

PROCEDURA

AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA

GRANDI IMPRESE N. 1/2015

“NUOVA SO.FI.A SRL ”

Con sede in Corso Trieste – 00198 – Roma

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ADOLFO CECCARINI

COMMISSARIO: DOTT. FRANCESCO RINALDO DE AGOSTINI

Lavori di: PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA
Relativi a: BENI IMMOBILI SITUATI NELLA PROVINCIA
DI GORIZIA

PERITO: ING. OMISSIS



STUDIO TRE

Viale N. Bixio 95 - 31100 Treviso (ITALY)

Tel. 0422-545753 - Fax 0422-579263 - E-mail: info@studio3ing.com

PROCEDURA

AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA GRANDI IMPRESE

N. 1/2015

“NUOVA SO.FI.A SRL ”

Con sede in Corso Trieste – 00198 – Roma

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ADOLFO CECCARINI

COMMISSARIO: DOTT. FRANCESCO RINALDO DE AGOSTINI

PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA

DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'

SITUATI NELLA PROVINCIA DI GORIZIA

PERITO STIMATORE :

ING. OMISSIS

INDICE

1. INCARICO	2
2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	2
3. CONSISTENZA DEI BENI	4
4. APPEZZAMENTO DI TERRENO - ROMANS D'ISONZO	5
4.2 DATI CATASTALI	8
4.3 PROVENIENZA IMMOBILI	11
4.4 DESTINAZIONE URBANISTICA	17
4.5 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'	21
4.6 STIMA	21
5. APPEZZAMENTO DI TERRENO NEL COMUNE DI VILLESSE	23
5.1.1 LOTTO 1	25

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:
www.studio3ing.com

5.1.2 LOTTO 2	26
5.1.3 LOTTO 3	27
5.2 DATI CATASTALI	29
5.3 PROVENIENZA IMMOBILI	33
5.4 DESTINAZIONE URBANISTICA	37
5.5 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'	44
5.6 STIMA	44
6. LOTTO C: TERRENI VILLESSE	46
6.2 DATI CATASTALI	48
6.3 PROVENIENZA IMMOBILI	49
6.4 DESTINAZIONE URBANISTICA	50
6.5 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'	52
6.6 STIMA	52
7. RIEPILOGO	53
8. ELENCO ALLEGATI	55

*** **

1. INCARICO

Il Dott. OMISSIS in qualità di commissario straordinario, affidava all'ing. OMISSIS libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso : OMISSIS

a Treviso, l'incarico di perito stimatore dei beni immobili di proprietà della società SO.FLA. SRL. Situati nella provincia di Gorizia.

La presente Perizia si riferisce pertanto esclusivamente a detto incarico estimativo.

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, venivano condotti nelle date del 12/09/2016, con l'ausilio dei collaboratori di studio OMISSIS i sopralluoghi tecnici presso gli immobili di proprietà della società SO.FLA. Srl

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:
www.studio3ing.com

collocati rispettivamente nei territori comunali di:

- Romans d'Isonzo nei pressi di via Cjarbonaris;
- Villesse nei pressi di via Cjarbonaris.

Nell'occasione specificata veniva analizzato il compendio immobiliare oggetto di stima assumendo la documentazione di riferimento al momento disponibile.

Peraltro, con riferimento ai beni immobili oggetto di stima, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili per l'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, si rendevano necessarie:

- visure telematiche presso gli Uffici del tavolare di Gorizia per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle relative visure per soggetto degli immobili;
- visure telematiche presso il tavolare di Gorizia per l'acquisizione delle note di trascrizioni e iscrizioni, nonché gli atti di provenienza dell'immobile.

Si fa presente che, visti i tempi esigui per la realizzazione della presente perizia:

- non sono state condotte analisi di tipo chimico sui terreni al fine di verificare l'eventuale presenza di materiale inquinante. Pertanto, ai fini della presente stima, gli immobili sono stati considerati chimicamente compatibili con le destinazioni urbanistiche vigenti. Attività questa che non è stata oggetto d'incarico;

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

3. CONSISTENZA DEI BENI

Il patrimonio immobiliare di proprietà della società NUOVA SO.FI.A. Srl, oggetto della presente perizia di stima, viene così definito:

- Appezamento di terreno ad interesse agricolo situato nel territorio comunale di Romans d'Isonzo (GO) nei pressi di via Cjarbonaris e via Del Bose.
- Vasto appezzamento di terreno ad interesse agricolo situato nel comune di Villesse nei pressi di via Cjarbonaris. Considerata la conformazione proprietaria dell'intero sedime, lo stesso è stato raggruppato in diversi lotti che nel seguito verranno denominati "Lotto n. 1", "Lotto n. 2" e "Lotto n. 3".
- Appezamento di terreno ad interesse agricolo situato nel comune di Villesse nei pressi della zona produttiva – commerciale di via Massimiliano Fremaut e della strada SP 351 via Aquilea e posta a sud del fiume Isonzo.

4. APPEZZAMENTO DI TERRENO - ROMANS D'ISONZO

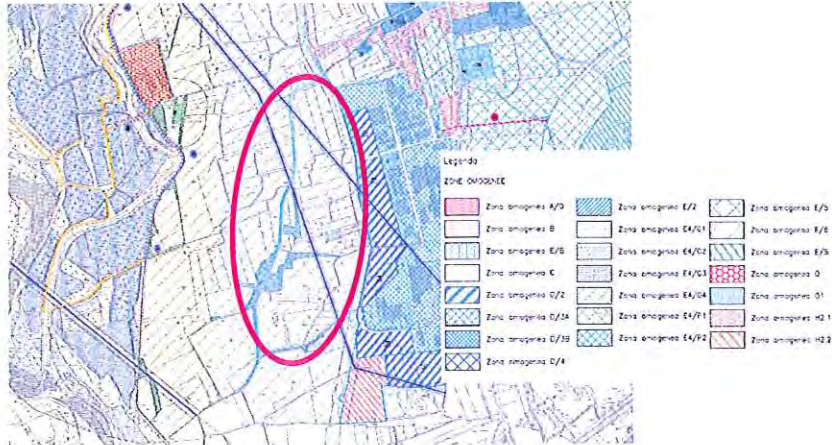
L'immobile oggetto della presente perizia di stima è caratterizzato da un vasto appezzamento di terreno situato nel territorio comunale di Romans d'Isonzo nei pressi di via Cjarbonaris e nelle immediate vicinanze del centro commerciale posto in località Maranuz.

Nell'immagine che segue viene riportato l'inquadramento territoriale del compendio immobiliare con l'indicazione (vedi mappa catastale) delle aree che saranno oggetto della presente valutazione estimativa:



Foto n. 1_ Inquadramento territoriale con evidenza dell'area oggetto di disamina.

Trattasi in particolare di un vasto appezzamento di terreno di complessivi 236,461,00 mq catastali che, sulla base delle previsioni dello strumento urbanistico vigente nel comune di Romans d'Isonzo, ricade in zona d'interesse agricolo e in zona boschiva (solo parzialmente). Inoltre, l'area è vincolata da una fascia di rispetto per le infrastrutture energetiche – elettrodotto. Nel documento che segue viene riportato un estratto dello strumento urbanistico vigente nel comune di Romans d'Isonzo dove è stata segnalata l'area oggetto di indagine.



Doc. 1 _ Estratto PRGC – Tav. Pl.b (Variante n. 41)

Il P.R.G.C., nelle zone d'interesse agricolo e nella zona boschiva (solo parzialmente), si attua mediante:

- I.E.D. (Interventi di edilizia diretta) per gli interventi di cui alle lettere a), b), d), e) definite all'art. 28 delle norme tecniche come "a) edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo", "b) edifici relativi alle strutture produttive aziendali", "d) costruzioni di serre" e "e) costruzione di edifici e locali per agriturismo";
- approvazione del P.R.P.C. (Piano regolatore particolareggiato comunale) per gli interventi di cui al punto c) definito all'art. 28 delle norme tecniche di attuazione come "c) edifici a libera localizzazione, adibiti alla conservazione, alla prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli forestali o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole".

A seguito dei sopralluoghi condotti in sito, si riportano le seguenti caratteristiche e criticità dell'area oggetto di disamina:

- allo stato attuale l'intero compendio immobiliare è caratterizzato dall'aggregazione di diversi mappali posizionati sia sul foglio 3 che sul foglio 13 delle mappe catastali depositate presso il tavolare di Gorizia;
- l'intero sedime, raggruppato in un unico lotto immobiliare, presenta

giacitura pressoché piana e forma irregolare.

- l'accesso al lotto può avvenire attraverso il passaggio di via Cjarbonaris che fiancheggia l'intero sedime e che permette a sua volta di accedere alle singole proprietà mediante il passaggio di alcune strade sterrate ad uso agricolo presenti all'interno del lotto.
- attualmente il terreno si presenta seminato, piantumato e coltivato.
- non risulta essere stato segnalato alcun contratto dei fondi agricoli.
- sugli immobili non sono state realizzate opere di urbanizzazione;
- l'intero compendio immobiliare non presenta recinzioni per la delimitazione della proprietà.
- si segnala che sugli immobili sono state istituite presso il tavolare di Gorizia delle servitù di elettrodotto e di acquedotto. Si rimanda al capitolo "Provenienza immobili" all'interno del quale sono state esplicitate le servitù iscritte presso il tavolare di Gorizia.

Viene in seguito fornita la documentazione fotografica relativamente al compendio immobiliare in oggetto:



Foto n. 5_ Inquadramento panoramico.

4.2 DATI CATASTALI

Il fabbricato relativo all'unità immobiliare sopra citata è attualmente individuato all'U.T.E. di Gorizia (GO) come segue:

N.C.T.: Comune di Romans d'Isonzo (GO)

Foglio 13 - Particella n. 1657/2

Porzione A – Categoria Prato – Classe 5 – Consistenza 1.257,00 mq – Reddito Dominicale € 1,95 e Agrario € 1,62;

Porzione B – Categoria Boschi – Classe 2 – Consistenza 1.250,00 mq – Reddito Dominicale € 1,94 e Agrario € 0,26;

Foglio 13 - Particella n. 1655 - Categoria Seminativo irriguo – Classe U – Consistenza 6.139,00 mq – Reddito Dominicale € 50,73 e Agrario € 26,95;

Foglio 13 - Particella n. 1658 - Categoria Seminativo irriguo – Classe U – Consistenza 2.550,00 mq – Reddito Dominicale € 21,07 e Agrario € 11,19;

Foglio 13 - Particella n. 1652 - Categoria Seminativo – Classe 3 – Consistenza 23.234,00 mq – Reddito Dominicale € 131,99 e Agrario € 84,00;

Foglio 13 - Particella n. 1714 - Categoria Seminativo irriguo – Classe U – Consistenza 19.864,00 mq – Reddito Dominicale € 164,14 e Agrario € 87,20;

Foglio 13 - Particella n. 1718 - Categoria Seminativo irriguo – Classe U – Consistenza 1.831,00 mq – Reddito Dominicale € 15,13 e Agrario € 8,04;

Foglio 13 - Particella n. 1720 - Categoria Seminativo irriguo – Classe U – Consistenza 3.000,00 mq – Reddito Dominicale € 24,79 e Agrario € 13,17;

Foglio 13 - Particella n. 1726 - Categoria Seminativo irriguo – Classe U – Consistenza 2.439,00 mq – Reddito Dominicale € 20,15 e Agrario € 10,71;

Foglio 13 - Particella n. 1727 - Categoria Seminativo irriguo – Classe U – Consistenza 7.528,00 mq – Reddito Dominicale € 62,21 e Agrario € 33,05;

Foglio 13 - Particella n. 1728

Porzione AA – Categoria Seminativo irriguo – Consistenza 11.467,00 mq – Reddito Dominicale € 94,76 e Agrario € 50,34;

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web: www.studio3ing.com

Porzione BB – Categoria Seminativo – Classe 4 – Consistenza
934,00 mq – Reddito Dominicale € 3,86 e Agrario € 3,14;

