



## TRIBUNALE DI NOLA

**Amministrazione straordinaria n. 2/2019**



della società



**COVAN srl in liquidazione**

con sede in Via Onorevole Francesco Napolitano n. 44, Nola (NA)



**Giudice Delegato:**



**dott.ssa Giuseppa D'Inverno**

**Commissario Straordinario:**

**dott. Francesco Rinaldo**

**De Agostini**



**PERIZIA DI STIMA**

**relativa a**

**BENI IMMOBILI**



**Perito Stimatore:**

OMISSIS



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**

**degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Data: 28/07/2020 - cod. lav. 1420-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/04/2020 - appr: MS il 10/04/2020

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

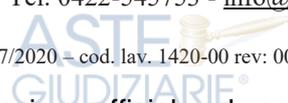




**INDICE**

1 - INCARICO .....	3
2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO .....	3
3 - CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI .....	4
3.1 - LOTTO N. 1 .....	5
3.2 - LOTTO N. 2 .....	7
3.3 - LOTTO N. 3 .....	8
3.4 - DATI CATASTALI E TAVOLARI.....	12
3.5 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI .....	17
3.6 - DESTINAZIONE URBANISTICA .....	20
3.7 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ .....	22
3.8 - STIMA.....	22

OMISSIS



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Data: 28/07/2020 - cod. lav. 1420-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/04/2020 - appr: MS il 10/04/2020



Il Dott. Francesco De Agostini in qualità di commissario straordinario, affidava all'ing. OMISSIS  
OMISSIS libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di OMISSIS  
OMISSIS l'incarico di perito stimatore dei beni  
immobili di proprietà della società COVAN SRL IN LIQUIDAZIONE situati nella provincia di  
Gorizia.

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



## 2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO



Accettato l'incarico conferitogli, veniva condotto in data 24/02/2020, con l'ausilio del  
collaboratore di studio OMISSIS il sopralluogo tecnico presso gli immobili di proprietà  
della società COVAN Srl collocati nel territorio comunale di Villesse in località Maranzuz.

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 Provinciali del catasto di Gorizia per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle relative visure per soggetto degli immobili;
- rilievi presso l'Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo per l'acquisizione delle note di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.
- richiesta del certificato di destinazione urbanistica presso il competente ufficio comunale di Villesse.

Si fa presente che, visti i tempi esigui per la realizzazione della presente perizia non sono state



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Data: 28/07/2020 - cod. lav. 1420-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/04/2020 - appr: MS il 10/04/2020

condotte analisi di tipo chimico sui terreni al fine di verificare l'eventuale presenza di materiale inquinante. Attività questa che non è stata oggetto d'incarico.

Pertanto, ai fini della presente stima, gli immobili sono stati considerati chimicamente compatibili con le destinazioni urbanistiche vigenti.

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

### 3 - CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

Il patrimonio immobiliare di proprietà della società COVAN Srl, oggetto della presente perizia di stima, è costituito da degli appezzamenti di terreno ad interesse agricolo situati nel territorio comunale di Villesse (GO) nei pressi dell'area commerciale TIARE in località Maranuz. Considerata la conformazione proprietaria dell'intero sedime, lo stesso è stato suddiviso in tre lotti che nel seguito verranno denominati "Lotto n. 1", "Lotto n. 2" e "Lotto n. 3". Nell'immagine che segue sono stati perimetrati in colore giallo i sedimi dei vari lotti oggetto di disamina.



Fig n. 1 – Inquadramento territoriale dell'intero compendio oggetto di disamina

Si evidenzia che le proprietà sono state individuate mediante georeferenziazione con sovrapposizione delle mappe catastali sugli elaborati aerofotogrammetrici confermate da riprese fotografiche in sito.



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scarmel**  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Data: 28/07/2020 – cod. lav. 1420-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/04/2020 – appr: MS il 10/04/2020

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. L'area su cui insiste il lotto n. 2 è vincolata da una fascia di rispetto per le infrastrutture energetiche – elettrodotto in demolizione, mentre i lotti n. 1 e n. 3 sono interessati da una fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi art. 142 del D. Lgs. 42/2004. Inoltre l'intero compendio è compreso nella fascia di rispetto dalle infrastrutture aeroportuali. 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.



