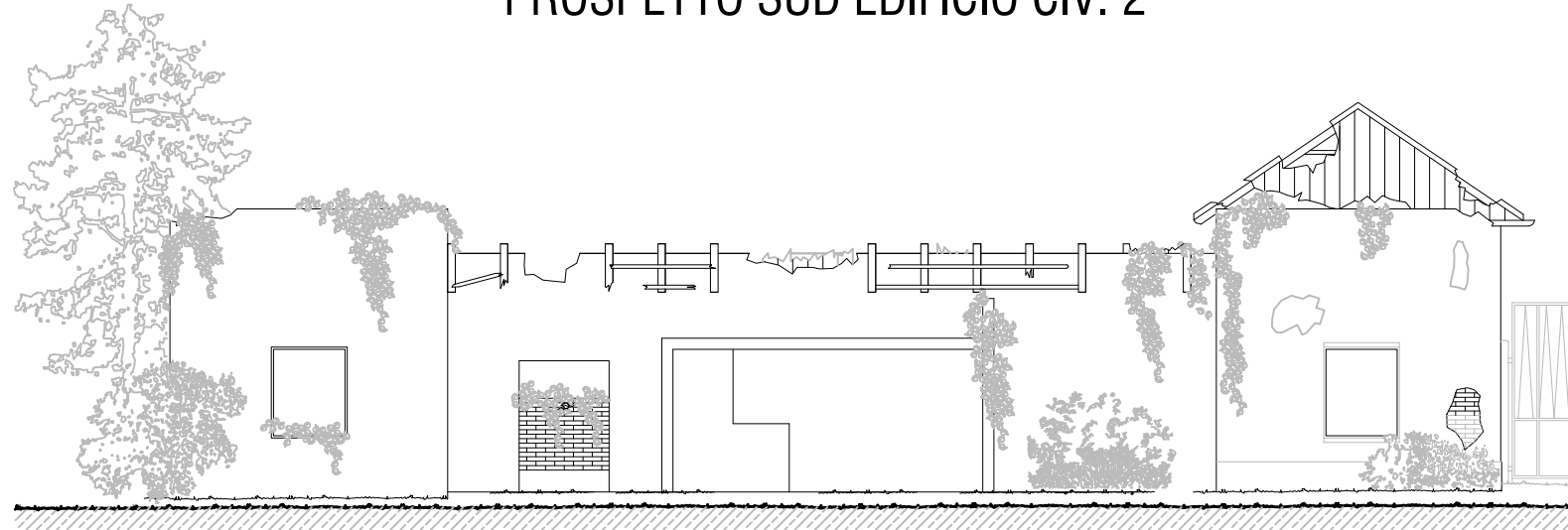
SCALA:  
1:100

IL COMMITENTE:

