



**comune di trieste**

piazza Unità d'Italia, 4

34121 Trieste

tel. 040 6751

[www.comune.trieste.it](http://www.comune.trieste.it)

partita iva 00210240321

## **DIPARTIMENTO TERRITORIO, AMBIENTE, LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO**

### **Servizio Immobiliare**

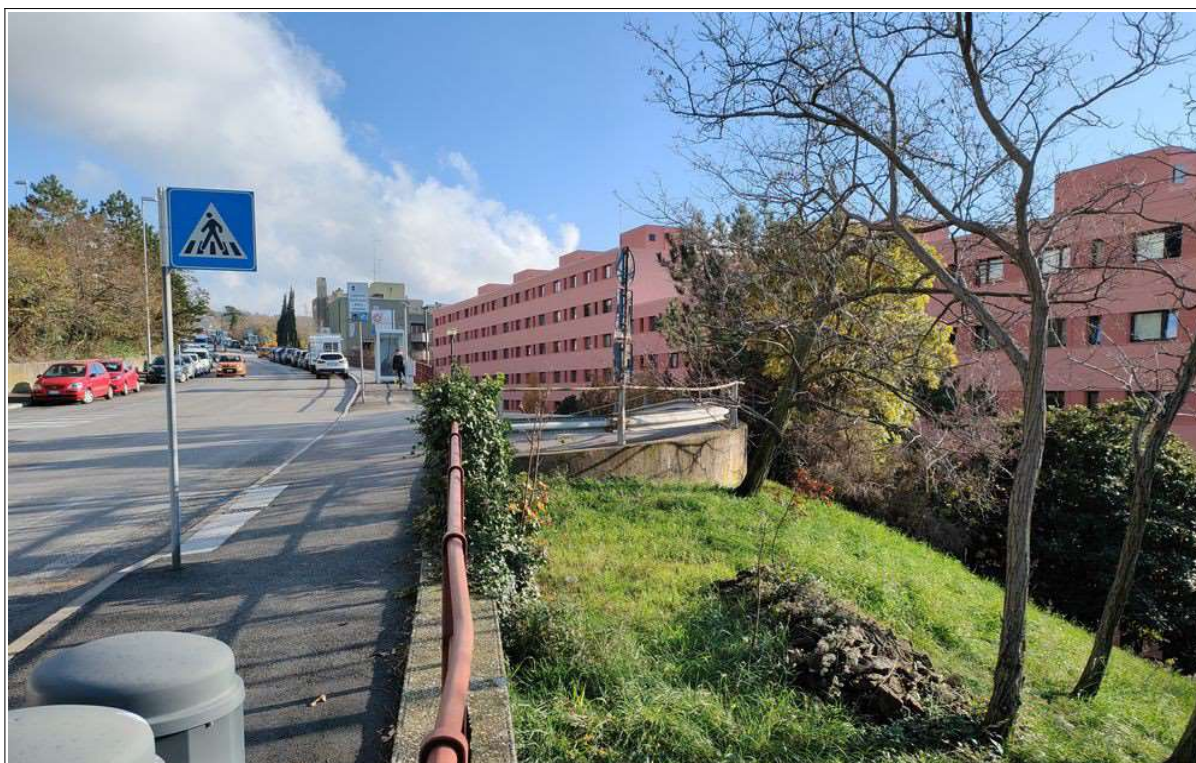
#### **P.O. Attività e Servizi Tecnici**