Fig n. 2 – Estratto PRGC – Tav. P3\_5 su base catastale

### **3.1 - LOTTO N. 1**

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è caratterizzato da un appezzamento di terreno di complessivi 5.803 mq catastali ricadente in zona d'interesse agricolo E6. Una porzione del lotto n. 1 (porzione 1/a) identificata al catasto terreni come mappale n. 88 non è di proprietà esclusiva per intero della ditta COVAN srl ma in quota parte indivisa per 9/12 con altri proprietari, i



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Data: 28/07/2020 – cod. lav. 1420-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/04/2020 – appr: MS il 10/04/2020



rimanenti mappali facenti parte del lotto n. 1 (porzione 1/b) oggetto di disamina sono di proprietà esclusiva per intero della ditta COVAN srl.

Si evidenzia che per la particolarità dei beni, terreni inclusi in un'ampia zona allo stato naturale, la localizzazione degli stessi è stata possibile unicamente con una georeferenziazione satellitare, sovrapposizione delle mappe catastali alla vista satellitare, che ha consentito l'identificazione dei lotti che, per la natura dei luoghi e indeterminatezza dei confini, non è stato possibile in sito se non che con una certa approssimazione.

Il lotto in esame può essere raggiunto previo il passaggio su strade sterrate, che insistono in parte sulle proprietà confinanti, poste all'interno del comparto agricolo. Strade queste che possono essere imboccate da via Cjarbonaris posta 350 metri a est del compendio immobiliare.

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

- allo stato attuale l'intero compendio immobiliare, formato dall'aggregazione di più mappali, presenta giacitura pressoché piana e forma irregolare;
- attualmente il terreno si presenta arato;
- si segnala che lo scrivente è stato messo a conoscenza dalla committenza dell'esistenza di un "contratto di affitto di fondo rustico" sottoscritto tra la società Covan srl in liquidazione con OMISSIS e avente validità fino alla data del 11.11.2029 (vedi Allegato 6) e riguardante, oltre ad altri, i mappali 86, 87/1, 87/2, 88 del presente lotto;
- sugli immobili non sono state realizzate opere di urbanizzazione;
- nel compendio in esame non sono presenti recinzioni di confine con le proprietà limitrofe;
- si segnala che una porzione marginale posta a ovest dell'area ricade all'interno della fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi art. 142 del D. Lgs. 42/2004.

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



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Data: 28/07/2020 - cod. lav. 1420-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/04/2020 - appr: MS il 10/04/2020