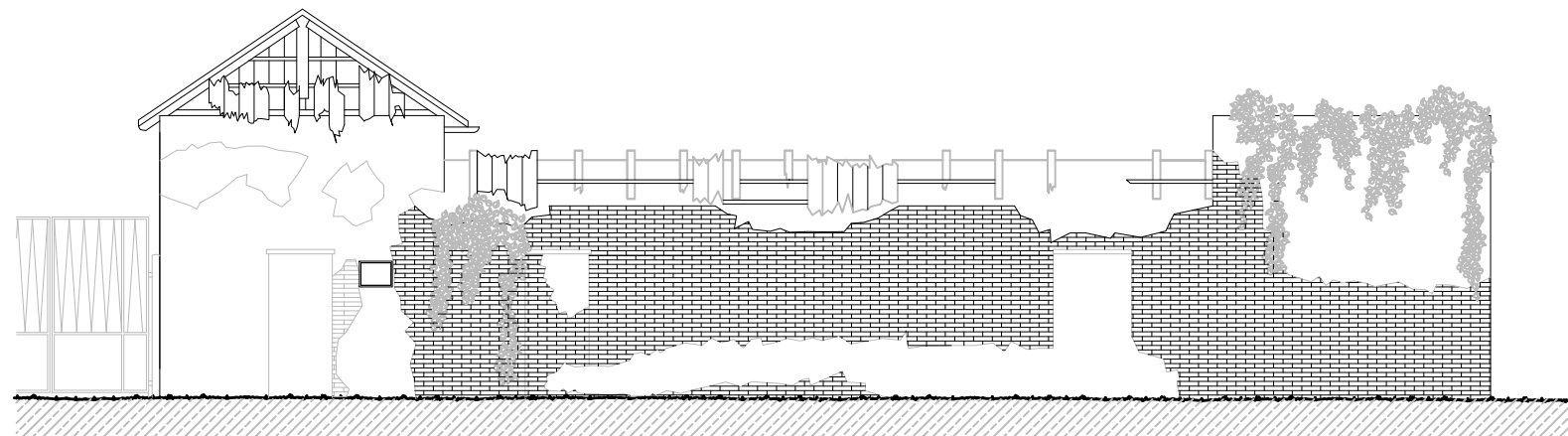
DATA:  
DICEMBRE 2025

# STATO RILEVATO

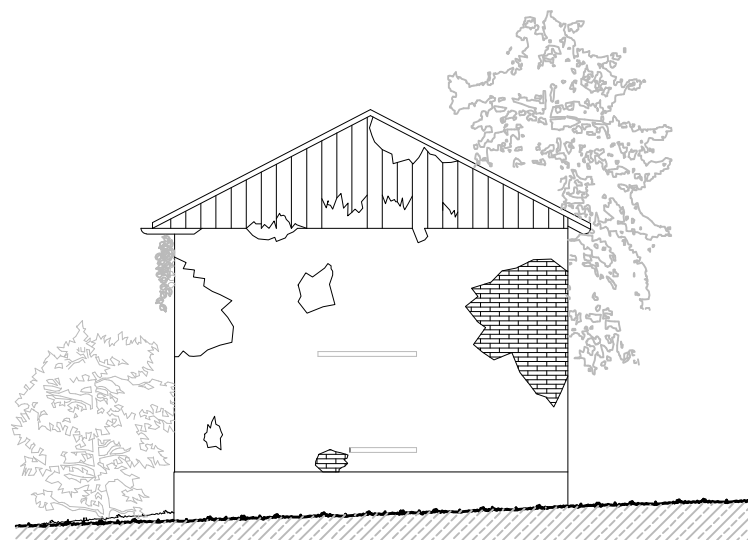
## PROSPETTO SUD EDIFICIO CIV. 2



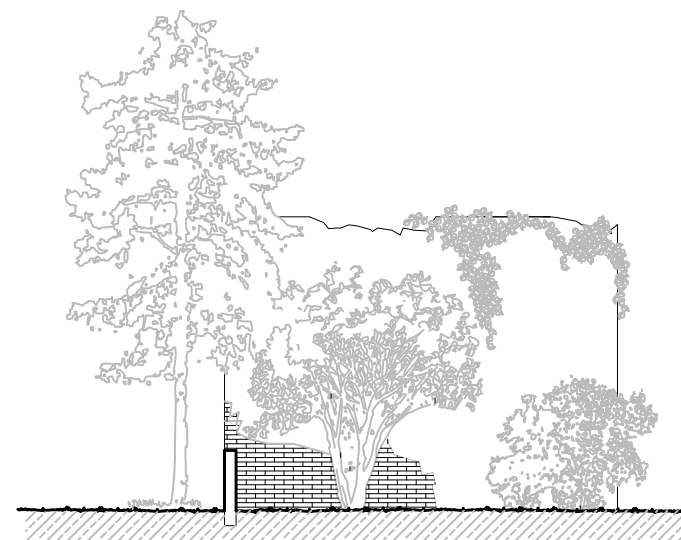
## PROSPETTO NORD EDIFICIO CIV. 2



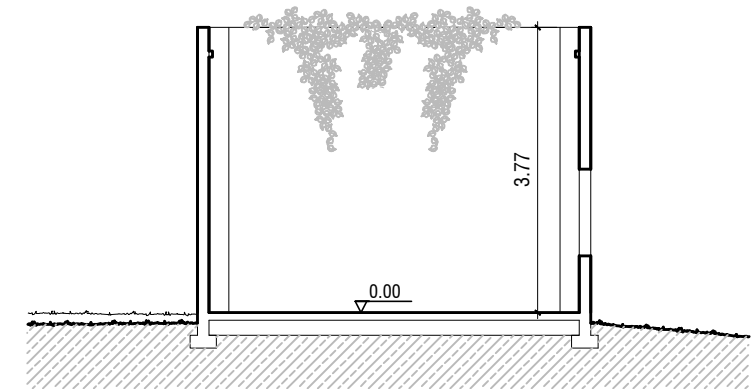
## PROSPETTO EST EDIFICIO CIV. 2



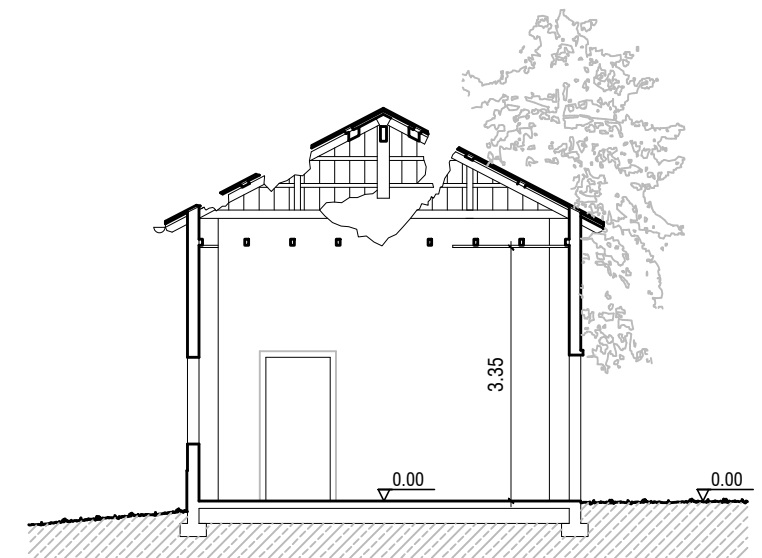