Foglio 13 - Particella n. 1729 - Categoria Seminativo irriguo – Classe U –
Consistenza 5.179,00 mq – Reddito Dominicale € 42,80 e Agrario € 22,74;

Foglio 13 - Particella n. 1730 - Categoria Seminativo irriguo – Classe U –
Consistenza 3.111,00 mq – Reddito Dominicale € 25,71 e Agrario € 13,66;

Foglio 13 - Particella n. 1732 - Categoria Seminativo irriguo – Classe U –
Consistenza 2.309,00 mq – Reddito Dominicale € 19,08 e Agrario € 10,14;

Foglio 13 - Particella n. 1733 - Categoria Seminativo irriguo – Classe U –
Consistenza 3.870,00 mq – Reddito Dominicale € 31,98 e Agrario € 16,99;

Foglio 13 - Particella n. 1731/1

Porzione A – Categoria Boschi – Classe 2 - Consistenza 750,00
mq – Reddito Dominicale € 1,16 e Agrario € 0,15;

Porzione B – Categoria Seminativo – Classe 3 – Consistenza
1.491,00 mq – Reddito Dominicale € 8,47 e Agrario € 5,39;

Foglio 13 - Particella n. 1731/2

Porzione A – Categoria Boschi – Classe 2 - Consistenza 390,00
mq – Reddito Dominicale € 0,60 e Agrario € 0,08;

Porzione B – Categoria Seminativo – Classe 3 – Consistenza
937,00 mq – Reddito Dominicale € 5,32 e Agrario € 3,39;

Foglio 13 - Particella n. 1656/1 - Categoria Seminativo – Classe U –
Consistenza 2.600,00 mq – Reddito Dominicale € 21,48 e Agrario € 11,41;

Foglio 13 - Particella n. 1656/2 - Categoria Seminativo – Classe 5 –
Consistenza 2.744,00 mq – Reddito Dominicale € 8,50 e Agrario € 8,50;

Foglio 13 - Particella n. 1657/1 - Categoria Seminativo – Classe 5 –
Consistenza 2.446,00 mq – Reddito Dominicale € 7,58 e Agrario € 7,58;

Foglio 13 - Particella n. 1657/3 –

Porzione AA Categoria Seminativo Irriguo – Consistenza 153,00

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:
www.studio3ing.com

mq – Reddito Dominicale € 1,26 e Agrario € 0,67;

Porzione AB - Categoria Pascoli – Classe 2 – Consistenza 9,00 mq –

Reddito Dominicale € 0,01 e Agrario € 0,01;

Foglio 13 - Particella n. 1725/1 - Categoria Seminativo irriguo – Classe U –

Consistenza 3.830,00 mq – Reddito Dominicale € 31,65 e Agrario € 16,81;

Foglio 13 - Particella n. 1725/2 - Categoria Seminativo – Classe 4 –

Consistenza 4.129,00 mq – Reddito Dominicale € 17,06 e Agrario € 13,86;

Foglio 13 - Particella n. 1711/2 - Categoria Seminativo Irriguo – Classe U –

Consistenza 3.232,00 mq – Reddito Dominicale € 26,71 e Agrario € 14,19;

Foglio 13 - Particella n. 1650/1 - Categoria Seminativo irriguo – Classe U –

Consistenza 28.421,00 mq – Reddito Dominicale € 234,85 e Agrario € 124,76;

Foglio 13 - Particella n. 1659/1 - Categoria Seminativo irriguo – Classe U –

Consistenza 39.760,00 mq – Reddito Dominicale € 328,55 e Agrario € 174,54;

Foglio 13 - Particella n. 1661/1 - Categoria Seminativo irriguo – Classe U –

Consistenza 8.784,00 mq – Reddito Dominicale € 72,58 e Agrario € 38,56;

Foglio 13 - Particella n. 1662/1 - Categoria Seminativo irriguo – Classe U –

Consistenza 6.207,00 mq – Reddito Dominicale € 51,29 e Agrario € 27,25;

Foglio 13 - Particella n. 1663/1 - Categoria Seminativo irriguo – Classe U –

Consistenza 2.442,00 mq – Reddito Dominicale € 20,18 e Agrario € 10,72;

Foglio 13 - Particella n. 1716/1 - Categoria Seminativo irriguo – Classe U –

Consistenza 4.839,00 mq – Reddito Dominicale € 39,99 e Agrario € 21,24;

Foglio 13 - Particella n. 1717/1 - Categoria Seminativo irriguo – Classe U –

Consistenza 8.096,00 mq – Reddito Dominicale € 66,90 e Agrario € 35,54;

Foglio 13 - Particella n. 1719/1 - Categoria Seminativo irriguo – Classe U –

Consistenza 5.195,00 mq – Reddito Dominicale € 42,93 e Agrario € 22,81;

Foglio 13 - Particella n. 1710/1 - Categoria Seminativo irriguo – Classe U –

Consistenza 7.032,00 mq – Reddito Dominicale € 58,11 e Agrario € 30,87;

Intestazione catastale: Nuova SO.F.I.A. S.R.L.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:
www.studio3ing.com

C.F. 09213630156

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Confini:

N.C.T.: Comune di Romans d'Isonzo (GO)

Foglio 9 - Particella n. 1710/2 - Categoria Seminativo – Classe 4 – Consistenza
3.026,00 mq – Reddito Dominicale € 12,50 e Agrario € 10,16;

Foglio 9 - Particella n. 1711/1 - Categoria Seminativo – Classe 4 – Consistenza
3.566,00 mq – Reddito Dominicale € 14,73 e Agrario € 11,97;

Intestazione catastale: Nuova SO.FI.A. S.R.L.

C.F. 09213630156

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

(Vedi in allegato A1 – copia visura per immobile e mappe catastali)

4.3 PROVENIENZA IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono divenuti di proprietà della società Nuova So.Fi.a. Srl per mezzo delle seguenti scritture private:

1. Atto di compravendita rogitato dal notaio **OMISSIS**
OMISSIS in data 23/12/2009 e intavolato presso l'ufficio tavolare in data
OMISSIS

Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la Nuova SO.FI.A Spa in qualità di parte acquirente e **OMISSIS** in qualità di parti venditrici, sono stati oggetto di compravendita gli immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di Gorizia come di seguito indicato:

Fog. 13 - Partic. n. 1655 - Cat. Seminativo - Consist. 6.139,00 mq;

Fog. 13 - Partic. n. 1658 - Cat. Seminativo –Consist. 2.550,00 mq

2. Atto di compravendita rogitato dal notaio **OMISSIS**

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:
www.studio3ing.com

OMISSIS intavolato presso l'ufficio tavolare in data
OMISSIS .

Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la Nuova SO.FI.A Spa in
qualità di parte acquirente e OMISSIS in qualità
di parte venditrice, sono stati oggetto di compravendita gli immobili
intavolati presso l'ufficio tavolare di Gorizia come di seguito indicato:

Fog. 13 - Partic. n. 1659/1 - Cat. Seminativo - Consist. 39.760,00 mq

3. Atto di compravendita rogitato dal notaio OMISSIS

OMISSIS intavolato presso l'ufficio tavolare in data
OMISSIS .

Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la Nuova SO.FI.A Spa in
qualità di parte acquirente e OMISSIS
OMISSIS in qualità di parti venditrici, sono stati oggetto di compravendita gli
immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di Gorizia come di seguito
indicato:

Fog. 13 - Partic. n. 1656/2 - Cat. Seminativo – Cons. 2.744,00 mq;

Fog. 13 - Partic. n. 1719/1 - Cat. Seminativo – Cons. 5.195,00 mq;

Fog. 13 - Partic. n. 1717/1 - Cat. Seminativo – Cons. 8.096,00 mq

4. Atto di compravendita rogitato dal notaio OMISSIS

OMISSIS e intavolato presso l'ufficio tavolare in data
OMISSIS .

Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la Nuova SO.FI.A Spa in
qualità di parte acquirente e OMISSIS in qualità di parte
venditrice, è stato oggetto di compravendita l'immobile intavolato presso
l'ufficio tavolare di Gorizia come di seguito indicato:

Fog. 13 - Partic. n. 1725/2 - Cat. Seminativo – Cons. 4.129,00 mq

5. Atto di compravendita rogitato dal notaio OMISSIS

OMISSIS e intavolato presso l'ufficio tavolare in data

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:
www.studio3ing.com

OMISSIS

Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la Nuova SO.FLA Spa in qualità di parte acquirente

OMISSIS

OMISSIS in qualità di parti venditrici, sono stati oggetto di compravendita gli immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di Gorizia come di seguito indicato:

Foglio 13 - Particella n. 1657/2

Porzione A – Categoria Prato – Consistenza 1.257,00 mq;

Porzione B – Categoria Boschi – Consistenza 1.250,00 mq.

6. Atto di compravendita rogitato dal notaio OMISSIS

OMISSIS e intavolato presso l'ufficio tavolare in data OMISSIS

Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la Nuova SO.FLA Spa in qualità di parte acquirente e OMISSIS in qualità di parte venditrice, è stato oggetto di compravendita l'immobile intavolato presso l'ufficio tavolare di Gorizia come di seguito indicato:

Fog. 13 - Partic. n. 1657/1 - Cat. Seminativo – Consist, 2.446,00 mq

7. Atto di compravendita rogitato dal notaio OMISSIS

OMISSIS e intavolato presso l'ufficio tavolare in data OMISSIS

Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la Nuova SO.FLA Spa in qualità di parte acquirente e OMISSIS in qualità di parte venditrice, è stato oggetto di compravendita gli immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di Gorizia come di seguito indicato:

Fog. 13 - Partic. n. 1650/1 - Cat. Seminativo – Consist. 28.421,00 mq

8. Atto di compravendita rogitato dal notaio OMISSIS

OMISSIS e intavolato presso l'ufficio tavolare in data OMISSIS

Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la Nuova SO.FLA Spa in
qualità di parte acquirente

OMISSIS

OMISSIS in qualità di parti venditrici, sono stati
oggetto di compravendita gli immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di
Gorizia come di seguito indicato:

Fog. 13 - Partic. n. 1662/1 - Categoria Orti – Consist. 6.207,00 mq;

Fog. 13 - Partic. n. 1663/1 - Categoria Orti – Consist. 2.442,00;

Fog. 13 - Partic. n. 1657/3 - Categoria Pascoli - Consistenza 162,00;

Fog. 13 - Partic.n. 1728

Porzione AA – Cat. Seminativo irriguo – Consist. 11.467,00 mq;

Porzione BB – Cat. Seminativo – Consist. 934,00 mq;

Fog. 13 - Partic. n. 1656/1 - Cat. Seminativo – Consist. 2.600,00 mq;

Fog. 9 - Particella n. 1710/2 - Cat. Seminativo – Consist. 3.026,00 mq;

Fog. 9 - Partic. n. 1711/1 - Cat. Seminativo – Consist. 3.566,00 mq;

Fog. 13 - Partic. n. 1711/2 - Cat. Seminativo – Consist. 3.232,00 mq;

Fog. 13 - Partic. n. 1716/1 - Cat. Seminativo – Consist. 4.839,00 mq;

9. Atto di compravendita rogitato dal notaio

OMISSIS

OMISSIS e intavolato presso l'ufficio tavolare in data

OMISSIS

Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la Nuova SO.FLA Spa in
qualità di parte acquirente e

OMISSIS

OMISSIS in qualità di parti venditrici,
sono stati oggetto di compravendita gli immobili intavolati presso l'ufficio
tavolare di Gorizia come di seguito indicato:

Fog. 13 - Partic. n. 1729 - Cat. Seminativo – Cons. 5.179,00 mq;

Fog. 13 - Partic. n. 1730 - Cat. Seminativo – Cons. 3.111,00 mq;

Fog. 13 - Partic. n. 1720 - Cat. Seminativo - Consist. 3.000,00 mq;

Fog. 13 - Partic. n. 1725/1 - Cat. Seminativo – Consist. 3.830,00;

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:
www.studio3ing.com

Fog. 13 - Part. n. 1726 - Cat. Seminativo – Consist. 2.439,00 mq;