Direttore di Dipartimento: dott. Ing. Giulio Bernetti

Direttore di Servizio: Dott.ssa Lucia Tomasi

Responsabile di P.O.: per. Ind. Edile Daniele Premrov

# **TERRENO VIA FORLANINI P.C.N. 1994/14 DEL C.C. DI ROZZOL TRIESTE - SCHEDA TECNICA -**



Trieste, li 16/01/2023

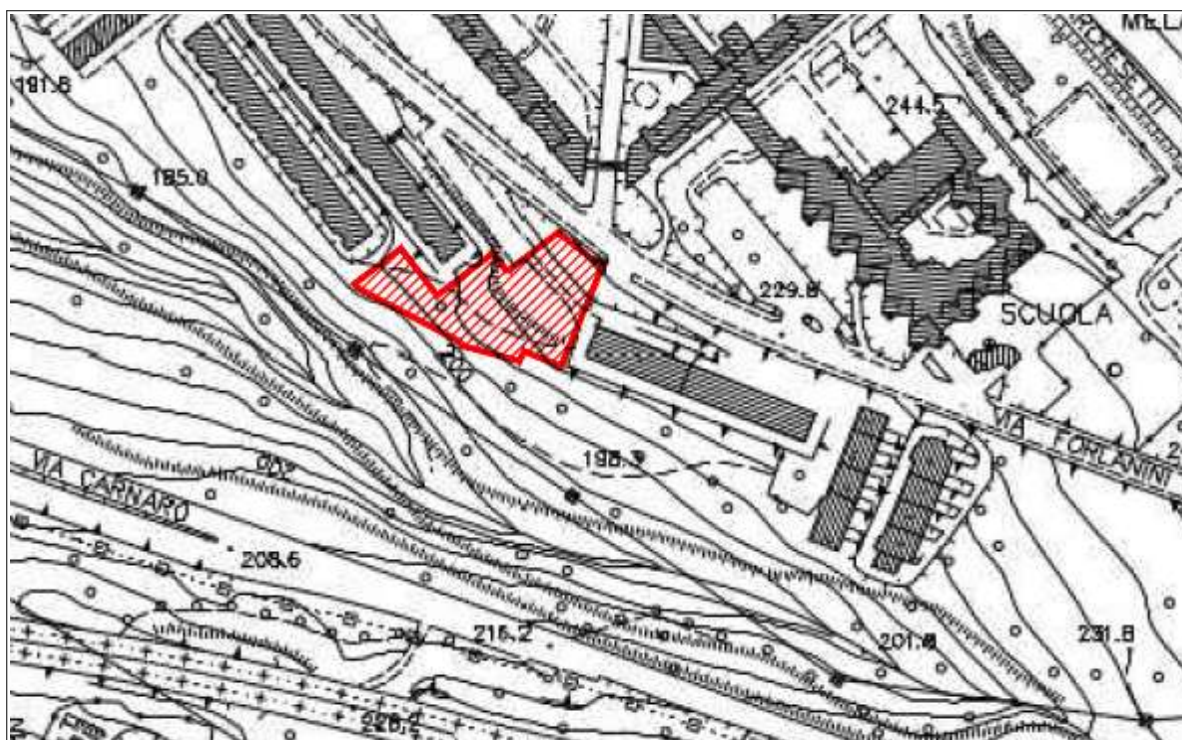
### **Descrizione tecnica:**

Trattasi di un terreno ineditato ed inserito in zona urbanistica "Bo2 – Città degli oggetti 2", avente indice di fabbricabilità pari ad un massimo di 4,50 mc/mq per interventi diretti ed un massimo di 6,00 mc/mq per piano attuativo con altezza massima degli edifici pari a 6,50 m. Tale zona consente le destinazioni d'uso residenziale, servizi, alberghiera, direzionale, commerciale al dettaglio, servizi e attrezzature collettive, parcheggi ed autorimesse collettive, attività connesse all'agricoltura con possibilità di realizzare agriturismi in edifici esistenti nella disponibilità dell'imprenditore agricolo.

Al fondo si accede da una stradina privata, insistente sulla particella 1994/6, che serve l'immobile plurifamiliare lì edificato fino a giungere ad uno spiazzo sterrato usato ora come parcheggio insistente già su parte della particella 1994/14 in oggetto. Il fondo si inserisce tra la soprastante via Forlanini, i fondi distinti dalle particelle 1994/6, 1994/13 e 1994/15 ( su cui sono stati edificati complessi immobiliari) e la sottostante particella 1991/9, sempre di proprietà del Comune di Trieste. Il lotto di terreno è caratterizzato da una differenza altimetrica che parte da quota maggiore sull'asse nord/est, strada pubblica, sud/ovest, fondo del Comune di Trieste, con una parte intermedia pianeggiante identificata con il piazzale sterrato. Oltre al piazzale sterrato le altre zone, con fondo erboso, sono contraddistinte da alberature spontanee non curate con un fitto sottobosco in corrispondenza del crinale lato sud/ovest posto a confine con la particella 1991/9, non sono state rintracciate né costruzioni, né parti di esse.

### **Consistenze:**

La superficie reale in natura risulta pari a mq. 3.675,00.