## PROSPETTO OVEST EDIFICIO CIV. 2



## SEZIONE A-A EDIFICIO CIV. 2

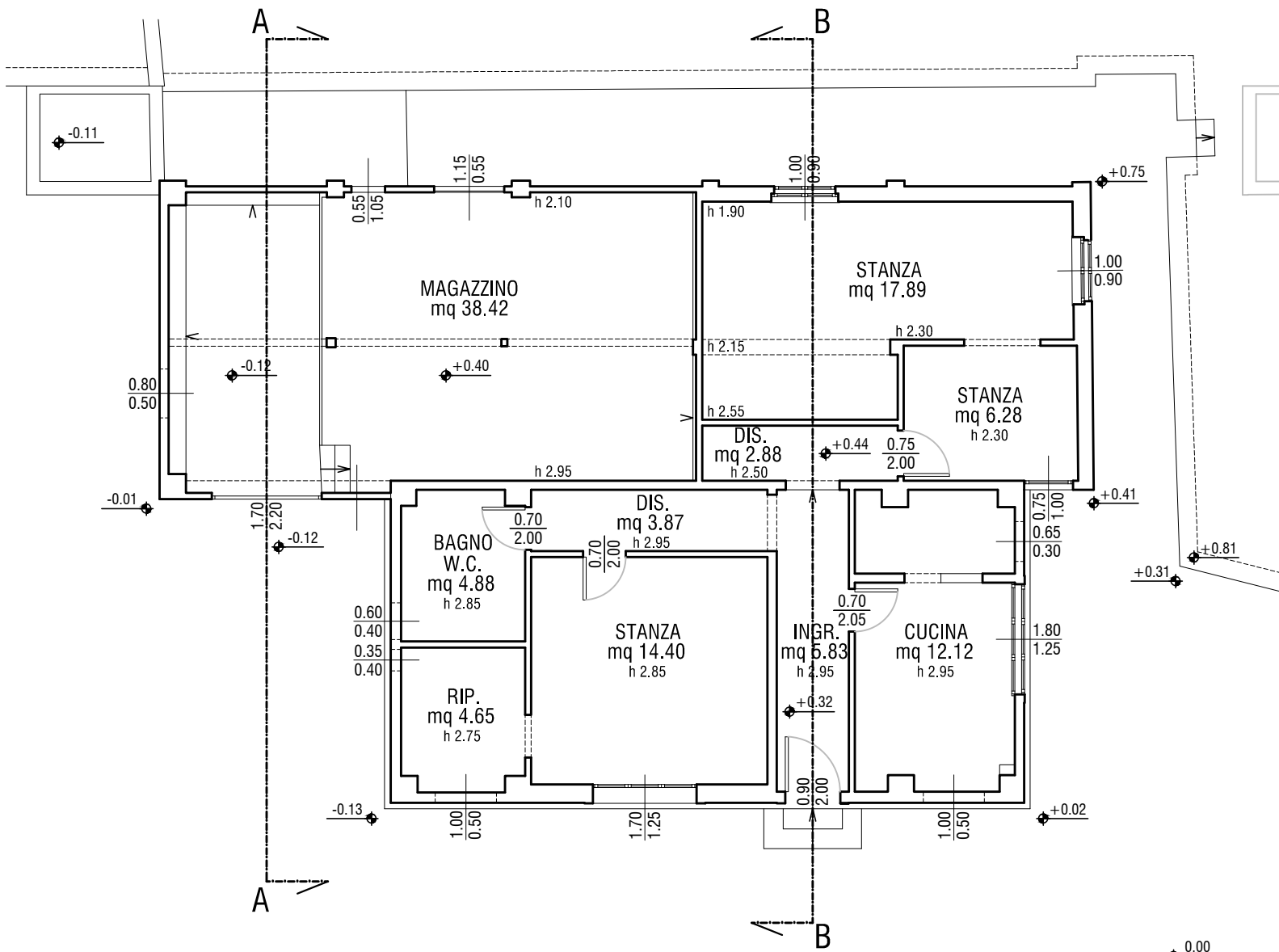


## SEZIONE B-B EDIFICIO CIV. 2

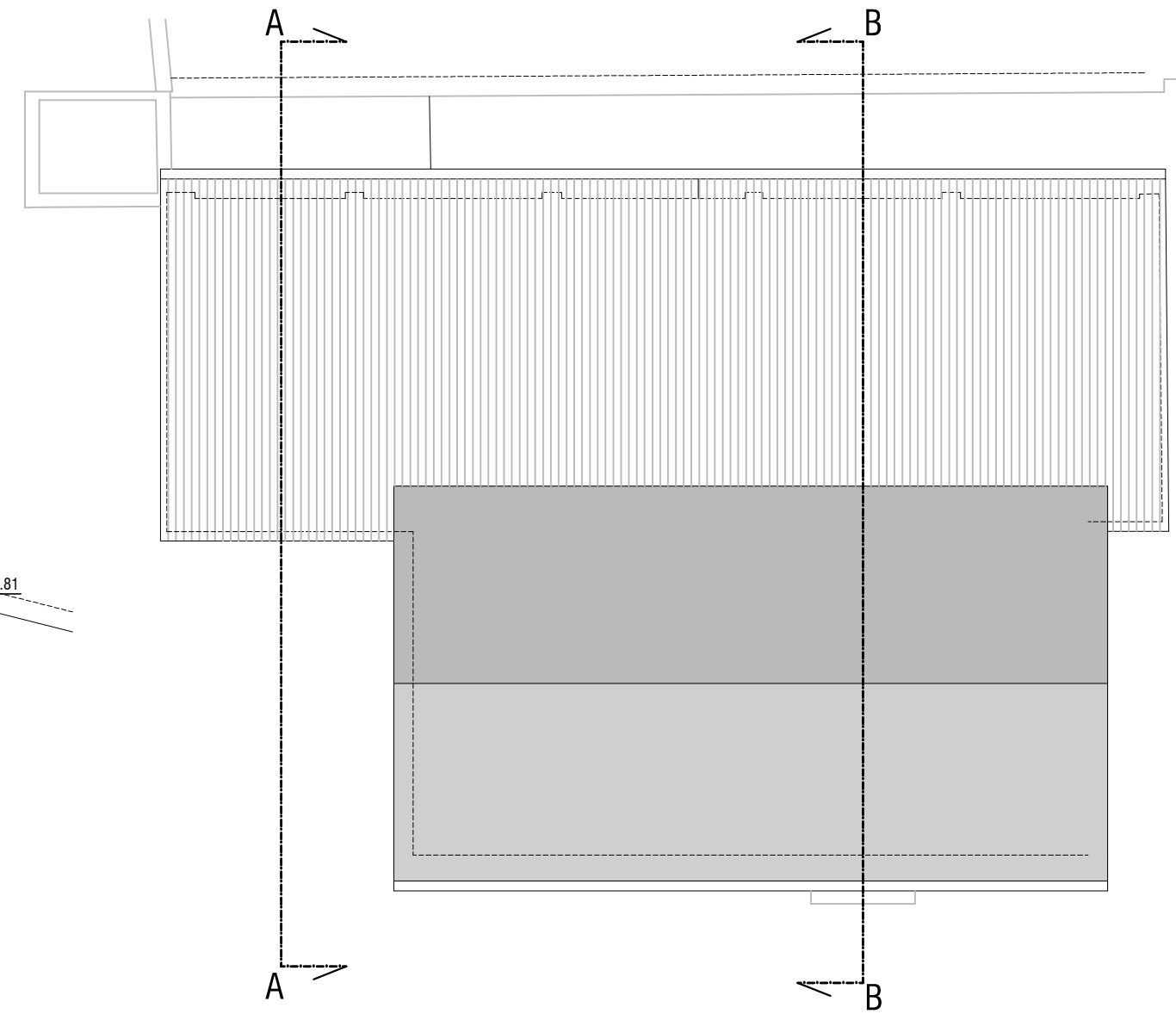



# STATO RILEVATO

## PIANTA PIANO TERRA



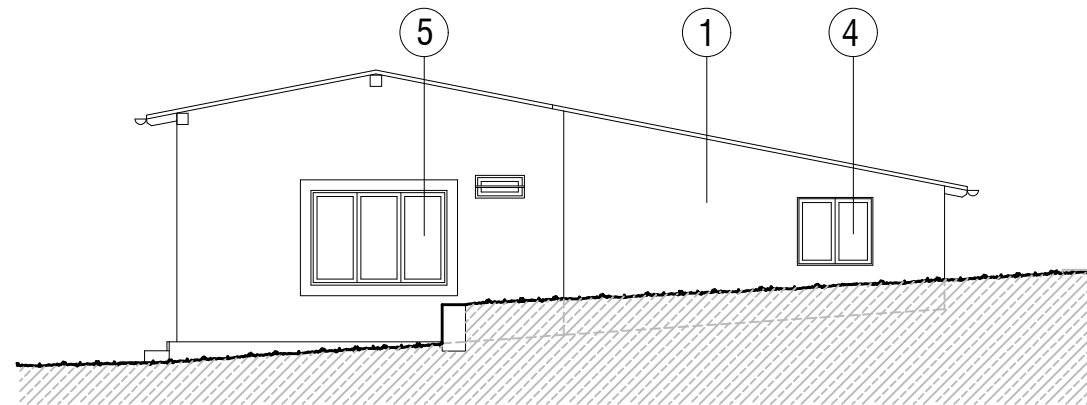
## PIANTA COPERTURA



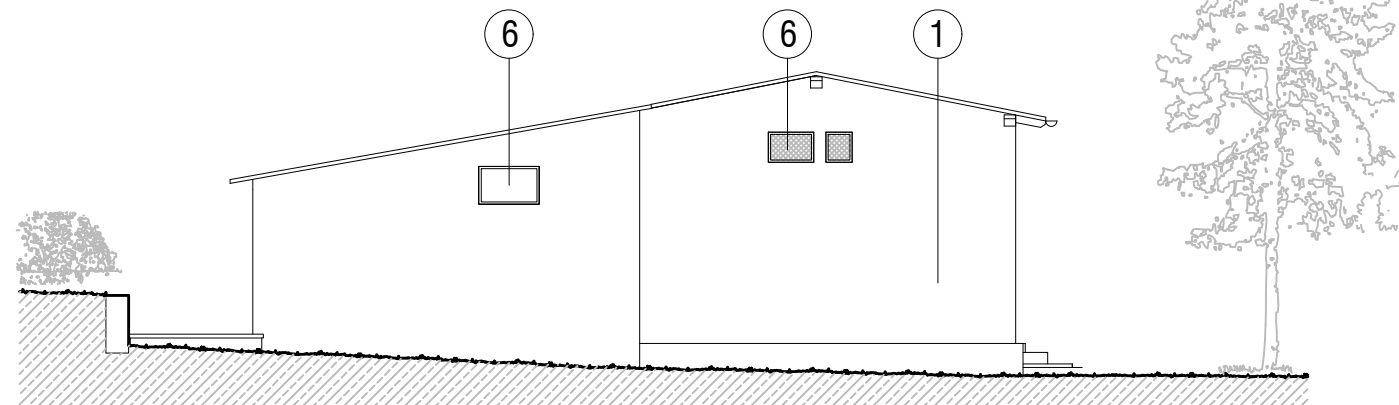
 <p>34121 TRIESTE VIA MALCANTON 4 TEL 040 36 52 64 FAX 040 36 52 54 CF CLM MRA 61530 L424N P. IVA 00 98 30 30 321</p>	<h3>STATO REALE</h3> <p>DEL FABBRICATO SITO AL N. ANAGR. 429 DEL C.C. DI COLOGNA - VIA AMENDOLA CIV. 4 - P.C.N. 1850 DEL C.C. DI COLOGNA</p>		
	IL TECNICO: geom. Mauro CLEMENTE	TAVOLA: <b>SR_r0</b>	N. ARCH.: AMENDOLA 4_2025.12
IL COMMITENTE:		DATA: DICEMBRE 2025	