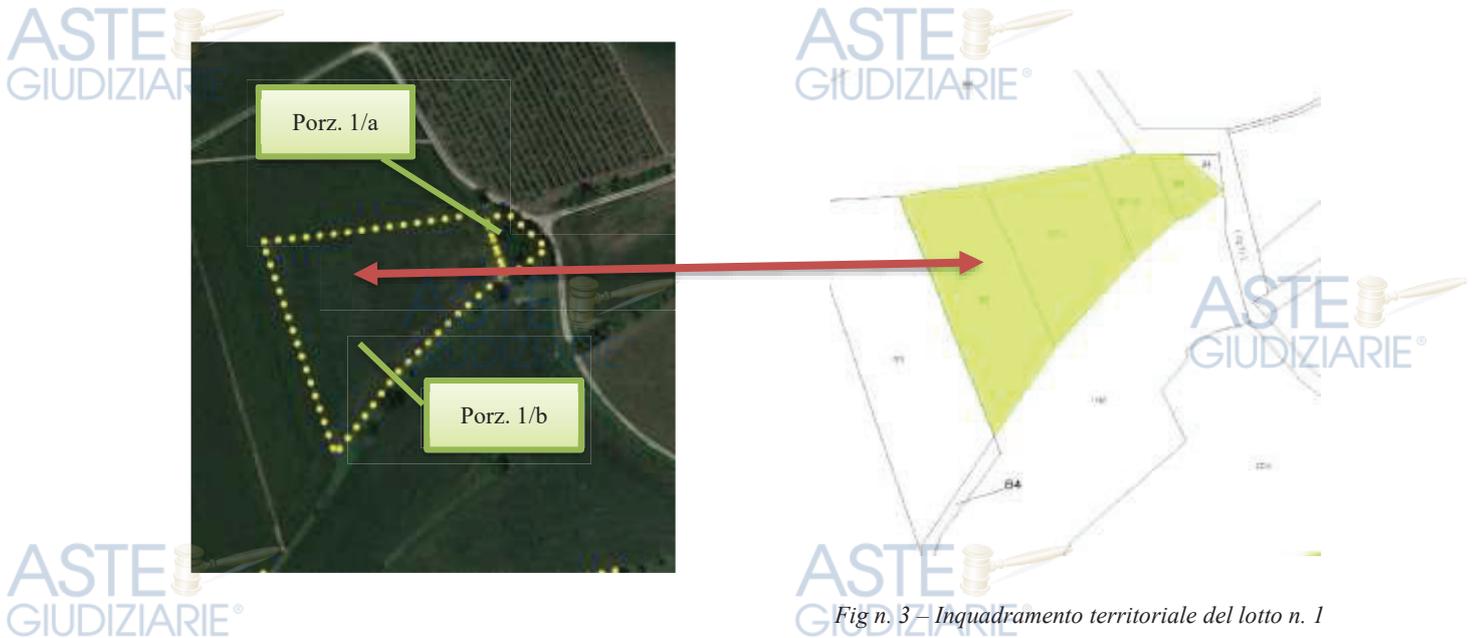


Fig n. 3 – Inquadramento territoriale del lotto n. 1

### 3.2 - LOTTO N. 2

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è caratterizzato da un appezzamento di terreno di complessivi 8.649 mq catastali ricadente in zona d'interesse agricolo E6.

Si evidenzia che per la particolarità dei beni, terreni inclusi in un'ampia zona allo stato naturale, la localizzazione degli stessi è stata possibile unicamente con una georeferenziazione satellitare, sovrapposizione delle mappe catastali alla vista satellitare, che ha consentito l'identificazione dei lotti che, per la natura dei luoghi e indeterminatezza dei confini, non è stato possibile in sito se non che con una certa approssimazione.

Il lotto in esame può essere raggiunto previo il passaggio su strade sterrate, che insistono in parte sulle proprietà confinanti, poste all'interno del comparto agricolo. Strade queste che possono essere imboccate da via Cjarbonaris posta 200 metri a est del compendio immobiliare.

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

- allo stato attuale l'intero compendio immobiliare, formato dall'aggregazione di due mappali, presenta giacitura pressoché piana e forma irregolare;
- attualmente il terreno si presenta arato;
- si segnala che lo scrivente è stato messo a conoscenza dalla committenza dell'esistenza di un "contratto di affitto di fondo rustico" sottoscritto tra la società Covan srl in



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Data: 28/07/2020 - cod. lav. 1420-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/04/2020 - appr: MS il 10/04/2020

liquidazione con

OMISSIS

OMISSIS e avente validità fino alla data del 11.11.2029 (vedi Allegato 6) e

riguardante, oltre ad altri, i mappali 103/1 e 103/2 del presente lotto;

- sugli immobili non sono state realizzate opere di urbanizzazione;
- nel compendio in esame è presente, in prossimità dei confini est e sud, una recinzione costituita da rete elettrosaldata e un telo in polietilene in pessimo stato manutentivo che divide di fatto il lotto dall'area adiacente;
- si segnala che l'area è attraversata dalla fascia di rispetto per elettrodotto in demolizione.

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



Fig n. 4 – Inquadramento territoriale del lotto n. 2

### 3.3 - LOTTO N. 3

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è caratterizzato da un ampio appezzamento di terreno di complessivi 31.222 mq catastali ricadente in zona d'interesse agricolo E6.

Si evidenzia che per la particolarità dei beni, terreni inclusi in un'ampia zona parzialmente allo stato naturale, la localizzazione degli stessi è stata possibile unicamente con una georeferenziazione satellitare, sovrapposizione delle mappe catastali alla vista satellitare, che ha consentito l'identificazione dei lotti che, per la natura dei luoghi e indeterminatezza dei confini,



non è stato possibile in sito se non che con una certa approssimazione.

Il lotto in esame può essere raggiunto previo il passaggio su strade sterrate, che insistono in parte sulle proprietà confinanti, poste all'interno del comparto agricolo. Strade queste che possono essere imboccate da via Cjarbonaris posta 400 metri a est del compendio immobiliare. Inoltre è attualmente presente un accesso diretto al lotto oggetto di disamina dalla viabilità presente a sud a contorno dell'area commerciale, tale accesso attraversa un'area di proprietà privata.