Foglio 13 - Particella n. 1731/1

Porzione A – Categoria Boschi – Consistenza 750,00 mq;

Porzione B – Categoria Seminativo – Consistenza 1.491,00 mq;

Foglio 13 - Particella n. 1731/2

Porzione A – Categoria Boschi – Consistenza 390,00 mq;

Porzione B – Categoria Seminativo – Consistenza 937,00 mq;

Fog. 13 - Partic.n. 1732 - Cat. Seminativo – Consist. 2.309,00 mq;

Fog. 13 - Partic. n. 1733 - Cat. Seminativo – Consist. 3.870,00 mq;

Fog. 13 - Partic. n. 1710/1 - Cat. Seminativo – Consist. 7.032,00 mq;

Fog. 13 - Partic. n. 1714 - Cat. Seminativo – Consist. 19.864,00 mq;

Fog. 13 - Partic. n. 1718 - Cat. Seminativo – Consist. 1.831,00 mq;

Fog. 13 - Partic. n. 1727 - Cat. Seminativo – Consist.7.528,00 mq;

10. Atto di compravendita rogitato dal notaio OMISSIS

OMISSIS e intavolato presso l'ufficio tavolare in data
OMISSIS

Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la Nuova SO.FI.A Spa in
qualità di parte acquirente e OMISSIS in qualità
di parte venditrice, sono stati oggetto di compravendita gli immobili
intavolati presso l'ufficio tavolare di Gorizia come di seguito indicato:

Fog. 13 - Partic. n. 1652 - Cat. Seminativo – Consist. 23.234,00 mq

Fog. 13 - Partic. n. 1661/1 - Cat. Seminativo – Consist. 8.784,00 mq

** *** **

Si segnala che sugli immobili oggetto di disamina sono state istituite le seguenti
servitù:

- Servitù di elettrodotto iscritta al sub.:
 - GT 799/2000 a favore della particella: delle particelle catastali 763 e
764 ed a peso della particella catastale 1661/1

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:
www.studio3ing.com

- GG.TT. 1068/2000, 1054/2000 e 1146/2000 a favore della particella catastale 763 e 764 e a peso delle particelle 1720, 1718, 1710/1 e 1714
- GG.TT. 1116/2000 E 1130/2000 a favore delle particelle 763 e 764 ed a peso della particelle 1656/1, 1662/1, 1663/1 e 1657/3
- G.T. 799/2000 a favore delle particelle catastali 763 e 764
- GG.TT. 1153/2000, 783/2000 e 784/2000 a favore delle particelle catastali 763 e 764 ed a peso delle particelle catastali 1656/2, 1719/1 e 1717/1;
- Servitù di acquedotto iscritte al sub.:
 - G.T 1170/2004 e 1179/2004 a favore delle particelle 1662/522 ed a peso delle particelle 1652 e 1661/1
 - GG.TT. 1168/2004, 1169/2004, 1105/2004 E 1104/2004 a favore della particella catastale 1662/522 ed a peso delle particelle catastali 1729, 1730, 1720, 1725/1, 1731/1, 1731/2, 1733, 1710/1, 1714 e 1718;
 - GG.TT. 1173/2004, 1177/2004, 1108/2004, 1107/2004 e 1178/2004 a favore delle particelle 1662/522 ed a peso 1728, 1656/1, 1711/1, 1711/2, 1710/2, 1716/1, 1657/3, 1662/1 e 1663/1
 - G.T. 1179/2004 a favore della particella catastale 1662/522
 - G.T. 1175/2004 a favore della particella catastale 1662/522 ed a peso della particella catastale 1657/1
 - G.T. 1170/2004 a favore della particella catastale 1662/522
 - G.T. 1174/2004 a favore della particella 1662/522 ed a peso della particella 1657/2
 - G.T. 1101/2004 a favore della particella catastale 1662/522 ed a peso della particella catastale 1725/2
 - GG. TT. 1106/2004 a favore della particella catastale 1176/2004 c

1662/522 ed a peso delle particelle catastali 1656/2 e 1717/I.

(Vedi in allegato A2: copia atti di compravendita integrali)

4.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel comune di Romans d'Isonzo (GO) è attualmente vigente il seguente strumento urbanistico:

- P.R.G.C. (Piano regolatore generale comunale) approvato nel 1997 e successivamente modificato con varianti urbanistiche.

Sulla base delle prescrizioni urbanistiche fornite dal P.R.G.C. (Allegato A4 _ Certificato di destinazione urbanistica del 16/12/2016) e dalle relative norme tecniche di attuazione, il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima ricade nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- Zona E/6_ Zona di interesse agricolo. Zone regolamentate dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- Parzialmente in zona E/2 _ zona boschiva. Zone regolamentate dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- Area interessata da una "fascia di rispetto delle infrastrutture energetiche – elettrodotto" regolamentate dall'art. 39 e parzialmente rientrante all'interno del limite della fascia di rispetto stradale.

Si riportano in seguito alcuni degli articoli estratti dalle norme tecniche di attuazione allegate allo strumento urbanistico attuativo e si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Romans d'Isonzo per un maggiore dettaglio in merito:

Art. 32. - Z.t.o. E/6: Zona d'interesse agricolo

- 1. La Z.T.O. E/6 comprende gli ambiti di interesse agricolo.*
- 2. Il P.R.G.C. si attua mediante I.E.D. per gli interventi di cui alle lettere a) b) d) ed e) del successivo comma e mediante approvazione di P.R.P.C. per gli interventi di cui al punto c).*
- 3. Nella zona, fermo restando quanto prescritto all'art. 28, nei casi di nuove*

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:
www.studio3ing.com

costruzioni e di ampliamento degli edifici e delle strutture agricole esistenti,

debbono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

a) Edifici di cui al 1° comma, punto a) dell'art. 28: (edifici per la residenza agricola);

- indice di fabbricazione fondiaria max 0,03 mc/mq
- distanze a minima degli edifici dai confini interni del lotto: 5,00 m
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti 10,00 m
- lotto minimo di intervento: 3.000 mq - altezza massima 7,50 m
- distanza dalle strade 10,00 m (salve le disposizioni del P.R.G.C sulle fasce di rispetto stradali)

b) Edifici di cui al 1° comma, punto b) dell'art. 28: (Edifici relativi alle strutture produttive aziendali)

- rapporto di copertura complessivo massimo riferita al lotto d'intervento: mq/mq 0,50
- rapporto di copertura riferita all'intera proprietà fondiaria ricadente nel comune: mq/mq 0,02
- altezza massima dei nuovi edifici m 7,50 (compresi gli eventuali volumi tecnici)
- distanza minima degli edifici dai confini interni dei lotti: nel rispetto delle distanze disposte dal Codice Civile
- distanza da pareti finestrate m 10,00 (è comunque ammessa la costruzione in aderenza all'edificio residenziale principale o ad altri annessi rustici preesistenti)
- distanza dalle strade m 10,00 (salve le disposizioni del P.R.G.C sulle fasce di rispetto stradali)

Nel caso degli allevamenti aziendali a carattere non industriale, dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

- distanza da edifici residenziali di terzi: m 30,00
- distanza dagli edifici residenziali di proprietà m 10,00

c) Edifici di cui al 1° comma, punto c) dell'art. 28: (edifici a libera localizzazione, adibiti alla conservazione, alla prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli forestali o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole)

- rapporto di copertura complessivo massimo riferita al lotto d'intervento: mq/mq 0,50
- rapporto di copertura riferita all'intera proprietà fondiaria ricadente nel

comune: mq/mq 0,02

- altezza massima dei nuovi edifici m 7,50

- altezza massima degli edifici recuperati/ampliati: non superiore alla altezza degli edifici circostanti/esistenti - distanza minima degli edifici dai confini interni dei lotti m 5,00 - distanza da fabbricati: m 10,00

d) Relativamente alla costruzione di serre di cui al 1° comma, punto d) del precedente art. 28 valgono i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- rapporto di copertura riferito al lotto d'intervento 0,10 mq/mq

- superficie minima, in proprietà, ricadente entro il territorio comunale 6 ha - altezza 3,00 m

- distanza dai confini di proprietà 5,00 m - distanza da pareti finestrate 10,00m

- distanza dalle strade m 10,00 (salve le disposizioni del P.R.G.C sulle fasce di rispetto stradali).

e) Relativamente alla costruzione di edifici e locali per agriturismo di cui al 1° comma, punto e) del precedente articolo 28 oltre alle disposizioni normative contenute nella L.R. n° 25/96 e s.m.i. valgono i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- indice di fabbricazione fondiaria max mc/mq 0,05 e comunque non superiore a 2.500 mc

- distanza minima degli edifici dai confini interni del lotto: 5,00 m

- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti 10,00 m

- lotto minimo di intervento: 6.000 mq

- altezza massima 7,50 m

- distanza dalle strade 10,00 m (salve le disposizioni del P.R.G.C sulle fasce di rispetto stradali)

4. Nel caso di aziende con terreni a colture specializzate, viticole, frutticole, orticole e floricole, potrà essere adottato un indice fondiario superiore, fino ad un massimo di 0,05 mc/mq per edifici di cui alla lett. a) del 3° comma, previo parere del competente Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, mentre per le costruzioni di cui alla lett. d) dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- rapporto di copertura riferito al lotto d'intervento 0,20 mq/mq

- superficie minima, in proprietà, ricadente entro il territorio comunale 2 ha

- altezza 3,50 m

- distanza dai confini di proprietà 5,00 m

- distanza da pareti finestrate 10,00 m

- distanza dalle strade m 10,00 (salve le disposizioni del P.R.G.C sulle fasce di rispetto stradali)

- 5. La realizzazione di nuovi edifici residenziali di cui sopra non potrà essere disgiunta dalla realizzazione di annessi rustici di cui alla precedente lettera b)*
- 6. All'interno della zona è ammessa la costruzione di piccole strutture ad esclusivo uso di deposito degli attrezzi agricoli ricovero animali e per l'approvvigionamento idrico di cui al 1° comma, punto f) del presente articolo. La costruzione di questi manufatti sarà consentita per una sola volta per le attività agricole che ne siano prive alla data di adozione del P.R.G.C.. La loro costruzione dovrà essere regolarmente autorizzata ed insistere su fondi agricoli aventi estensione minima pari a 5.000 mq e potranno essere destinati ad attività agricola svolta a tempo parziale del solo proprietario anche se non coltivatore diretto a titolo principale. Il relativo volume ammissibile non potrà essere superiore a 80 mc complessivi ed un'altezza non superiore ad un piano. Nel caso il manufatto venga destinato a ricovero di animali questo dovrà essere costituito ad una distanza superiore a 30 m dall'edificio residenziale più vicino. A tali manufatti potrà essere addossata una tettoia aperta su tre lati della superficie coperta massima pari al 50% della superficie coperta dal ricovero chiuso. Le coperture dovranno essere obbligatoriamente a falde inclinate, rivestite in coppi, con struttura portante preferibilmente in legno. Le strutture verticali saranno in muratura di pietrame a vista o intonacata in legno.*
- 7. All'interno della zona, su terreni di proprietà comunale, è consentita la costruzione di piccole strutture ad esclusivo uso di deposito di cui al 1° comma, punto f) del precedente art. 28. L'edificazione di questi edifici sarà autorizzata esclusivamente ad associazioni a carattere sportive o culturali in genere e dovranno rispettare le caratteristiche dimensionali previste al 5° comma del precedente articolo.*

Art. 29. - Z.t.o. E/2: Zona boschiva

- 1. La z.t.o. E/2 comprende gli ambiti attualmente occupati dalla vegetazione naturale di tipo boschivo.*
- 2. In tale zona sono rigorosamente esclusi nuovi interventi edilizi ed infrastrutturali atti a comportare alterazioni al delicato equilibrio dell'ambiente naturale, nonché, in assenza di apposita autorizzazione della Direzione Regionale delle Foreste, il taglio di essenze arboree ed il cambiamento del tipo di coltura boschiva in atto.*

3. Sono ammessi solamente interventi di rimboschimento, di ripristino e di consolidamento delle carrarecce, dei sentieri e delle piazzole esistenti in funzione della attività compatibili con la zona, ivi comprese le opere di difesa fluviale.