# STATO RILEVATO

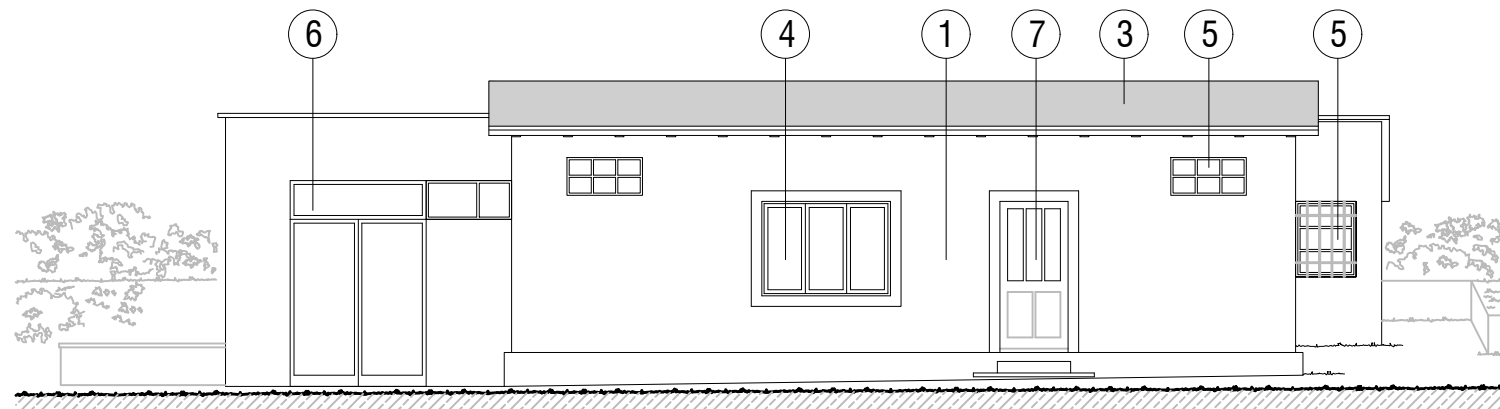
## PROSPETTO EST EDIFICIO CIV. 4



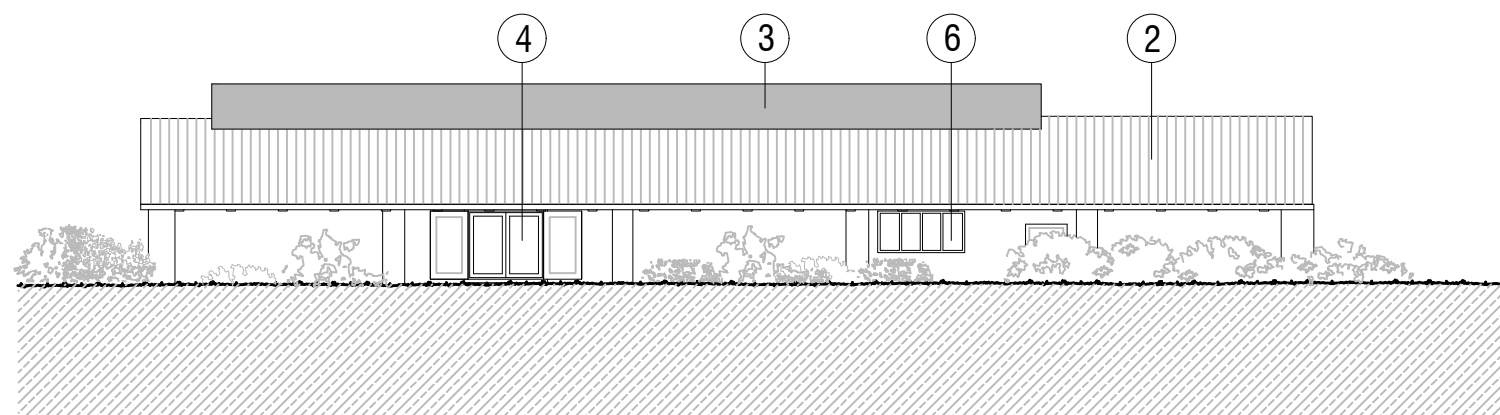
## PROSPETTO OVEST EDIFICIO CIV. 4



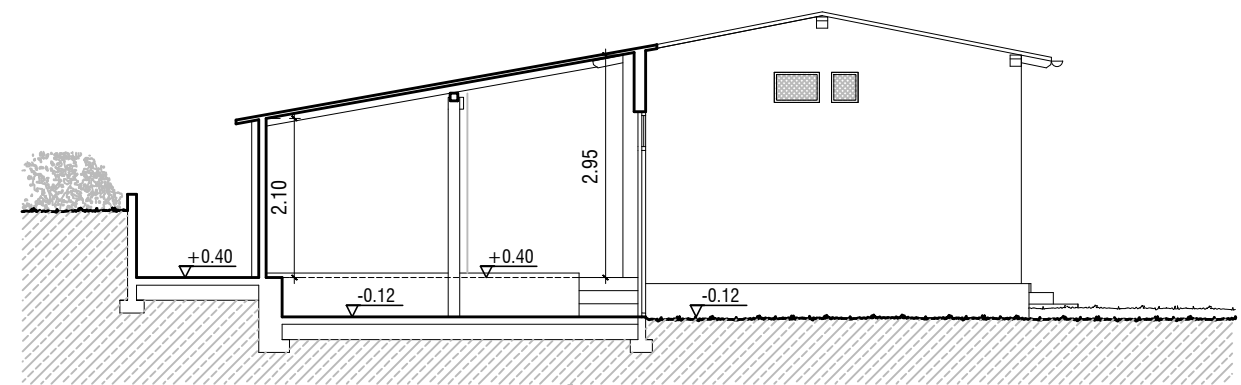
## PROSPETTO SUD EDIFICIO CIV. 4



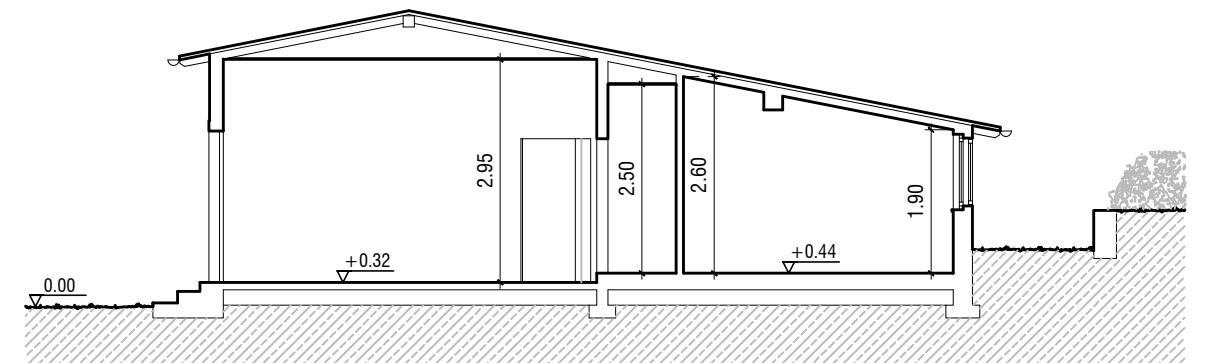
## PROSPETTO NORD EDIFICIO CIV. 4



## SEZIONE A-A EDIFICIO CIV. 4

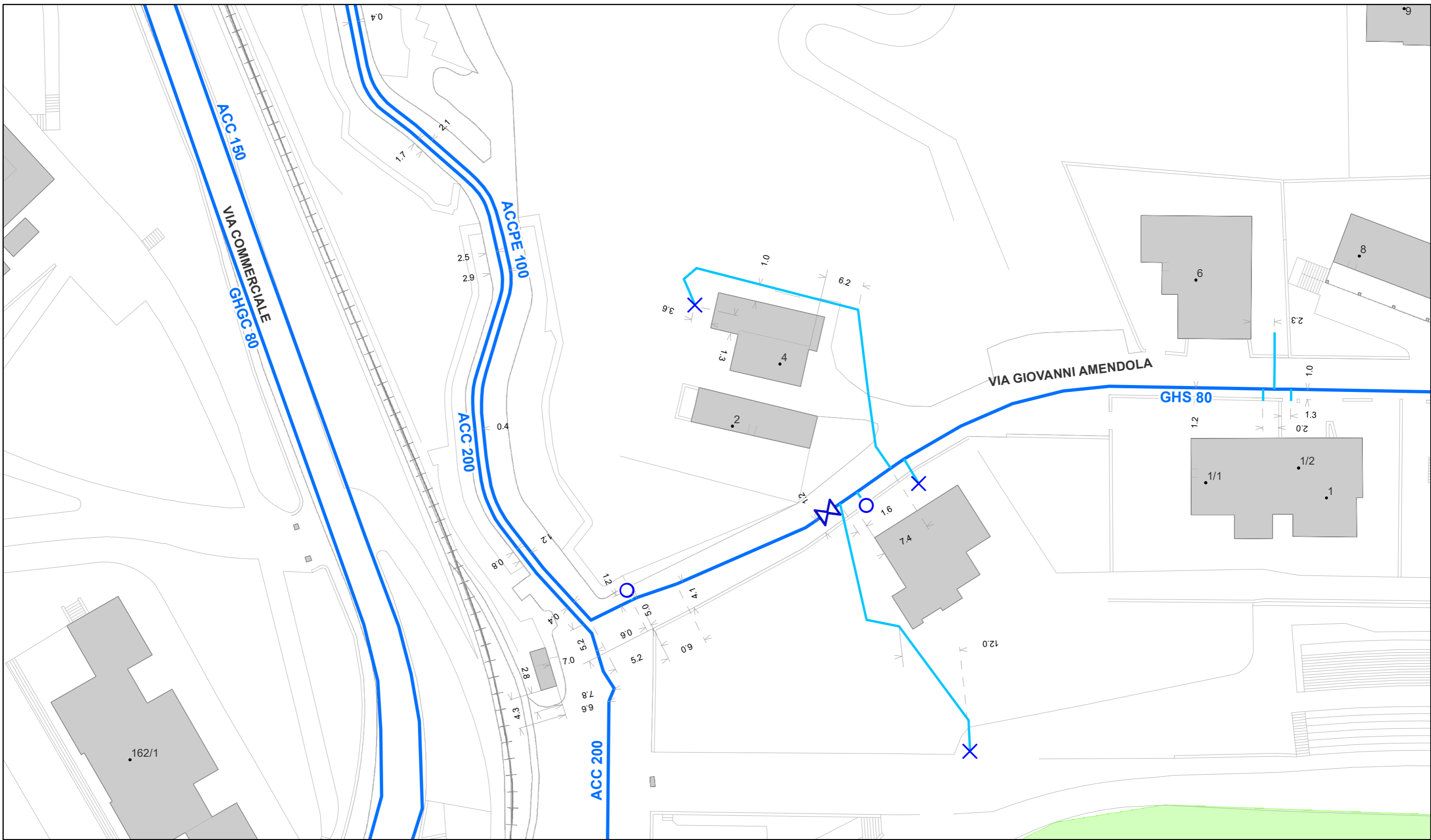


## SEZIONE B-B EDIFICIO CIV. 4



### LEGENDA MATERIALI RILEVATI

- ① intonaco civile tinteggiato
- ② copertura in lamiera
- ③ copertura in guaina impermeabilizzante
- ④ serramenti in legno colore bianco
- ⑤ serramenti in legno colore verde
- ⑥ altri serramenti in metallo
- ⑦ portoncino in legno colore verde