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

- allo stato attuale l'intero compendio immobiliare, formato dall'aggregazione di più mappali, presenta giacitura pressoché piana e forma irregolare;
- attualmente il terreno si presenta quasi completamente seminato e coltivato;
- si segnala che lo scrivente è stato messo a conoscenza dalla committenza dell'esistenza di un "contratto di affitto di fondo rustico" sottoscritto tra la società Covan srl in liquidazione con OMISSIS e avente validità fino alla data del 11.11.2029 (vedi Allegato 6) e riguardante, oltre ad altri, i mappali 28/1, 28/2, 28/3, 29, 78/1, 78/3 e 82 del presente lotto;
- sugli immobili non sono state realizzate opere di urbanizzazione ad eccezione delle opere segnalate al punto successivo;
- si segnala la presenza sul lotto, in prossimità del confine sud, di una porzione di terreno recintata. Tale zona, interessa parzialmente le p.c. 28/1, 29, 78/3, 82, per una superficie stimata di circa 1400 mq. Nella zona summenzionata, in base anche alla documentazione fornita dalla committenza, risultano essere state eseguite delle opere abusive consistenti in: fabbricato adibito a locale quadri, impianto di illuminazione, recinzione su cordolo in c.a.; opere queste che costituiscono dei relitti funzionali ad un impianto di sollevamento ormai dismesso ma ancora presente nel sottosuolo. Il comune di Villesse ha emesso, con ordinanza n. 10/2016 del 2/8/2016, l'ingiunzione di demolizione delle opere abusive. I termini per la demolizione sono stati prorogati con le ordinanze n. 16/2016 e n. 11/2017. Ad oggi i termini per l'esecuzione delle demolizioni risultano essere scaduti e le opere



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Data: 28/07/2020 - cod. lav. 1420-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/04/2020 - appr: MS il 10/04/2020





non risultano ancora essere state demolite.



- ai limiti della zona coltivata (pp.cc. n. 78/3, 82, 28/1, 29) è presente del materiale abbandonato probabilmente durante l'esecuzione dei lavori del centro commerciale Tiare; trattasi in particolare di svariate barre di tubazioni in polietilene in deposito non utilizzate e un cumulo di materiale in deposito proveniente da scavo;
- tra la zona agricola coltivata e l'area recintata con le opere abusive è presente una stradina con fondo in ghiaia che attraversa da est a ovest l'intero lotto n. 3;
- il lotto n. 3 non risulta recintato ad eccezione di una porzione sul confine sud, dove è presente un tratto di recinzione su cordolo in cemento abusiva come segnalato nel punto precedente;
- il compendio confina a ovest con l'argine del fiume Torre;
- si segnala che una porzione dell'area è posta all'interno della fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi art. 142 del D. Lgs. 42/2004.



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



Area con opere abusive



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scarmel**  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Data: 28/07/2020 - cod. lav. 1420-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/04/2020 - appr: MS il 10/04/2020