4. Le zone boscate distrutte o danneggiate dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere qualsiasi opera di qualsiasi genere, al di fuori del rimboschimento, del ripristino della vegetazione.

Art. 39. - Fasce di rispetto dalle infrastrutture energetiche

1. Le costruzioni, le colture agrarie e le modifiche allo stato del suolo che possano interessare le condotte energetiche (oleodotti, metanodotti, elettrodotti ecc.) sul territorio comunale, dovranno rispettare i limiti contemplati dalle norme in materia, vigenti per i singoli impianti in particolare:

- metanodotto con tubazione da 26" m 18,50
- metanodotto con tubazione da 4" e da 12" m 11,50
- elettrodotto da 132 Kv m 10,00
- elettrodotto da 220 Kv m 18,00

Si rimanda all'[Allegato 4A](#) dove è stato riportato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Romans d'Isonzo in data 16/12/2016,

4.5 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

Si rinvia all'[Allegato n. A3](#) nel quale sono state sviluppate le visure tavolari di Gradisca d'Isonzo (GO). All'interno delle visure, alle quali si rimanda per maggiori dettagli, sono state riportate, per ogni particella tavolare, tutte le note tavolari iscritte e trascritte su ciascun bene.

(In [allegato 3A: Elenco estratto Tavolare di Gorizia](#))

4.6 STIMA

Criterio di stima

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:
www.studio3ing.com

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore del terreno è stato applicato il Metodo del Mercato considerando la tipologia, l'ubicazione, gli accessi e la destinazione d'uso assegnata dallo strumento urbanistico.

E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di analoghe caratteristiche al fine di determinare il corrispettivo valore da assegnare.

Stima

Il sottoscritto perito, esaminato il bene immobile nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare negli ultimi anni è sostanzialmente in difficoltà, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo informazioni assunte per immobili con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni, lo scrivente stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto sia il seguente:

ATTIVITA':

Terreno ricadente, secondo quanto prescritto dal vigente strumento urbanistico, in zona d'interesse agricola. L'intero compendio immobiliare è situato nel comune di Romans d'Isonzo nei pressi di via Cjarbonaris e via Del Bose.

Trattasi nello specifico di un vasto appezzamento di terreno avente una consistenza catastale complessiva pari a 236.461,00 mq che a 13,00 €/mq:

€ 3.073.993,00

TOTALE COMPLESSIVO DI STIMA

€ 3.073.993,00

Lo scrivente fa presente che il valore di stima attribuito agli immobili è da ritenersi commisurato ad una vendita prevista nel breve periodo.

5. APPEZZAMENTO DI TERRENO NEL COMUNE DI VILLESSE

Il lotto immobiliare oggetto della presente disamina è caratterizzato da un ampio appezzamento di terreno di interesse agricolo situato nel territorio comunale di Villesse (GO) nei pressi della nuova area commerciale ubicata in località Maranuz e nei pressi di via Cjarbonaris. Si rileva inoltre come l'area è posta anche ai confini con l'ambito territoriale del comune di Romans d'Isonzo.

Considerato l'attuale frazionamento proprietario dell'intero compendio immobiliare, nel prosieguo lo stesso verrà raggruppato, come raffigurato nell'immagine che segue, in tre distinti lotti denominati Lotto n. 1, Lotto n. 2 e Lotto n. 3.



Foto n. 1_ Inquadramento territoriale (si evidenzia che l'immagine risulta essere fuori scala e pertanto deve essere considerata come elemento esemplificativo e non di dettaglio).

Secondo quanto prescritto dallo strumento urbanistico vigente nel territorio comunale di Villesse (GO) le aree oggetto della presente valutazione estimativa ricadono in zona d'interesse agricolo e in zona (solo parzialmente) agricola degradata soggetta a recupero ambientale. Inoltre, l'area è vincolata da una fascia di rispetto per le infrastrutture energetiche – elettrodotto. Nel documento che segue viene riportato un estratto dello strumento urbanistico vigente nel comune di Villesse dove è stata riportata l'area oggetto di indagine.



Doc. 2 _ Estratto P.R.G.C. – Tav. P.I di zonizzazione

Secondo quanto prescritto dallo strumento urbanistico vigente sul territorio comunale si evidenzia quanto segue:

- Nelle zone d'interesse agricolo "E6", costituite da quelle parti del territorio comunale destinate ad attività agricola dove sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- agricola, ivi compresa quella abitativa degli agricoltori a titolo professionale in zona agricola;
- artigianale complementare all'attività agricola, in zona agricola limitatamente alla conservazione, prima trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza delle macchine agricole;
- commerciale complementare all'attività agricola in zona agricola;
- residenziale in deroga al requisito della connessione funzionale con la conduzione del fondo e dell'imprenditore agricolo professionale di cui al terzo, quarto e quinto inciso della precedente lettera a) comma 9 dell'art. 32;
- edifici a libera localizzazione, adibiti alla conservazione, alla prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli forestali o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole;
- all'interno della zona è consentita la realizzazione di ripari per utensili, attrezzi e prodotti agricoli anche a soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale, purché tali costruzioni non

superino la superficie coperta di mq. 20 e l'altezza di m. 2,50 e siano realizzate con la riproposizione di tipologie e l'uso di materiali, forme e finiture in armonia con l'ambiente circostante e con il mantenimento dell'aspetto paesaggistico della zona. Per tali costruzioni le distanze dai confini sono regolate dal Codice Civile.

Nel Capitolo "Destinazione urbanistica" sono riportati i parametri quantitativi previsti dallo strumento urbanistico in relazione alla destinazione d'uso consentita.

- Le zone agricole degradate "ES" soggette a recupero ambientale, che nel caso di specie vengono rappresentate da una parte delle particelle costituenti il Lotto n. 3 ovvero nn. 673/1, 673/2, 673/3, 673/4, 674/1, 674/4, 674/5 e 674/2, comprendono quelle parti del territorio comunale, sede un tempo di cave di inerti o di infrastrutture o di aree di cantiere, oggi abbandonate, che versano in condizioni di grave degrado ambientale. Le aree ricadenti in questa zona possono concorrere anche alla formazione della superficie territoriale da computarsi ai fini dell'edificazione della residenza dei conduttori agricoli nelle zone E6, nella misura di 0,03 mc/mq con le procedure indicate dalle norme della zona E6. Una volta che le aree sono recuperate all'uso agricolo, dette aree saranno riclassificate in zto E6.

5.1.1 LOTTO 1

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è caratterizzato da un ampio appezzamento di terreno di complessivi 9.910,00 mq catastali ricadente in zona d'interesse agricolo E6.

Il lotto in esame può essere raggiunto previo il passaggio di strade sterrate poste all'interno del comparto agricolo. Strade queste che possono essere imboccate da via Cjarbonaris posta a est del compendio immobiliare.

Sulla base dei sopralluoghi condotti in sito è emerso quanto segue:

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:
www.studio3ing.com

- Allo stato attuale l'intero compendio immobiliare presenta giacitura pressoché piana e forma irregolare.
- Attualmente il terreno si presenta seminato e coltivato.
- Sugli immobili non sono state realizzate opere di urbanizzazione;
- L'intero compendio immobiliare non presenta recinzioni per la delimitazione della proprietà.
- Si segnala che l'area è posta a ridosso della fascia di rispetto per elettrodotto.

Nell'immagine che segue viene riportato l'inquadramento territoriale con indicazione, vedi mappa catastale, delle aree oggetto della presente perizia di stima:

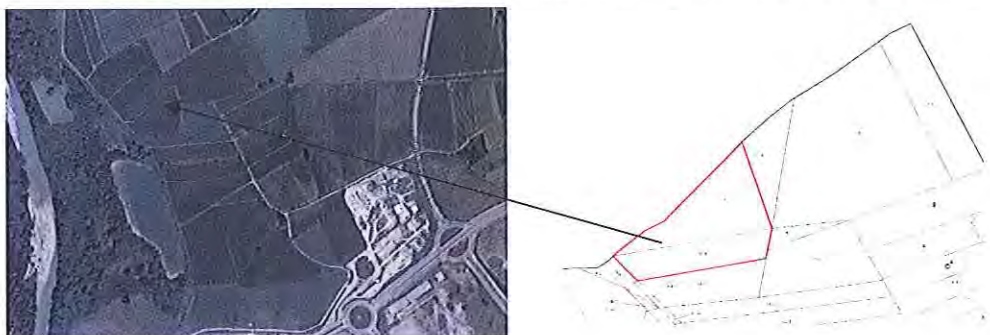


Foto n. 2_ Inquadramento territoriale

5.1.2 LOTTO 2

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è caratterizzato da un ampio appezzamento di terreno di complessivi 28.878,00 mq catastali ricadente in zona d'interesse agricolo E6.

Sulla base dei sopralluoghi condotti in sito è emerso quanto segue:

- Il lotto in esame può essere raggiunto previo il passaggio di strade sterrate poste all'interno del comparto agricolo. Strade queste che possono essere imboccate da via Cjarbonaris posta a est del compendio immobiliare.
- Allo stato attuale l'intero compendio immobiliare presenta giacitura pressoché piana e forma irregolare.
- Attualmente il terreno si presenta seminato e coltivato.
- Sugli immobili non sono state realizzate opere di urbanizzazione;

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:
www.studio3ing.com

- L'intero compendio immobiliare non presenta recinzioni per la delimitazione della proprietà.
- Si segnala che l'area è posta al di sotto della fascia di rispetto per elettrodotto.

Nell'immagine che segue viene riportato l'inquadramento territoriale con indicazione, vedi mappa catastale, delle aree oggetto della presente perizia di stima:

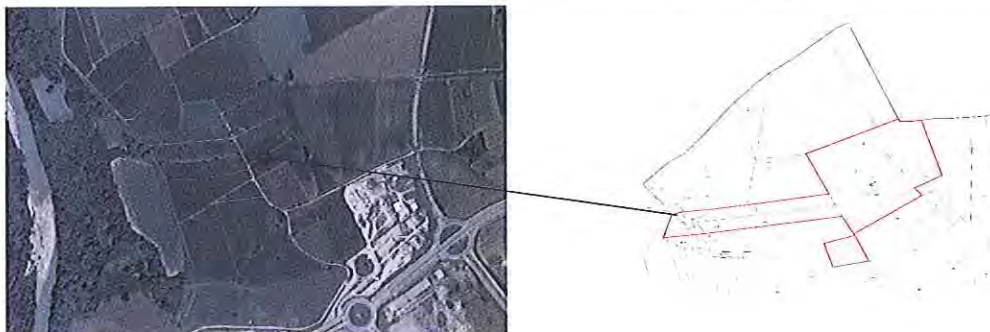


Foto n. 2_ Inquadramento territoriale.

5.1.3 LOTTO 3

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è caratterizzato da un ampio appezzamento di terreno di complessivi 59.600,00 mq catastali distribuiti in:

- 27.575,00 mq catastali per la zona E6: zona di interesse agricolo;
- 32.025,00 mq catastali per la zona ES: zone agricole degradate soggette a recupero ambientale.

Sulla base dei sopralluoghi condotti in sito è emerso quanto segue:

- Il lotto in esame può essere raggiunto previo il passaggio di strade sterrate poste all'interno del comparto agricolo. Strade queste che possono essere imboccate dalla via Cjarbonaris posta a est del compendio immobiliare.
- Allo stato attuale l'intero compendio immobiliare presenta giacitura pressoché piana e forma irregolare.
- Come si evince dalla mappa catastale in seguito riportata, il compendio immobiliare è caratterizzato da un'ampia zona in parte avente destinazione urbanistica ricadente in ambito E6 "zone ad interesse agricolo" e in parte in ambito ES "zone agricole degradate soggetta a recupero ambientale".