Rete acquedotto del comune di:  
**TRIESTE**

Scala: 1:500

Data: 26/11/2024

Autore: SEBASTIANO.POBEGA

CARTOGRAFIA  
Asset e Energy Management, Sistemi Informativi e Progetti Sviluppo



La rappresentazione del territorio è la più aggiornata e reale possibile, ma non può garantire, in modo puntuale, l'assoluta e totale precisione dei rilievi forniti.

**Impianti Principali**

- Serbatoio
- Impianto sollevamento
- Captazione superficiale
- Pozzo
- Sorgente

**Legenda**

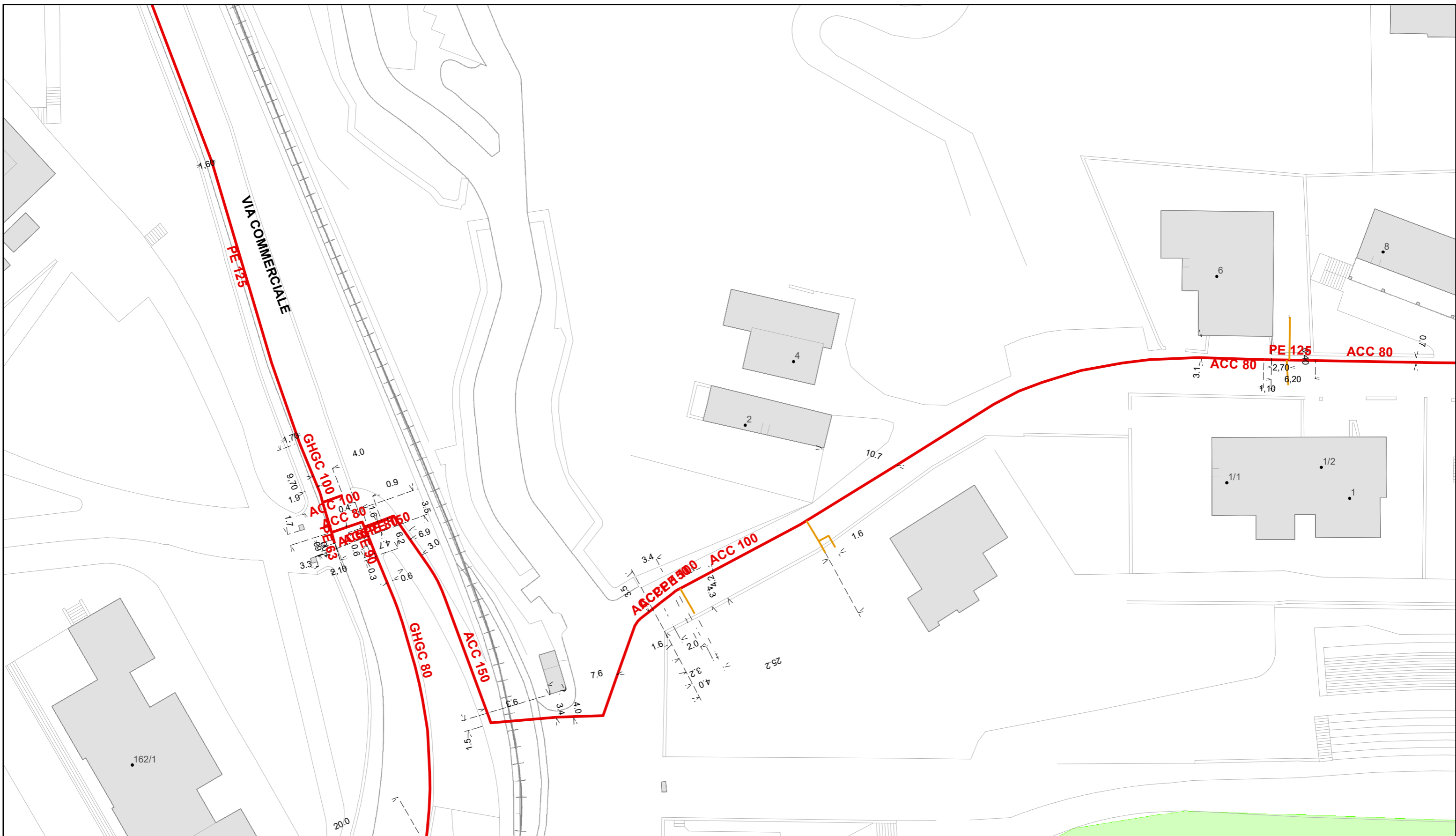
**Elementi utenza**

- Fontana o fontanella
- Idrante soprasuolo
- Idrante sottosuolo
- Alloggiamento PODS

**Rete acqua**

- Rete adduzione
- Rete distribuzione
- Allacciamento
- Valvola chiusa
- Valvola aperta
- Valvola ritegno





Rete gas metano del comune di:  
**TRIESTE**

Scala: 1:500

Data: 26/11/2024

Autore: SEBASTIANO.POBEGA

CARTOGRAFIA  
Asset e Energy Management, Sistemi Informativi e Progetti Sviluppo



La rappresentazione del territorio è la più aggiornata e reale possibile, ma non può garantire, in modo puntuale, l'assoluta e totale precisione dei rilievi forniti.