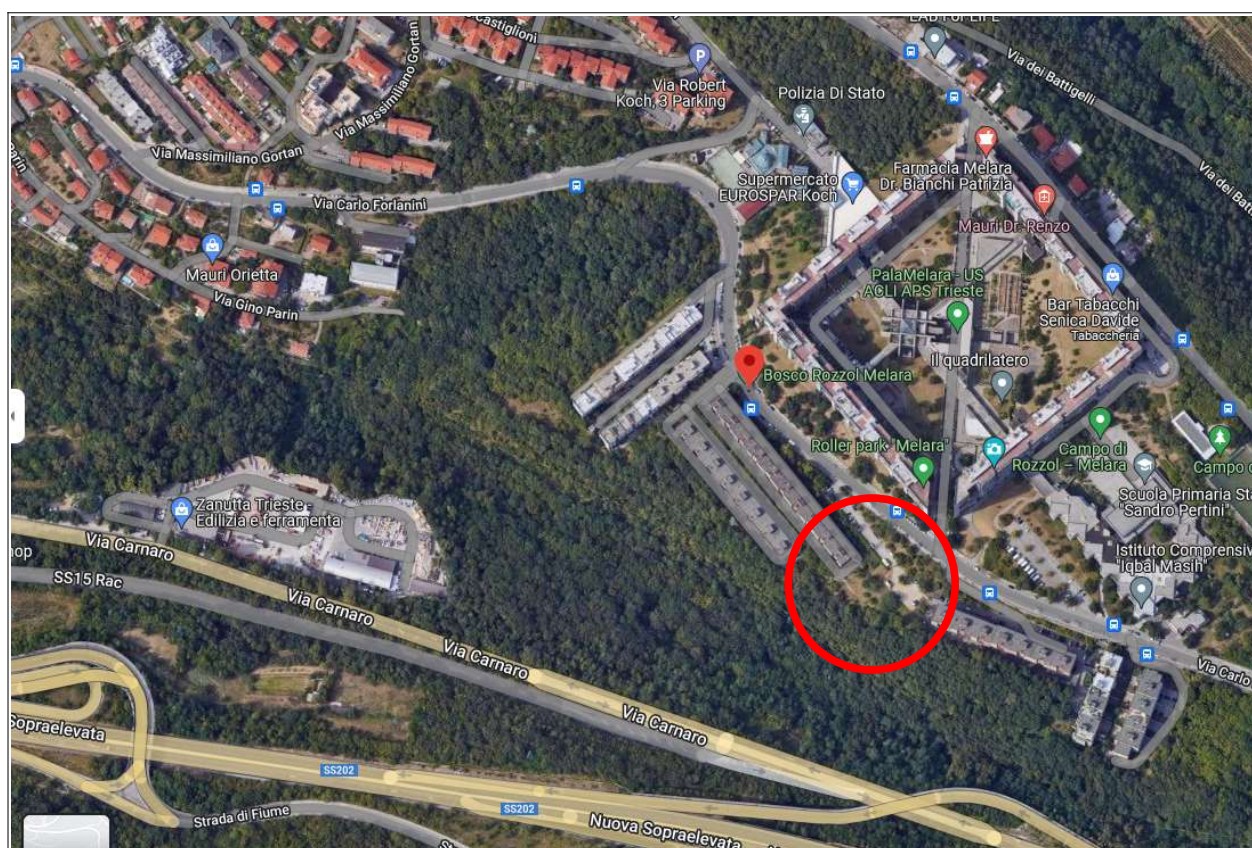


### **Localizzazione:**

Terreno situato nella periferia della città di Trieste, nella storica campagna di Melara, nelle vicinanze del borgo di Cattinara. Storicamente il versante della collina era adibito a pascolo ed attività agricola con pochi edifici residenziale sparsi sul pendio, immobili dati anche ai mezzadri per la coltivazione dei campi presenti allora. La



collina, a suo tempo lontana dal centro, è stata radicalmente trasformata a partire dagli anni '60 del secolo scorso dove la prima espansione residenziale della città ha trasformato gli antichi borghi di Rozzol, San Luigi, Chiadino e del Cacciatore, in rioni popolosi, tale operazione di espansione della città ha continuato a modificare l'assetto urbanistico e degli abitanti con la realizzazione del grande complesso immobiliare del cosiddetto quadrilatero di Melara e di tutte le altre costruzioni di edifici residenziali che hanno, di fatto, inglobato l'allora pendio collinare agreste nella città. I collegamenti con la città sono rimasti quelli storici come la via De Marchesetti, potenziati ed adeguati alle moderne richieste di viabilità pubblica e privata, e come l'ampliata arteria, via Pasquale Revoltella, che dalla parte della via San Pasquale collega rapidamente la prima periferia di Trieste con l'ospedale di Cattinara. Il sito oggi è conosciuto come Rozzol-Melara vista la continuità territoriale che non mostra confini se non quelli amministrativi e censuari. Questa zona quasi esclusivamente a carattere residenziale, ad esclusione di piccolissimi appezzamenti di terreno ancora coltivati, giardini condominiali e corti di pertinenza delle residue casette residenziali, ha tutti i servizi oggi richiesti degli standard qualitativi, sono presenti supermercati, esercizi commerciali di piccole dimensioni, scuole, spazi per attività collettivi ed alcuni giardinetti di proprietà comunale. Le fermate dei trasporti pubblici sono presenti sulla pubblica via situata nelle immediate vicinanze della particella 1994/14 e la frequenza dei passaggi è buona, sulla stessa via è ancora possibile trovare spazi parcheggio liberi.



### **Situazione catastale:**

Immobile censito al catasto terreni

Comune di Trieste Sezione Rozzol

Foglio 18 Particella 1994/14

Qualità: improduttivo

Superficie: 3.761 m<sup>2</sup>

Intestati: Comune di Trieste (cf 00210240321) con sede in Trieste (TS), proprietà per 1/1

**Situazione tavolare:**

Immobile iscritto nella:

PT. 10241 c.t. 3 di Rozzol

Foglio A

p.c.n. 1994/14 area di fabbrica di mq. 3.761 – Piano al G.N. 1773/82

Foglio B

Pres. 27.09.1982 – G.N. 7127

In base ai titoli in atti, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 3°, a nome di:

Comune di Trieste

Foglio C

Non risultano aggravii sul bene

**Importo a base d'asta:**

Il valore del terreno ubicato sulla p.c.n. 1994/14 del C.C. di Rozzol è stato stimato in €. 1.260.000,00.