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:
www.studio3ing.com



Si segnala che secondo quanto prescritto dalle norme tecniche di attuazione allegata al P.R.G.C., le zone agricole degradate "ES", soggette a recupero ambientale, riguardano quelle parti del territorio comunale che versano in condizioni di grave degrado ambientale. Tali aree possono comunque concorrere anche alla formazione della superficie territoriale da computarsi ai fini dell'edificazione della residenza dei conduttori agricoli nelle zone E6, nella misura di 0,03 mc/mq con le procedure indicate dalle norme della zona E6. Una volta che le aree sono recuperate all'uso agricolo, dette aree saranno riclassificate in ZTO E6.

- Per quanto riguarda l'area contraddistinta dai mappali ricadenti in zona ES (mappali nn. 673/1, 673/2, 673/3, 673/4, 674/1, 674/4, 674/5 e 674/2), sulla stessa sono attualmente accatastati materiali misti ricadenti in particolare all'attività edilizia, box per uffici, tettoie, ecc.

La zona citata risulta essere stata delimitata attraverso la presenza di una recinzione da cantiere.

Lo scrivente segnala che non è stato messo a conoscenza dell'esistenza di eventuali contratti di affitto legati al fondo agricolo ad eccezione di un contratto di affitto di fondo rustico sottoscritto con **OMISSIS** avente validità fino alla data del 11.11.2016 (vedi Allegato B4) e riguardante il mappale 93 di superficie 7.630,00 mq.

- Per quanto riguarda tutti gli altri mappali facenti capo al lotto n. 3, ad eccezione dei mappali posti in categoria ES, questi si presentano

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:
www.studio3ing.com

generalmente seminati e coltivati.

Sugli immobili non sono state realizzate opere di urbanizzazione;

- Si segnala che l'area è posta al di sotto della fascia di rispetto per elettrodotto.

5.2 DATI CATASTALI

Il fabbricato relativo all'unità immobiliare sopra citata è attualmente individuato all'U.T.E. di Gorizia (GO) come segue:

N.C.T.: COMUNE DI VILLESSE (GO)

LOTTO 1

Foglio 5 - Particella n. 16 - Categoria seminativo irriguo – Classe U –

Consistenza 6.180,00 mq – Reddito Dominicale € 51,07 e Agrario € 27,13;

Foglio 5 - Particella n. 19/3 - Categoria seminativo irriguo – Classe U –

Consistenza 3.730,00 mq – Reddito Dominicale € 30,82 e Agrario € 16,37;

Intestazione catastale: Nuova SO.FI.A. S.R.L.

C.F. 09213630156

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Confini:

LOTTO 2

Foglio 5 - Particella n. 21/1 - Categoria prati – Classe 4 – Consistenza 700,00

mq – Reddito Dominicale € 1,45 e Agrario € 1,08;

Foglio 5 - Particella n. 21/3

Porzione AA – Categoria Pascolo arboreo – Consistenza 310,00

mq – Reddito Dominicale € 0,48 e Agrario € 0,19;

Porzione AB – Categoria Prati – Classe 5 – Consistenza 70,00

mq – Reddito Dominicale € 0,11 e Agrario € 0,09;

Foglio 5 - Particella n. 12/1 - Categoria seminativo irriguo – Classe U –

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:
www.studio3ing.com

Consistenza 3.240,00 mq – Reddito Dominicale € 26,77 e Agrario € 14,22;
Foglio 5 - Particella n. 12/3 - Categoria seminativo irriguo – Classe U –
Consistenza 3.600,00 mq – Reddito Dominicale € 29,75 e Agrario € 15,80;
Foglio 5 - Particella n. 12/4 - Categoria prato– Classe 5 – Consistenza 110,00
mq – Reddito Dominicale € 0,17 e Agrario € 0,14;
Foglio 5 - Particella n. 12/5 - Categoria prato– Classe 5 – Consistenza 120,00
mq – Reddito Dominicale € 0,19 e Agrario € 0,15;
Foglio 5 - Particella n. 17/2 - Categoria seminativo irriguo – Classe U –
Consistenza 860,00 mq – Reddito Dominicale € 7,11 e Agrario € 3,78;
Foglio 5 - Particella n. 17/3 - Categoria seminativo irriguo – Classe U –
Consistenza 980,00 mq – Reddito Dominicale € 8,10 e Agrario € 4,30;
Foglio 5 - Particella n. 3 - Categoria seminativo irriguo – Classe U –
Consistenza 5.780,00 mq – Reddito Dominicale € 47,76 e Agrario € 25,37;
Foglio 5 - Particella n. 6 - Categoria seminativo irriguo – Classe U –
Consistenza 1.560,00 mq – Reddito Dominicale € 12,89 e Agrario € 6,85;
Foglio 5 - Particella n. 8 - Categoria seminativo irriguo – Classe U –
Consistenza 2.180,00 mq – Reddito Dominicale € 18,01 e Agrario € 9,57;
Foglio 5 - Particella n. 5/1 - Categoria seminativo irriguo – Classe U –
Consistenza 3.000,00 mq – Reddito Dominicale € 24,79 e Agrario € 13,17;
Foglio 5 - Particella n. 5/2 - Categoria seminativo irriguo – Classe U –
Consistenza 240,00 mq – Reddito Dominicale € 1,98 e Agrario € 1,05;
Foglio 5 - Particella n. 7/1 - Categoria seminativo irriguo – Classe U –
Consistenza 828,00 mq – Reddito Dominicale € 6,84 e Agrario € 3,63;
Foglio 5 - Particella n. 7/2 - Categoria seminativo irriguo – Classe U –
Consistenza 200,00 mq – Reddito Dominicale € 1,65 e Agrario € 0,88;
Foglio 5 - Particella n. 9/1 - Categoria seminativo irriguo – Classe U –
Consistenza 2.130,00 mq – Reddito Dominicale € 17,60 e Agrario € 9,35;
Foglio 5 - Particella n. 9/2 - Categoria seminativo irriguo – Classe U –

Consistenza 2.220,00 mq – Reddito Dominicale € 18,34 e Agrario € 9,75;

Foglio 5 - Particella n. 10/2 - Categoria seminativo irriguo – Classe U –

Consistenza 750,00 mq – Reddito Dominicale € 6,20 e Agrario € 3,29;

Intestazione catastale: Nuova SO.FI.A. S.R.L.

C.F. 09213630156

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

LOTTO 3

Foglio 5 - Particella n. 95 - Categoria seminativo irriguo– Classe U –

Consistenza 3.650,00 mq – Reddito Dominicale € 30,16 e Agrario € 16,02;

Foglio 5 - Particella n. 673/1 - Categoria seminativo – Classe 3 – Consistenza

5.600,00 mq – Reddito Dominicale € 31,81 e Agrario € 20,25;

Foglio 5 - Particella n. 673/2 - Categoria seminativo – Classe 3 – Consistenza

3.650,00 mq – Reddito Dominicale € 20,74 e Agrario € 13,20;

Foglio 5 - Particella n. 673/3 - Categoria seminativo – Classe 3 – Consistenza

3.650,00 mq – Reddito Dominicale € 20,74 e Agrario € 13,20;

Foglio 5 - Particella n. 673/4 - Categoria seminativo – Classe 3 – Consistenza

5.595,00 mq – Reddito Dominicale € 31,79 e Agrario € 20,23;

Foglio 5 - Particella n. 674/1 - Categoria seminativo – Classe 3 – Consistenza

1.865,00 mq – Reddito Dominicale € 10,60 e Agrario € 6,74;

Foglio 5 - Particella n. 674/2 - Categoria seminativo – Classe 3 – Consistenza

3.485,00 mq – Reddito Dominicale € 19,80 e Agrario € 12,60;

Foglio 5 - Particella n. 674/4 - Categoria seminativo – Classe 3 – Consistenza

1.865,00 mq – Reddito Dominicale € 10,60 e Agrario € 6,74;

Foglio 5 - Particella n. 674/5 - Categoria seminativo – Classe 3 – Consistenza

1.865,00 mq – Reddito Dominicale € 10,60 e Agrario € 6,74;

Foglio 5 - Particella n. 84

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:

www.studio3ing.com

Porzione AA – Categoria Seminativo – Classe 3 - Consistenza
200,00 mq – Reddito Dominicale € 1,14 e Agrario € 0,72;

Porzione AB – Categoria Prati – Classe 4 – Consistenza 19,00
mq – Reddito Dominicale € 0,04 e Agrario € 0,03;

Foglio 5 - Particella n. 92 - Categoria seminativo irriguo – Classe U –
Consistenza 2.687,00 mq – Reddito Dominicale € 22,20 e Agrario € 11,80;

Foglio 5 - Particella n. 93 - Categoria Vigneti – Classe 2 – Consistenza
7.630,00 mq – Reddito Dominicale € 78,81 e Agrario € 57,14;

Foglio 5 - Particella n. 100

Porzione AA – Categoria Seminativo – Classe 3 - Consistenza
684,00 mq – Reddito Dominicale € 3,89 e Agrario € 2,47;

Porzione AB – Categoria seminativo – Consistenza 1992,00 mq
– Reddito Dominicale € 16,46 e Agrario € 8,74;

Foglio 5 - Particella n. 102 - Categoria seminativo irriguo – Classe U –
Consistenza 7.380,00 mq – Reddito Dominicale € 60,98 e Agrario € 32,40;

Foglio 5 - Particella n. 104 –

Porzione AA Categoria seminativo irriguo - Consistenza
7.231,00 mq – Reddito Dominicale € 59,75 e Agrario € 31,74;

Porzione AB – Categoria seminativo irriguo - Classe 4 –
Consistenza 552,00 mq – Reddito Dominicale € 2,28 e Agrario €
1,85;

Intestazione catastale: Nuova SO.FI.A. S.R.L.

C.F. 09213630156

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

(Vedi in allegato A3 – IMMOBILE A3: copia visura per immobile e mappe
catastali)

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:
www.studio3ing.com

5.3 PROVENIENZA IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono divenuti di proprietà della società Nuova So.Fi.a. Srl per mezzo delle seguenti scritture private:

1. Atto di compravendita rogitato dal notaio OMISSIS
OMISSIS intavolato presso l'ufficio tavolare in data
OMISSIS

Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la Nuova SO.FI.A Spa in qualità di parte acquirente e OMISSIS in qualità di parti venditrici, sono stati oggetto di compravendita gli immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di Gorizia come di seguito indicato:

- Fog. 5 - Partic. n. 17/2 - Cat. Seminativo - Consist. 860,00 mq;
- Fog. 5 - Partic. n. 17/3 - Cat. Seminativo - Consist. 980,00 mq;
- Fog. 5 - Partic. n. 9/1 - Cat. Seminativo - Consist. 2.130,00 mq;
- Fog. 5 - Partic. n. 9/2 - Cat. Seminativo - Consist. 2.220,00 mq;
- Fog. 5 - Partic. n. 10/2 - Cat. Seminativo - Consist. 2.220,00 mq;
- Fog. 5 - Partic. n. 7/1 - Cat. Seminativo - Consist. 828,00 mq;
- Fog. 5 - Partic. n. 7/2 - Cat. Seminativo - Consist. 200,00 mq;
- Fog. 5 - Partic. n. 8 - Cat. Seminativo - Consist. 2.180,00 mq;
- Fog. 5 - Partic. n. 3 - Cat. Seminativo - Consist. 5.780,00 mq;
- Fog. 5 - Partic. n. 5/1 - Cat. Seminativo - Consist. 3.000,00 mq;
- Fog. 5 - Partic. n. 5/2
 - Porzione AA - Cat. Seminativo - Consist. 200,00 mq;
 - Porzione AB - Cat. Seminativo - Consist. 40,00 mq;
- Fog. 5 - Partic. n. 6 - Cat. Seminativo - Consist. 1.560,00 mq;

2. Atto di compravendita rogitato dal notaio OMISSIS
OMISSIS intavolato presso l'ufficio tavolare in data

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:
www.studio3ing.com

OMISSIS

Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la Nuova SO.FI.A Spa in qualità di parte acquirente e OMISSIS in qualità di parte venditrice, sono stati oggetto di compravendita gli immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di Gorizia come di seguito indicato:

Fog. 5 - Partic. n. 95 - Cat. Seminativo - Consist. 3.650,00 mq;

3. Atto di compravendita rogitato dal notaio OMISSIS
OMISSIS intavolato presso l'ufficio tavolare in data
OMISSIS

Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la Nuova SO.FI.A Spa in qualità di parte acquirente e OMISSIS

OMISSIS in qualità di parti venditrici, sono stati oggetto di compravendita gli immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di Gorizia come di seguito indicato:

Fog. 5 - Partic. n. 12/1 - Cat. Seminativo – Cons. 3.240,00 mq;

Fog. 5 - Partic. n. 12/4 - Cat. Seminativo – Cons. 110,00 mq;

Fog. 5 - Partic. n. 12/3 - Cat. Seminativo – Cons. 3.600,00 mq;

Fog. 5 - Partic. n. 12/5 - Cat. Seminativo – Cons. 120,00 mq;

Fog. 5 - Partic. n. 21/1 - Cat. prato – Cons. 700,00 mq;

Fog. 5 - Partic. n. 21/3 - Cat. prato – Cons. 380,00 mq;

4. Atto di compravendita rogitato dal notaio OMISSIS
OMISSIS e intavolato presso l'ufficio tavolare in data
OMISSIS

Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la Nuova SO.FI.A Spa in qualità di parte acquirente e OMISSIS in qualità di parte venditrice, sono stati oggetto di compravendita gli immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di Gorizia come di seguito indicato:

Fog. 5 - Partic. n. 93 - Cat. vigneto – Cons. 7.630,00 mq

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:
www.studio3ing.com

5. Atto di compravendita rogitato dal notaio OMISSIS
OMISSIS e intavolato presso l'ufficio tavolare in data
OMISSIS .

Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la Nuova SO.FI.A Spa in
qualità di parte acquirente e OMISSIS in qualità di parte
venditrice, sono stati oggetto di compravendita gli immobili intavolati
presso l'ufficio tavolare di Gorizia come di seguito indicato:

Fog. 5 - Partic. n. 16 - Cat. seminativo – Cons. 6.180,00 mq

Fog. 5 - Partic. n. 19/3 - Cat. seminativo – Cons. 3.730,00 mq

6. Atto di compravendita rogitato dal notaio OMISSIS
OMISSIS e intavolato presso l'ufficio tavolare in data
OMISSIS .

Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la SO.FI.A Spa in qualità
di parte acquirente e OMISSIS in qualità
di parte venditrice, sono stati oggetto di compravendita gli immobili
intavolati presso l'ufficio tavolare di Gorizia come di seguito indicato:

Fog. 5 - Partic. n. 674/2 - Cat. seminativo – Cons. 3.485,00 mq

7. Atto di compravendita rogitato dal notaio OMISSIS
OMISSIS intavolato presso l'ufficio tavolare in data
OMISSIS .

Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la SO.FI.A Spa in qualità
di parte acquirente e OMISSIS
OMISSIS in qualità di parte venditrice, sono stati oggetto di compravendita
gli immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di Gorizia come di seguito
indicato:

Fog. 5 - Partic. n. 104 - Cat. seminativo – Cons. 7.783,00 mq

Fog. 5 - Partic. n. 102 - Cat. seminativo – Cons. 7.380,00 mq

Fog. 5 - Partic. n. 92 - Cat. seminativo – Cons. 2.687,00 mq

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:
www.studio3ing.com

Fog. 5 - Partic. n. 100 - Cat. seminativo – Cons. 2.676,00 mq

Fog. 5 - Partic. n. 84 - Cat. seminativo – Cons. 200,00 mq

8. Atto di compravendita rogitato dal notaio OMISSIS

OMISSIS e intavolato presso l'ufficio tavolare in data
OMISSIS

Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la SO.FI.A Spa in qualità
di parte acquirente e OMISSIS

OMISSIS in qualità di parte
venditrice, sono stati oggetto di compravendita gli immobili intavolati
presso l'ufficio tavolare di Gorizia come di seguito indicato:

Fog. 5 - Partic. n. 674/1 - Cat. seminativo – Cons. 1.865,00 mq

Fog. 5 - Partic. n. 674/4 - Cat. seminativo – Cons. 1.865,00 mq

Fog. 5 - Partic. n. 673/1 - Cat. seminativo – Cons. 5.600,00 mq

Fog. 5 - Partic. n. 673/2 - Cat. seminativo – Cons. 3.650,00 mq

Fog. 5 - Partic. n. 673/3 - Cat. seminativo – Cons. 3.650,00 mq

9. Atto di compravendita rogitato dal notaio OMISSIS

OMISSIS e intavolato presso l'ufficio tavolare in data
OMISSIS

Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la SO.FI.A Spa in qualità
di parte acquirente OMISSIS

in qualità di parte venditrice, sono stati oggetto di compravendita gli
immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di Gorizia come di seguito
indicato:

Fog. 5 - Partic. n. 673/4 - Cat. seminativo – Cons. 5.595,00 mq

10. Atto di compravendita rogitato dal notaio OMISSIS

OMISSIS e intavolato presso l'ufficio tavolare in data
OMISSIS

Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la SO.FI.A Spa in qualità

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:
www.studio3ing.com

di parte acquirente e OMISSIS in
qualità di parte venditrice, sono stati oggetto di compravendita gli immobili
intavolati presso l'ufficio tavolare di Gorizia come di seguito indicato:

Fog. 5 - Partic. n. 674/5 - Cat. seminativo – Cons. 1.865,00 mq

(Vedi in allegato B2: copia atto di compravendita)

5.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel comune di Villesse (GO) è attualmente vigente il seguente strumento urbanistico:

- P.R.G.C. (Piano regolatore generale comunale) con relative norme tecniche di attuazione.

Sulla base delle prescrizioni urbanistiche fornite dal P.R.G.C. e dalle relative norme tecniche di attuazione, l'intero compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima ricade nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- Zona omogenea ES: Zona Agricola degradata soggetta a recupero ambientale – così come regolamentata dall'art. 34 delle norme tecniche di attuazione;
Con particolare riferimento alla citata zona omogenea ES, questa riguarda esclusivamente una parte del Lotto n. 3 e precisamente i mappali nn. 673/1, 673/2, 673/3, 673/4, 674/1, 674/4, 674/5 e 674/2.
- Zona omogenea E6: Zona di interesse agricolo – così come normata dall'art. 33 delle norme tecniche di attuazione. Con particolare riferimento alla zona in esame, questa si estende su tutti i lotti oggetto di disamina (lotto n. 1, 2 e 3) ad eccezione dei mappali ricadenti nella zona ES precedentemente citati.
- Fascia di rispetto dalle infrastrutture energetiche per elettrodotto – così come regolamentato dall'art. 40 delle norme tecniche di attuazione. Considerata la conformazione del compendio immobiliare, la fascia di rispetto è da intendersi su tutto i mappali oggetto della presente perizia di stima.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:
www.studio3ing.com

- Fascia di rispetto dalle infrastrutture aeroportuali - così come regolamentato dall'art. 42 delle norme tecniche di attuazione.
- Ambito soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 437/1985 relativamente ai mappali 16, 84, 102, 19/3, 21/1, 21/3, 12/1, 12/3, 12/4 e 12/5.

Si rimanda all'Allegato 3B, riguardante il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Villesse, dove sono state riportate le destinazioni urbanistiche associate alle singole particelle e la presenza di eventuali vincoli.

Si riportano in seguito alcuni degli articoli estratti dalle norme tecniche di attuazione allegate al Piano di Governo del Territorio:

Art. 33 - Z.t.o. "E6" - Zona d'interesse agricolo

1. La z.t.o. E6 comprende gli ambiti di interesse agricolo. E' costituita da quelle parti del territorio comunale destinate ad attività agricole ed un paesaggio caratterizzato da una struttura fondiaria piuttosto unitaria e da coltivazioni di tipo estensivo e monocolturale e dalla scarsa presenza di elementi naturalistici significativi.
2. All'interno della zona sono ammessi i seguenti interventi:
 - interventi di nuova costruzione;
 - interventi di ampliamento;
 - interventi di ristrutturazione edilizia;
 - interventi di trasformazione territoriale;
 - interventi di manutenzione ordinaria;
 - interventi di manutenzione straordinaria;
 - interventi di restauro e risanamento conservativo;
 - attività edilizia libera;
3. Il P.R.G.C. si attua con le modalità indicata ai commi 9 e 11 del precedente art. 32
4. All'interno della zona sono ammesse le destinazioni d'uso:
 - agricola, ivi compresa quella abitativa degli agricoltori a titolo professionale in zona agricola;

- artigianale complementare all'attività agricola, in zona agricola limitatamente alla conservazione, prima trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza delle macchine agricole;
- commerciale complementare all'attività agricola in zona agricola;
- residenziale in deroga al requisito della connessione funzionale con la conduzione del fondo e dell'imprenditore agricolo professionale di cui al terzo, quarto e quinto inciso della precedente lettera a) comma 9 dell'art. 32;
- edifici a libera localizzazione, adibiti alla conservazione, alla prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli forestali o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole;
- all'interno della zona è consentita la realizzazione di ripari per utensili, attrezzi e prodotti agricoli anche a soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale, purché tali costruzioni non superino la superficie coperta di mq. 20 e l'altezza di m. 2,50 e siano realizzate con la riproposizione di tipologie e l'uso di materiali, forme e finiture in armonia con l'ambiente circostante e con il mantenimento dell'aspetto paesaggistico della zona. Per tali costruzioni le distanze dai confini sono regolate dal Codice Civile.

5. Nella zona, fermo restando quanto prescritto all'art. 29, nei casi di nuove costruzioni e di ampliamento degli edifici e delle strutture agricole esistenti, debbono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

a) Edifici di cui al 1° comma, punto a) dell'art. 29: (edifici per la residenza agricola);

If: 0,03 mc./mq

dc: 5,00 m

df: 10,00 m (distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti)

H max: 7,50 m

Ds: 10,00 m (fatte salve le disposizioni del P.R.G.C sulle fasce di rispetto stradali)

Lotto minimo d'intervento = 3000 mq

b) Edifici di cui al 1° comma, punto b) dell'art. 29: (Edifici relativi alle strutture produttive aziendali)

Q1: rapporto di copertura complessivo massimo riferita al lotto di pertinenza

(*) (comprensivo delle altre costruzioni): 40%

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:
www.studio3ing.com

Q2: rapporto di copertura riferita all'intera proprietà fondiaria ricadente nel comune (comprensivo delle altre costruzioni): 2%

H max: 7,50 m (esclusi gli eventuali volumi tecnici)

dc: 5,00 m

df: 10,00 m

ds: 10,00 m (fatte salve le disposizioni del P.R.G.C sulle fasce di rispetto stradali)

(*) Il lotto di pertinenza di cui al punto Q1 va inteso come i/il mappale, o la porzione dello stesso, effettivamente destinate all'operatività delle strutture aziendali. In tale lotto non possono pertanto rientrare le aree aziendali coltivate, o quelle non fisicamente collegate.

Nel caso degli allevamenti a carattere familiare, dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

df: distanza da edifici residenziali di terzi: 25,00 m

df: distanza dagli edifici residenziali di proprietà: 10,00 m

Nel caso degli allevamenti a carattere aziendale, stalle, porcilaie, ricoveri, recinti e le concimaie dovranno distare dalle zone destinate a residenza e dalle zone destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria almeno m 150.

c) Edifici di cui al 1° comma, punto c) dell'art. 29: (edifici a libera localizzazione, adibiti alla conservazione, alla prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli forestali o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole)

Q: rapporto di copertura complessivo massimo riferita al lotto di pertinenza (comprensivo delle altre costruzioni): 40%

Q: rapporto di copertura riferita all'intera proprietà fondiaria ricadente nel comune (comprensivo delle altre costruzioni): 2%

H max: 7,50 m (esclusi gli eventuali volumi tecnici)

dc: 5,00 m

df: 10,00 m

ds: 10,00 m (fatte salve le disposizioni del P.R.G.C sulle fasce di rispetto stradali)

d) Relativamente alla costruzione di serre di cui al 1° comma, punto d) dell'art.