Qualora venga riscontrata presenza di gas e si verificano danneggiamenti alle tubazioni è fatto obbligo informare immediatamente AcegasApsAmga attraverso:

**il numero di pronto intervento gas 800 996 060**

### Legenda

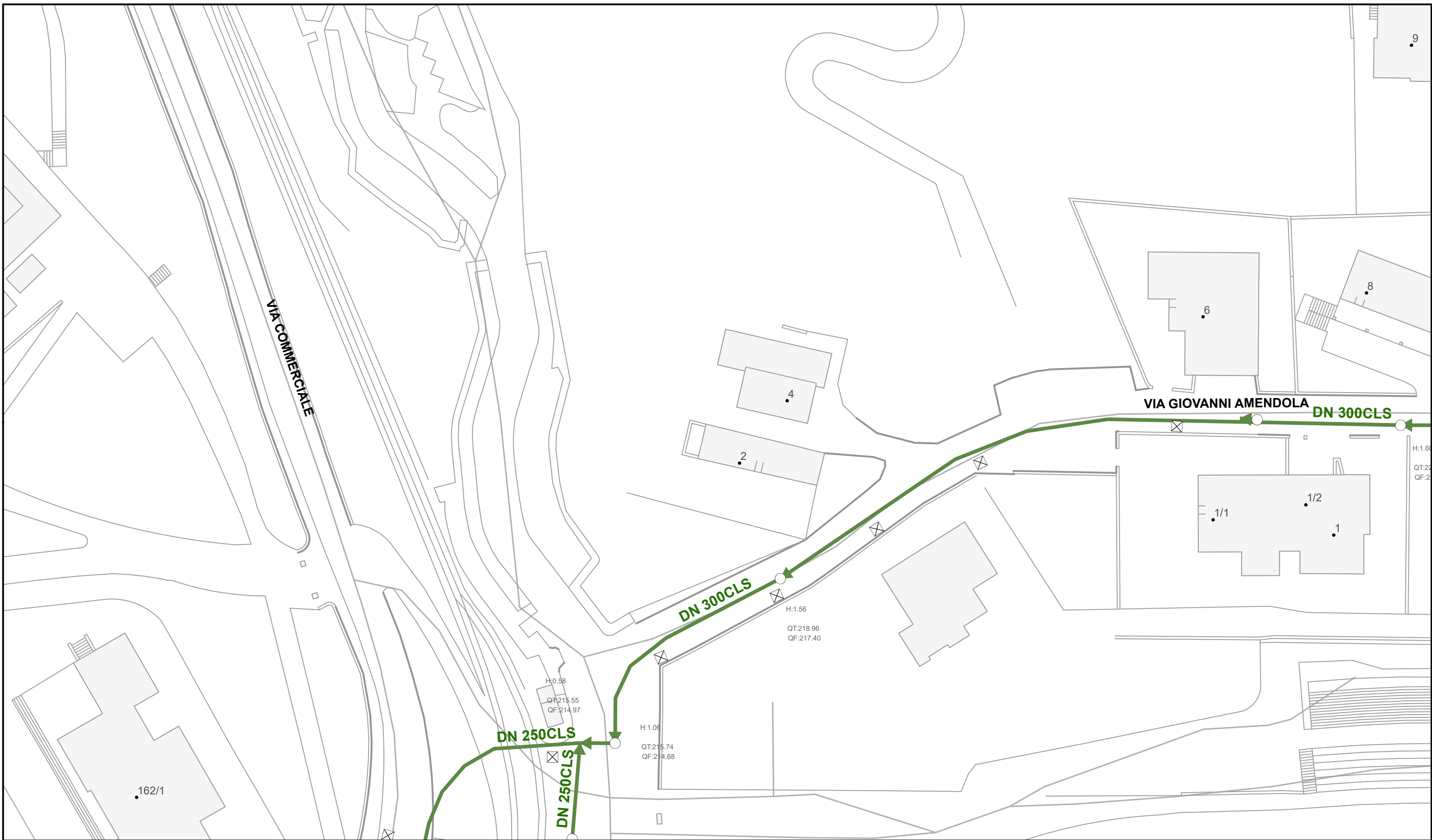
#### Impianti Principali

- REMI  
Cabina primaria
- GRF  
Cabina secondaria
- IRI  
Impianto riduzione intermedio

- GRMI  
Gruppo riduzione misura industriale
- GRU  
Gruppo riduzione utenza

#### Rete gas

- 1^ 2^ Specie (AP > 12 bar)
- 3^ Specie (AP > 5 ≤ 12 bar)
- 4^ 5^ Specie (MP > 1.5 ≤ 5 bar)
- 6^ Specie (MP > 0.04 ≤ 0.5 bar)
- 7^ Specie (BP ≤ 0.04)
- Derivazioni d'utenza



**AcegasApsAmga**

Rete fognatura del comune di:  
**TRIESTE**

La rappresentazione del territorio è la più aggiornata e reale possibile, ma non può garantire, in modo puntuale, l'assoluta e totale precisione dei rilievi forniti.

Scala: 1:500  
Data: 12/12/2022

Autore: elisa.rotella

Cartografia - Digitalizzazione Asset - A.M. - Direzione Reti



**Impianti Principali**

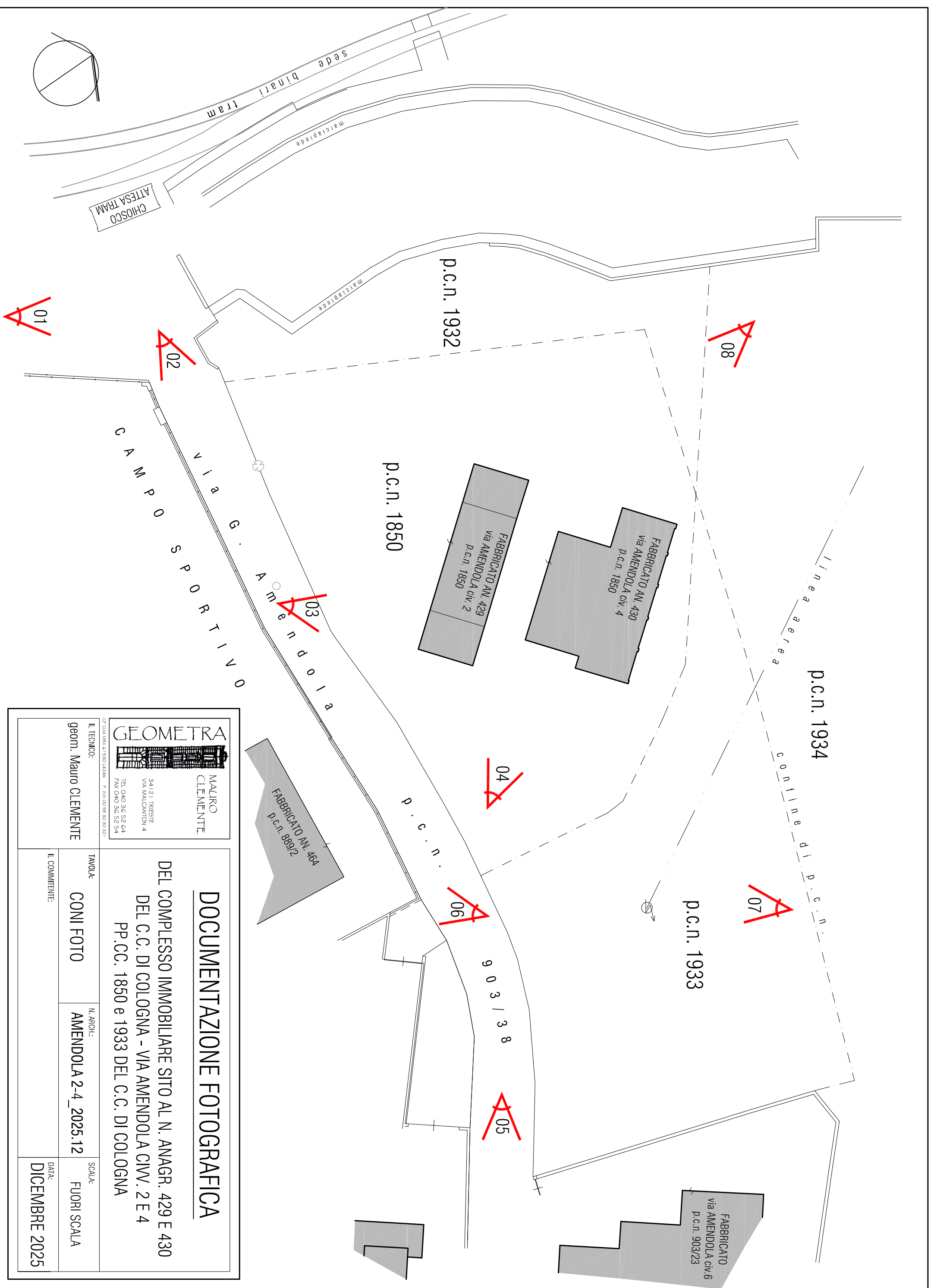
- Bacino laminazione
- Depuratore
- Fossa Imhoff
- Vasca prima pioggia
- Sollevamento
- Sollevamento sottopasso