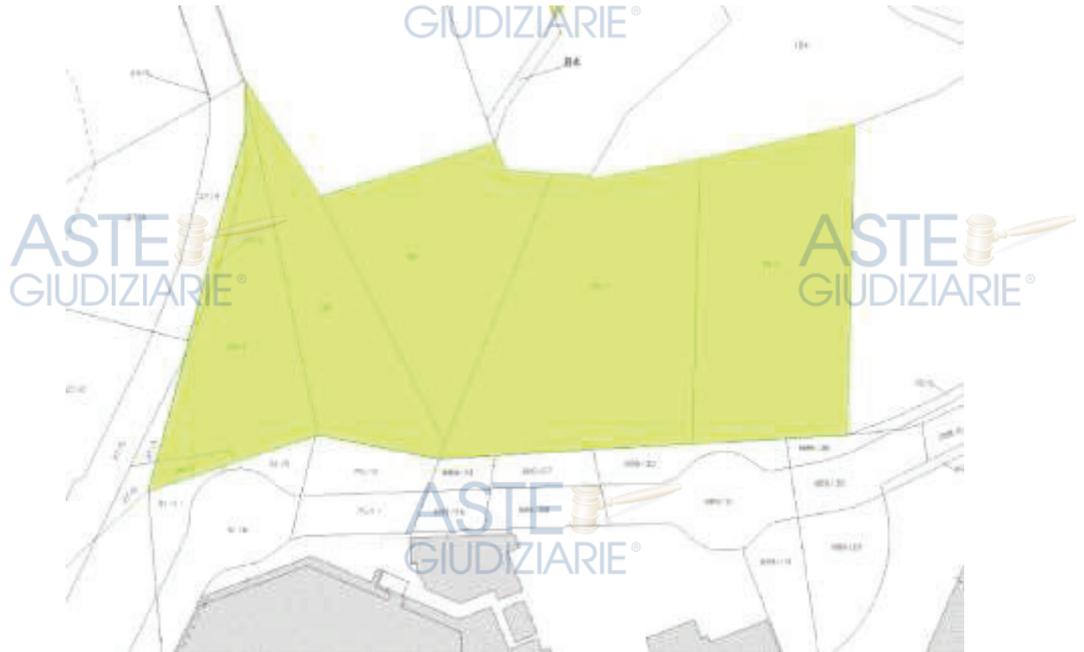


Fig n. 5 – Inquadramento territoriale del lotto n. 3

Viene in seguito fornita, suddivisa per ogni lotto, la documentazione fotografica relativamente al compendio immobiliare in oggetto:

**LOTTO N. 1**



**LOTTO N. 2**



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Data: 28/07/2020 - cod. lav. 1420-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/04/2020 - appr: MS il 10/04/2020



**ASTE GIUDIZIARIE**  
LOTTO N. 3

**ASTE GIUDIZIARIE**



**ASTE GIUDIZIARIE**



**ASTE GIUDIZIARIE**



**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

### **3.4 - DATI CATASTALI E TAVOLARI**

Gli appezzamenti di terreno relativi al compendio sopraccitato sono attualmente individuati al catasto terreni di Gorizia come segue:

**ASTE GIUDIZIARIE**

COMUNE DI VILLESSE (GO)

**ASTE GIUDIZIARIE**

LOTTO N.1 - Porzione 1/a

Foglio 5 – Particella n. 88 qualità PRATI classe 4 sup. mq 356 reddito dominicale € 0,74 e agrario € 0,55;

Intestazione catastale: COVAN S.R.L. con sede in NOLA

**ASTE GIUDIZIARIE**  
C.F./P.I.: 02431970306

**ASTE GIUDIZIARIE**

Diritto: Proprietà

Quota: 9/12

**ASTE GIUDIZIARIE**

OMISSIS  
**ASTE GIUDIZIARIE**

OMISSIS



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Data: 28/07/2020 – cod. lav. 1420-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/04/2020 – appr: MS il 10/04/2020

**ASTE GIUDIZIARIE**



Diritto: Proprietà  
Quota: 1/36



OMISSIS

OMISSIS

Diritto: Proprietà  
Quota: 1/12



OMISSIS

OMISSIS



Diritto: Proprietà  
Quota: 1/36



OMISSIS

OMISSIS

Diritto: Proprietà  
Quota: 1/36



OMISSIS

OMISSIS



Diritto: Proprietà  
Quota: 1/36



OMISSIS

OMISSIS

Diritto: Proprietà  
Quota: 1/36



OMISSIS

OMISSIS



Diritto: Proprietà  
Quota: 1/36



LOTTO N.1 - Porzione 1/b



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Data: 28/07/2020 - cod. lav. 1420-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/04/2020 - appr: MS il 10/04/2020





Foglio 5 – Particella n. 87/2 qualità SEMIN IRRIG classe U sup. mq 680 reddito dominicale € 5,62 e agrario € 2,99;

Foglio 5 – Particella n. 87/1

Porzione AA qualità SEMIN IRRIG sup. mq 1.974 reddito dominicale € 16,31 e agrario € 8,67;

Porzione AB qualità SEMINATIVI classe 3 sup. mq 175 reddito dominicale € 0,99 e agrario € 0,63;

Foglio 5 – Particella n. 86



Porzione AA qualità SEMIN IRRIG sup. mq 2.478 reddito dominicale € 20,48 e agrario € 10,88;

Porzione AB qualità SEMINATIVI classe 3 sup. mq 140 reddito dominicale € 0,80 e agrario € 0,51;

Intestazione catastale: COVAN S.R.L. con sede in NOLA  
C.F./P.I.: 02431970306

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Confini: La proprietà in questione è confinante a nord con il mappale 89, a est con il mappale 91, a sud con il mappale 102 e a ovest con il mappale 83.