29 valgono i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Q: rapporto di copertura riferito al lotto d'intervento 10%

Sm: superficie minima, in proprietà, ricadente entro il territorio comunale 6,00 ha

H max: 3,50 m

dc: 5,00 m

df: 10,00 m

ds: 10,00 m (fatte salve le disposizioni del P.R.G.C sulle fasce di rispetto stradali)

6. Nel caso di aziende con terreni a colture specializzate, viticole, frutticole, orticole e floricole, potrà essere adottato un indice fondiario superiore, fino ad un massimo di 0,05 mc./mq. per edifici di cui alla lett. a) del 5° comma del presente articolo, previo parere del competente Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, mentre per le costruzioni di cui alla lett. d), dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Q: rapporto di copertura riferito al lotto d'intervento 20%

Sm: superficie minima, in proprietà, ricadente entro il territorio comunale 2,00 ha

H max: 3,50 m

dc: 5,00 m

df: 10,00 m

ds: 10,00 m (fatte salve le disposizioni del P.R.G.C sulle fasce di rispetto stradali)

7. Per gli interventi di nuova edificazione, relativi all'abitazione dell'imprenditore agricolo professionale, da realizzarsi nella zona omogenea E6 la superficie territoriale può essere computata anche mediante l'aggregazione di più terreni costituenti l'azienda agricola e compresi nell'ambito della zona omogenea E4.5 ARIA ed ES, ricadenti nel territorio comunale o di altre zone agricole di tipo E4, E5 ed E6 in comuni contigui (con l'apporto parametrico specifico di ciascuna zona). In tal caso il concessionario è tenuto a sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi presso l'Ufficio del Registro, a cura e a spese dello stesso, nel quale resteranno vincolati all'inedificabilità i terreni agricoli dell'azienda asserviti per l'edificazione.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:
www.studio3ing.com

8. Qualora, alla data di adozione del presente P.R.G.C., i parametri riferiti agli indici urbanistici, risultino saturati o prossimi alla saturazione, per gli edifici abitativi esistenti è comunque consentito l'ampliamento per una sola volta, per motivi igienicofunzionali, fino ad un massimo di 200 mc per ciascun alloggio esistente, per adeguare la ricettività abitativa, per ricavare locali destinati a deposito o ad autorimessa. Tali ampliamenti possono essere realizzati anche in corpo di fabbrica separato dall'edificio principale purché realizzati in posizione vicinore, nei pressi dello stesso. Le nuove volumetrie dovranno osservare una distanza minima di m 5,00 dai confini di proprietà. Nei limiti di cui al presente comma sarà consentita l'edificazione a confine dei fabbricati accessori e/o di servizio con altezza media non superiore a 3,50 m e con altezza massima al confine di 3,00 m.
9. La realizzazione di nuovi edifici residenziali di cui sopra non potrà essere disgiunta dalla realizzazione di annessi rustici di cui alla lettera b) del precedente punto 5.
10. Per gli ampliamenti di edifici di tipo a) e b) di cui al precedente 1° comma dell'art. 29, esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. è ammesso l'ampliamento degli stessi:
- con altezza massima non superiore a quella degli edifici circostanti esistenti anch'essi alla data d'adozione del P.R.G.C.;
 - con distanza dai confini dei lotti secondo le disposizioni del Codice Civile.
11. Per gli edifici destinati a depositi attrezzi, esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. purché regolarmente autorizzati dal Comune e denunciati al N.C.E.U., è ammessa la demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione all'interno del lotto di pertinenza. Negli interventi di ricostruzione e/o ristrutturazione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: le coperture dovranno essere obbligatoriamente a falde inclinate, rivestite in coppi, con struttura portante in legno;
- le strutture verticali saranno in muratura intonacata o in legno. A tali manufatti potrà essere addossata una tettoia aperta su 3 lati della superficie coperta massima pari al 50% della superficie coperta del ricovero chiuso.
12. Per gli edifici esistenti in zona agricola alla data di adozione del P.R.G.C., esclusivamente adibiti a civile abitazione e che risultino alla stessa data occupati da proprietari non imprenditori agricoli a titolo principale, ne titolari di azienda agricola, sono ammessi, oltre agli interventi aventi rilevanza edilizia anche

interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento con incremento volumetrico per esigenze igieniche e funzionali. L'incremento volumetrico complessivo dovrà in ogni caso essere contenuto entro i 200 mc. per edificio, e gli interventi non dovranno comunque prevedere aumento di unità immobiliare residenziali rispetto a quelle esistenti.

13. Nella zona E6 non è consentita l'installazione a terra di impianti di produzione di energia elettrica a conversione fotovoltaica. Tali impianti sono ammessi sulle coperture degli edifici e delle serre.

Art. 34 - Z.t.o. "ES" - Zona Agricola degradata soggetta a recupero ambientale

1. La z.t.o. ES comprende parti del territorio comunale, sede un tempo di cave di inerti o di infrastrutture o di aree cantiere, oggi abbandonate, che versano in condizioni di grave degrado ambientale.

2. In tale zona il P.R.G.C. si attua mediante I.E.D.

3. Per tale zona, i progetti unitari dovranno tendere a qualificare sotto il profilo naturalistico e ambientale le aree di intervento favorendo il recupero all'uso agricolo dei suoli. Detti progetti dovranno altresì identificare e perimetrare le aree da sottoporre a recupero ambientale indicandone le singole modalità di recupero e la suddivisione della stessa in fasi di attuazione tali da consentire la realizzazione per parti significative e funzionalmente autonome.

4. Le aree ricadenti in questa zona possono concorrere anche alla formazione della superficie territoriale da computarsi ai fini dell'edificazione della residenza dei conduttori agricoli nelle zone E6, nella misura di 0,03 mc/mq con le procedure indicate dalle norme della zona E6. Una volta che le aree sono recuperate all'uso agricolo dette aree saranno riclassificate in zto E6.

Art. 40 - Fasce di rispetto dalle infrastrutture energetiche

1. Le costruzioni, le colture agrarie e le modifiche allo stato del suolo che possano interessare le condotte energetiche (oleodotti, metanodotti, elettrodotti ecc.) sul territorio comunale, dovranno rispettare i limiti contemplati dalle norme in materia, vigenti per i singoli impianti in particolare:

- oleodotto m 7,00;

- metanodotto con tubazione da 26" m 18,50,

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:
www.studio3ing.com

- metanodotto con tubazione da 4" e da 12" m 11,50;
- benzinodotto m 16,00;
- elettrodotto da 380 KV m 28,00;
- elettrodotto da 200 Kv m 10,00;
- elettrodotto da 132 Kv m 10,00;
- elettrodotto da 20 Kv m 5,00.

5.5 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

Si rinvia all'Allegato n. 3B nel quale sono state sviluppate le visure tavolari di Gradisca d'Isonzo (GO). All'interno delle visure, alle quali si rimanda per maggiori dettagli, sono state riportate, per ogni particella tavolare, tutte le note tavolari iscritte e trascritte su ciascun bene.

(In allegato 3B: Elenco estratto Tavolare di Gorizia)

5.6 STIMA

Criterio di stima

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore del terreno è stato applicato il Metodo del Mercato considerando la tipologia, l'ubicazione, gli accessi e la destinazione d'uso assegnata dallo strumento urbanistico.

E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di analoghe caratteristiche al fine di determinare il corrispettivo valore da assegnare.

Stima

Il sottoscritto perito, esaminato il bene immobile nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare negli ultimi anni è sostanzialmente in difficoltà, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo informazioni assunte per

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:
www.studio3ing.com

immobili con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni, lo scrivente stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto sia il seguente:

ATTIVITA':

Terreno ricadente, secondo quanto prescritto dal vigente strumento urbanistico, in parte in zona d'interesse agricolo E6 ed in parte in zona agricola degradata soggetta a recupero ambientale. L'intero compendio immobiliare è situato nel comune di Villesse (GO) nei pressi di via Cjarbonaris e del centro commerciale posto in località Maranz. Come dettagliato in perizia, considerata la conformazione della proprietà, l'intero compendio immobiliare è stato raggruppato in n. 3 distinti lotti immobiliari (Lotto n. 1, Lotto n. 2 e Lotto n. 3).

- Lotto n. 1 _ Appezamento di terreno ricadente in zona di interesse agricolo di complessivi 9.910,00 mq a 13 €/mq: € 128.830,00

TOTALE LOTTO 1: € **128.830,00**

- Lotto n. 2 _ Appezamento di terreno ricadente in zona di interesse agricolo di complessivi 28.878,00 mq a 13 €/mq: € 375.414,00

TOTALE LOTTO 2: € **375.441,00**

- Lotto n. 3 _ Appezamento di terreno ricadente in:

▪ zona di interesse agricolo E6 per complessivi 27.575,00 mq a 13 €/mq: € 358.475,00

▪ zona agricola degradata soggetta a recupero ambientale "ES" per complessivi 32.025,00 mq a 8 €/mq: € 256.200,00

TOTALE LOTTO 3: € **614.675,00**

TOTALE COMPLESSIVO DI STIMA € **1.118.919,00**

Lo scrivente fa presente che il valore di stima attribuito agli immobili è da ritenersi commisurato ad una vendita prevista nel breve periodo.

6. LOTTO C: TERRENI VILLESSE

Il lotto immobiliare oggetto della presente disamina è caratterizzato da un ampio appezzamento di terreno di interesse agricolo situato nel territorio comunale di Villesse (GO) nei pressi della zona produttiva – commerciale di via Massimiliano Fremaut e della strada SP 351 via Aquilea e posta a sud del fiume Isonzo.

Nel prosieguo viene riportato l'inquadramento territoriale del lotto oggetto di disamina.



Foto n. 1_ Inquadramento territoriale (si evidenzia che l'immagine risulta essere fuori scala e pertanto deve essere considerata come elemento esemplificativo e non di dettaglio).

Secondo quanto prescritto dallo strumento urbanistico vigente nel territorio comunale di Villesse (GO) le aree oggetto della presente valutazione estimativa ricadono in zona d'interesse agricolo e in zona di interesse agricolo ambientale e paesaggistico all'interno al perimetro dell'ARIA. Inoltre, l'area è vincolata da un fascia di rispetto per il metanodotto e da un vincolo paesaggistico. Nel documento che segue viene riportato un estratto dello strumento urbanistico vigente nel comune di Villesse dove è stata riportata l'area oggetto di indagine.



Doc. 2_ Estratto P.R.G.C. – Tav. P.1 di zonizzazione

Secondo quanto prescritto dallo strumento urbanistico vigente si evidenzia quanto segue:

- Nelle zone d'interesse agricolo "E6", costituite da quelle parti del territorio comunale destinate ad attività agricole con coltivazioni di tipo estensivo e monocolturale e dalla scarsa presenza di elementi naturalistici significativi, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- agricola, ivi compresa quella abitativa degli agricoltori a titolo professionale in zona agricola;
- artigianale complementare all'attività agricola, in zona agricola limitatamente alla conservazione, prima trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza delle macchine agricole;
- commerciale complementare all'attività agricola in zona agricola;
- residenziale in deroga al requisito della connessione funzionale con la conduzione del fondo e dell'imprenditore agricolo professionale di cui al terzo, quarto e quinto inciso della precedente lettera a) comma 9 dell'art. 32;
- edifici a libera localizzazione, adibiti alla conservazione, alla prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli forestali o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole;
- all'interno della zona è consentita la realizzazione di ripari per utensili, attrezzi e prodotti agricoli anche a soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale, purché tali costruzioni non superino la superficie coperta di mq. 20 e l'altezza di m. 2,50 e siano realizzate con la riproposizione di tipologie e l'uso di materiali, forme e finiture in armonia con l'ambiente circostante e con il

mantenimento dell'aspetto paesaggistico della zona. Per tali costruzioni le distanze dai confini sono regolate dal Codice Civile.