**Legenda**

- Pozzetto scolmatore
- Scaricatore emergenza
- Caditoia
- Pozzetto di Ispezione
- Pozzetto notevole

**Rete fognaria**

- Rete Bianca Acque Meteoriche
- Rete Mista Fognature
- Rete Nera Fognature
- Rete Scaricatore Impianto Depurazione
- Allacciamento



**GEOMETRA**

MAURO CLEMENTE

34121 TRIESTE  
VIA MALCANTON 4  
TEL. 040 36 52 64  
FAX 040 36 52 54  
P. IVA 00298 30 30 321

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO AL N. ANAGR. 429 E 430  
DEL C.C. DI COLOGNA - VIA AMENDOLA CIVV. 2 E 4  
PP.CC. 1850 e 1933 DEL C.C. DI COLOGNA

IL TECNICO: geom. Mauro CLEMENTE	TAVOLA: CONI FOTO	N. ARCH.: AMENDOLA 2-4_2025.12	SCALA: FUORI SCALA
IL COMMENTO:	DATA: DICEMBRE 2025		



**FOTO 01**— PIAZZALE ANTISTANTE CAMPO SPORTIVO



**FOTO 02**— VIA AMENDOLA E ACCESSO ALL'IMMOBILE SUL LATO DESTRO



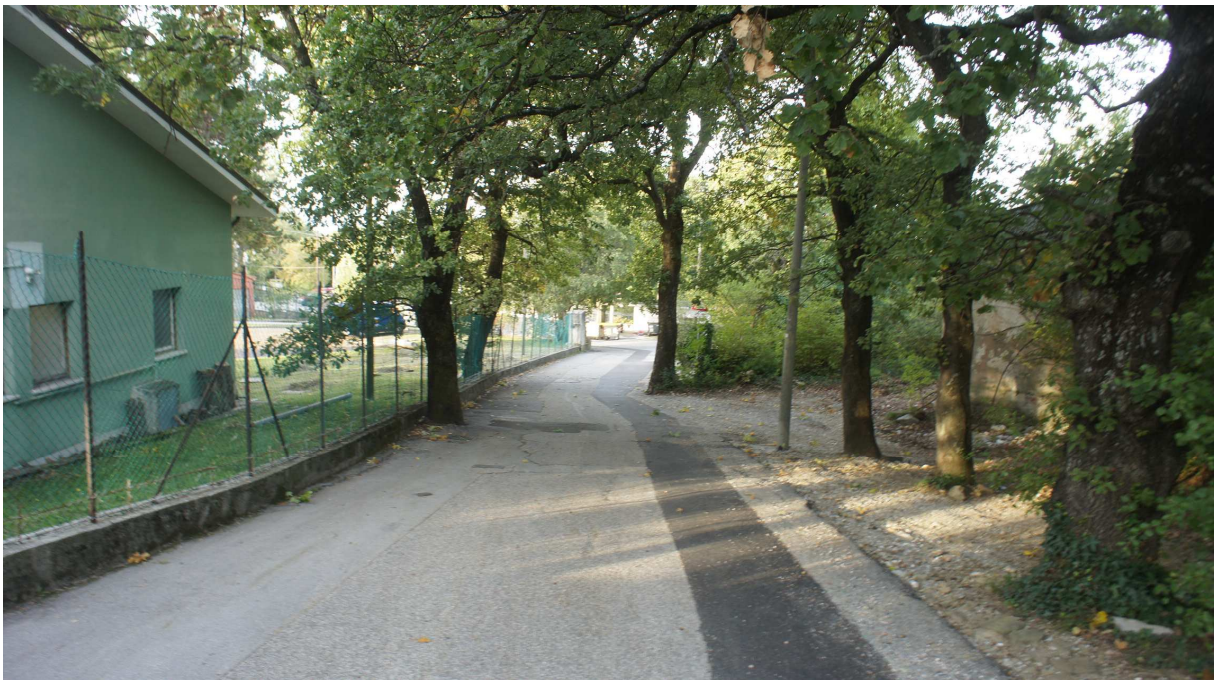
**FOTO 03**— FABBRICATO COLLABENTE CIV.N. 2 DI VIA AMENDOLA



**FOTO 04**— FABBRICATO CIV.N. 4 DI VIA AMENDOLA



**FOTO 05**— VIA AMENDOLA E FABBRICATO CIV.N. 6 DI VIA AMENDOLA



**FOTO 06**— EDIFICIO PROSPICIENTE IL CIV. 2 DI VIA AMENDOLA



**FOTO 07— AREA A VERDE DELLA PCN 1933**



**FOTO 08— AREA A VERDE DELLA PCN 1850**