LOTTO N.2

Foglio 5 – Particella n. 103/2

Porzione A qualità SEMINATIVI classe 3 sup. mq 395 reddito dominicale € 2,24 e agrario € 1,43;

Porzione B qualità VIGNETI classe 2 sup. mq 57 reddito dominicale € 0,59 e agrario € 0,43;

Foglio 5 – Particella n. 103/1



Porzione A qualità SEMINATIVI classe 3 sup. mq 6.967 reddito dominicale € 39,58 e agrario € 25,19;



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Data: 28/07/2020 – cod. lav. 1420-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/04/2020 – appr: MS il 10/04/2020



Porzione B qualità VIGNETI classe 2 sup. mq 1.230 reddito dominicale € 12,70 e agrario € 9,21;

Intestazione catastale: COVAN S.R.L. con sede in NOLA

C.F./P.I.: 02431970306

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Confini: La proprietà in questione è confinante a nord con il mappale 100, a est con il mappale 673/1, a sud con il mappale 684/1 e a ovest con i mappali 103/4 e 103/3.



LOTTO N.3

Foglio 5 – Particella n. 28/2 qualità SEMINATIVI classe 3 sup. mq 310 reddito dominicale € 1,76 e agrario € 1,12;

Foglio 5 – Particella n. 28/1 qualità SEMINATIVI classe 4 sup. mq 4.189 reddito dominicale € 17,31 e agrario € 14,06;

Foglio 5 – Particella n. 28/3

Porzione AA qualità PRATI classe 5 sup. mq 70 reddito dominicale € 0,11 e agrario € 0,09;

Porzione AB qualità SEMINATIVI classe 3 sup. mq 200 reddito dominicale € 1,14 e agrario € 0,72;

Foglio 5 – Particella n. 29 qualità SEMINATIVI classe 3 sup. mq 4.069 reddito dominicale € 23,12 e agrario € 14,71;

Foglio 5 – Particella n. 82 qualità SEMINATIVI classe 3 sup. mq 5.620 reddito dominicale € 31,93 e agrario € 20,32;

Foglio 5 – Particella n. 78/3 qualità SEMINATIVI classe 4 sup. mq 8.388 reddito dominicale € 34,66 e agrario € 28,16;

Foglio 5 – Particella n. 78/1 qualità SEMINATIVI classe 4 sup. mq 8.376 reddito dominicale € 34,61 e agrario € 28,12;

Intestazione catastale: COVAN S.R.L. con sede in NOLA



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Data: 28/07/2020 – cod. lav. 1420-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/04/2020 – appr: MS il 10/04/2020





C.F./P.I.: 02431970306



Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Confini: La proprietà in questione è confinante a nord con i mappali 18/2, 102, 104, a est con il mappale 78/4, a sud con i mappali 51/11, 51/5, 75/10, 689/33, 689/27, 689/30, 689/38 e a ovest con i mappali 27/6, 27/3, 27/4.

(Vedi in allegato 1: copia visure per soggetto e estratto di mappa catastale)

Gli appezzamenti di terreno relativi al compendio sopraccitato sono attualmente individuati all'Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo come segue:

LOTTO N.1 - Porzione 1/a

P.T. 117 c.t. 3° del C.C. di Villesse p.c.n. 88

di iscritta proprietà a nome di Covan S.r.l. con sede a Nola per 9/12 i.p.

omessi i proprietari della rimanente quota di 3/12 i.p.

LOTTO N.1 - Porzione 1/b

P.T. 2091 c.t. 1° del C.C. di Villesse p.c.n. 86

di iscritta proprietà a nome di Covan S.r.l. con sede a Nola

P.T. 2091 c.t. 2° del C.C. di Villesse pp.cc.nn. 87/1, 87/2

di iscritta proprietà a nome di Covan S.r.l. con sede a Nola

LOTTO N.2

P.T. 2090 c.t. 1° del C.C. di Villesse pp.cc.nn. 103/2 e 103/1

di iscritta proprietà a nome di Covan S.r.l. con sede a Nola

LOTTO N.3

P.T. 629 c.t. 1° del C.C. di Villesse pp.cc.nn. 28/2, 28/1, 28/3, 29, 82, 78/3, 78/1

di iscritta proprietà a nome di Covan S.r.l. con sede a Nola

(Vedi in allegato 3: rilievi effettuati presso l'Ufficio Tavolare di Gradisca D'Isonzo)