Nel Capitolo "Destinazione urbanistica" sono riportati i parametri quantitativi previsti dallo strumento urbanistico in relazione alla destinazione d'uso consentita.

- Nelle zone omogenee **E4.2 ARIA**, costituita da quelle aree, interne agli argini del Fiume Torre e del fiume Isonzo, corrispondenti alle parti del territorio di preminente interesse naturalistico, forestale, e paesaggistico nelle quali si manifesta la presenza di notevoli contenuti floristici, faunistici e idrogeologici, e l'individuazione localizzata e puntuale di fenomeni geomorfologici naturali.

A seguito dei sopralluoghi condotti in sito, si riportano le seguenti caratteristiche e criticità dell'area oggetto di disamina:

- L'intero sedime, raggruppato in un unico lotto immobiliare, presenta giacitura pressoché piana e forma irregolare.
- L'accesso al lotto può avvenire attraverso delle strade sterrate poste all'interno ad uso dei terreni agricoli.
- Attualmente il terreno si presenta in parte seminato e coltivato e in parte piantumato.
- Sugli immobili non sono state realizzate opere di urbanizzazione;
- L'intero compendio immobiliare non presenta recinzioni per la delimitazione della proprietà.

6.2 DATI CATASTALI

Il fabbricato relativo all'unità immobiliare sopra citata è attualmente individuato all'U.T.E. di Gorizia (GO) come segue:

N.C.T.: Comune di Villesse (GO)

Foglio 3 - Particella n. 1468/1

Porzione AA – Categoria scminativo irriguo – Consistenza

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:
www.studio3ing.com

2.999,00 mq – Reddito Dominicale € 24,78 e Agrario € 13,17;

Porzione AB – Categoria Seminativi – Classe 6 – Consistenza

201,00 mq – Reddito Dominicale € 0,31 e Agrario € 0,52;

Foglio 3 - Particella n. 1468/2 - Categoria seminativo irriguo – Classe U –

Consistenza 3.856,00 mq – Reddito Dominicale € 31,86 e Agrario € 16,93;

Foglio 3 - Particella n. 1468/3 - Categoria seminativo – Classe 6 – Consistenza

980,00 mq – Reddito Dominicale € 1,52 e Agrario € 2,53;

Foglio 3 - Particella n. 1469/1 - Categoria seminativo irriguo – Classe U –

Consistenza 1.960,00 mq – Reddito Dominicale € 16,20 e Agrario € 8,60;

Foglio 3 - Particella n. 1469/2 - Categoria seminativo – Classe 6 – Consistenza

860,00 mq – Reddito Dominicale € 1,33 e Agrario € 2,22;

Intestazione catastale: Nuova SO.FI.A. S.R.L.

C.F. 09213630156

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

(Vedi in allegato C4 – copia visura per immobile e mappe catastali)

6.3 PROVENIENZA IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono divenuti di proprietà della società

Nuova So.Fi.a. Srl per mezzo della seguente scrittura privata:

1. Atto di compravendita rogitato dal notaio OMISSIS

OMISSIS intavolato presso l'ufficio tavolare in data

OMISSIS .

Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la Nuova SO.FI.A Spa in

qualità di parte acquirente e OMISSIS

in qualità di parti venditrici, sono stati oggetto di compravendita gli

immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di Gorizia come di seguito

indicato:

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:

www.studio3ing.com

Fog. 3 - Partic. n. 1469/1 - Cat. seminativo – Cons. 1.960,00 mq

Fog. 3 - Partic. n. 1469/2 - Cat. seminativo – Cons. 860,00 mq

Fog. 3 - Partic. n. 1468/1 - Cat. seminativo – Cons. 3.200,00 mq

Fog. 3 - Partic. n. 1468/2 - Cat. seminativo – Cons. 3.856,00 mq

Fog. 3 - Partic. n. 1468/3 - Cat. seminativo – Cons. 980,00 mq

(Vedi in allegato C2: copia atto di compravendita)

6.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel comune di Villesse (GO) è attualmente vigente il seguente strumento urbanistico:

- P.R.G.C. (Piano regolatore generale comunale) con relative norme tecniche di attuazione.

Sulla base delle prescrizioni urbanistiche fornite dal P.R.G.C. e dalle relative norme tecniche di attuazione, l'intero compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima ricade nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- Mappali n. 1469/2 e 1468/3: Zona omogenea E4.2 e 5 ARIA - ambiti arginali lineari regolamentati dall'art. 29, 32, 32,2 e 32,5.
- Mappali 1468/2, 1469/1 e 1468/1: Zona omogenea E6: Zona di interesse agricolo – così come normata dall'art. 33 delle norme tecniche di attuazione e per quanto riguarda il mappale 1468/1 parzialmente anche in zona omogenea E2 regolamentate dall'art. 29 - 30.
- Mappali 1468/2, 1469/1, 1469/2 e 1468/1: Fascia di rispetto dalle infrastrutture energetiche per metanodotto – così come regolamentato dall'art. 40 delle norme tecniche di attuazione.
- Ambito soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 437/1985.
- Fascia di rispetto dalle infrastrutture aeroportuali - così come regolamentato dall'art. 42 delle norme tecniche di attuazione.

Si rimanda all'Allegato 4C, riguardante il certificato di destinazione urbanistica

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:
www.studio3ing.com

rilasciato dal comune di Villesse, dove sono state riportate le destinazioni urbanistiche associate alle singole particelle e la presenza di eventuali vincoli.

Si riportano in seguito alcuni degli articoli estratti dalle norme tecniche di attuazione allegate al Piano di Governo del Territorio:

Art. 33 - Z.t.o. "E6" - Zona d'interesse agricolo

Si rimanda al capitolo 5.4 nel quale è stato riportato l'estratto dell'articolo citato.

Art. 40 - Fasce di rispetto dalle infrastrutture energetiche

Si rimanda al capitolo 5.4 nel quale è stato riportato l'estratto dell'articolo citato.

Art. 32.2 - Sottozona "E4.2 ARIA" - Ambiti naturali

1. La Zona omogenea E4.A2 ARIA è costituita da quelle aree, interne agli argini del Fiume Torre e del fiume Ionzo, corrispondenti alle parti del territorio di preminente interesse naturalistico, forestale, e paesaggistico nelle quali si manifesta la presenza di notevoli contenuti floristici, faunistici e idrogeologici, e l'individuazione localizzata e puntuale di fenomeni geomorfologici naturali.

2. Tutti gli interventi consentiti nella Zona omogenea E4.A2 ARIA devono essere strettamente subordinati alla finalità prioritaria di assicurare alle aree la conservazione e il miglioramento del loro carattere naturalistico-ambientale. In tale zona l'evoluzione della natura dovrà essere orientata e sorvegliata con metodi scientifici.

3. All'interno della zona sono ammesse le destinazioni d'uso naturalistiche esistenti e quelle legate alla frequentazione turistica o del tempo libero.

4. Sono ammesse le opere di conservazione del suolo, quelle relative alla sistemazione delle vie di accesso e le opere connesse con l'esercizio delle attività economiche svolte nei modi tradizionali e senza alterare i caratteri del suolo. In particolare, oltre agli interventi elencati al precedente art. 35 sono consentite:

- manutenzioni e sistemazioni dei sentieri e dei percorsi carrabili esistenti;
- operazioni colturali miranti alla ricostituzione di una fustaia naturaliforme di latifoglie mesofile autoctone, mediante diradamenti, ripuliture localizzate, allevamento di novellame pregiato, eventuali conversioni, ecc.;
- avviamento ad alto fusto nelle formazioni governate a ceduo;
- interventi di pulizia dell'assetto della vegetazione spontanea.

6.5 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

Si rinvia all'Allegato n. 3B nel quale sono state sviluppate le visure tavolari di Gradisca d'Isonzo (GO). All'interno delle visure, alle quali si rimanda per maggiori dettagli, sono state riportate, per ogni particella tavolare, tutte le note tavolari iscritte e trascritte su ciascun bene.

(In allegato 3B: Elenco estratto Tavolare di Gorizia)

6.6 STIMA

Criterio di stima

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore del terreno è stato applicato il Metodo del Mercato considerando la tipologia, l'ubicazione, gli accessi e la destinazione d'uso assegnata dallo strumento urbanistico.

E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di analoghe caratteristiche al fine di determinare il corrispettivo valore da assegnare.

Stima

Il sottoscritto perito, esaminato il bene immobile nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare negli ultimi anni è sostanzialmente in difficoltà, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo informazioni assunte per immobili con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni, lo scrivente stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto sia il seguente:

ATTIVITA':

Terreno ricadente, secondo quanto prescritto dal vigente strumento urbanistico, in

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:
www.studio3ing.com

zona d'interesse agricola.

Trattasi nello specifico di un vasto appezzamento di terreno avente una consistenza

catastale complessiva pari a 10.856,00 mq che a 6,00 €/mq: € 65.136,00

TOTALE COMPLESSIVO DI STIMA € 65.136,00

Lo scrivente fa presente che il valore di stima attribuito agli immobili è da ritenersi commisurato ad una vendita prevista nel breve periodo.

7. RIEPILOGO

Vengono di seguito riepilogati i valori stima attribuiti ai singoli lotti immobiliari oggetto della presente valorizzazione:

IMMOBILE 1: Terreno ricadente, secondo quanto prescritto dal vigente strumento urbanistico, in zona d'interesse agricola. L'intero compendio immobiliare è situato nel comune di Romans d'Isonzo nei pressi di via Cjarbonaris e via Del Bose.

Trattasi nello specifico di un vasto appezzamento di terreno avente una consistenza

catastale complessiva pari a 236.461,00 mq che a 13,00 €/mq: € 3.073.993,00

TOTALE COMPLESSIVO DI STIMA € 3.073.993,00

IMMOBILE 2: Terreno ricadente, secondo quanto prescritto dal vigente strumento urbanistico, in parte in zona d'interesse agricola E6 ed in parte in zona agricola degradata soggetta a recupero ambientale. L'intero compendio immobiliare è situato nel comune di Villesse (GO) nei pressi di via Cjarbonaris e del centro commerciale posto in località Maranzuz. Come dettagliato in perizia, considerata la conformazione della proprietà, l'intero compendio immobiliare è stato raggruppato in n. 3 distinti lotti immobiliari (Lotto n. 1, Lotto n. 2 e Lotto n. 3).

- Lotto n. 1 _ Appezzamento di terreno ricadente in zona di interesse agricolo di complessivi 9.910,00 mq a 13 €/mq: € 128.830,00

TOTALE LOTTO 1: € 128.830,00

- Lotto n. 2 _ Appezzamento di terreno ricadente in zona di interesse agricolo di

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com – web:
www.studio3ing.com

complessivi 28.878,00 mq a 13 €/mq:	€	375.414,00
TOTALE LOTTO 2:	€	375.441,00
- Lotto n. 3 _ Appezamento di terreno ricadente in:		
▪ zona di interesse agricolo E6 per complessivi 25.575,00 mq a 13 €/mq:	€	358.475,00
▪ zona agricola degradata soggetta a recupero ambientale "ES" per complessivi 32.025,00 mq a 8 €/mq:	€	256.200,00
TOTALE LOTTO 3:	€	614.675,00
TOTALE COMPLESSIVO DI STIMA	€	1.118.919,00

IMMOBILE 3: Terreno ricadente, secondo quanto prescritto dal vigente strumento urbanistico, in zona d'interesse agricola.

Trattasi nello specifico di un vasto appezzamento di terreno avente una consistenza catastale complessiva pari a 10.856,00 mq che a 6,00 €/mq:

	€	65.136,00
TOTALE COMPLESSIVO DI STIMA	€	65.136,00

TOTALE COMPLESSIVO LOTTI 1, 2 e 3:	€	4.258.048,00
---	----------	---------------------

Lo scrivente fa presente che il valore di stima attribuito agli immobili è da ritenersi commisurato ad una vendita prevista nel breve periodo.