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Data: 28/07/2020 - cod. lav. 1420-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/04/2020 - appr: MS il 10/04/2020

### 3.5 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono divenuti di proprietà della società COVAN SRL per mezzo delle seguenti scritture private:

1. Atto di compravendita rogitato dal notaio OMISSIS  
OMISSIS e intavolato presso l'ufficio tavolare OMISSIS  
di repertorio. Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la COVAN srl in qualità di parte acquirente OMISSIS in qualità di parti venditrici, sono stati oggetto di compravendita gli immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di

Gradisca d'Isonzo come di seguito indicato:

COMUNE DI VILLESSE – Foglio 5

Particella n. 28/1 - Categoria Seminativo – Classe 4 – Consistenza 4.189 mq;

Particella n. 29 - Categoria Seminativo – Classe 3 – Consistenza 4.069 mq;

Particella n. 78/1 - Categoria Seminativo – Classe 4 – Consistenza 8.376 mq;

Particella n. 82 - Categoria Seminativo – Classe 3 – Consistenza 5.620 mq;

Particella n. 78/3 - Categoria Seminativo – Classe 4 – Consistenza 8.388 mq;

Particella n. 28/2 - Categoria Seminativo – Classe 3 – Consistenza 310 mq;

Particella n. 28/3:

porzione AA - Categoria Prato – Classe 5 – Consistenza 70 mq;

porzione AB - Categoria Seminativo – Classe 3 – Consistenza 200 mq;

tutte iscritte nel corpo tavolare 1° della Partita Tavolare 629

Con riferimento all'atto di compravendita citato, si riportano in seguito le servitù trascritte all'interno dello stesso e riportate nel seguente articolo:

*Articolo 7 \_ .... omissis ....e che non vi sono aventi diritto a prelazione agraria, ne iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della servitù di acquedotto iscritta presso l'Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo sub. GG.TT. 1724/2004 e 1839/2004, a favore della particella catastale 1662/522 di Piedimonte del Calvario ed a peso delle particelle catastali 28/1, 29, 82, 78/3, e 78/1.*



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

di repertorio. Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la COVAN srl in qualità di  
parte acquirente e OMISSIS

OMISSIS in qualità di parti  
vendittrici, sono stati oggetto di compravendita gli immobili intavolati presso l'ufficio  
tavolare di Gradisca d'Isonzo come di seguito indicato:

COMUNE DI VILLESSE – Foglio 5 per la quota di proprietà pari a 9/12:



Particella n. 88 - Categoria Prato – Classe 4 – Consistenza 356 mq;  
iscritta nel corpo tavolare 3° della Partita Tavolare 117.

Con riferimento all'atto di compravendita citato, si riportano in seguito le servitù trascritte  
all'interno dello stesso e riportate nel seguente articolo:

*Articolo 6 \_ .... omissis .... e che non vi sono aventi diritto a prelazione agraria, ne iscrizioni e  
trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della seguente formalità iscritta presso l'Ufficio  
Tavolare di Gradisca d'Isonzo:*

*servitù di acquedotto iscritta sub. G.T. 1834/2004, a favore della particella catastale 1662/522  
di Piedimonte del Calvario ed a peso della particella catastale 88.*



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

di repertorio. Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la COVAN srl 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 Gradisca d'Isonzo come di  
seguito indicato:

COMUNE DI VILLESSE – Foglio 5

Particella n. 103/1:



porzione A - Categoria Seminativo – Classe 3 – Consistenza 6.967 mq;  
porzione B - Categoria Vigneto – Classe 2 – Consistenza 1.230 mq;



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Data: 28/07/2020 – cod. lav. 1420-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/04/2020 – appr: MS il 10/04/2020



Particella n. 103/2:

- porzione A - Categoria Seminativo – Classe 3 – Consistenza 395 mq;
- porzione B - Categoria Vigneto – Classe 2 – Consistenza 57 mq;
- iscritte nel corpo tavolare 4° della Partita Tavolare 663.

Con riferimento all'atto di compravendita citato, si riportano in seguito le servitù trascritte all'interno dello stesso e riportate nel seguente articolo:

*Articolo 6 \_ .... omissis ....e che non vi sono aventi diritto a prelazione agraria, ne iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della seguente formalità iscritta presso l'Ufficio*

*Tavolare di Gradisca d'Isonzo:*

*servitù di acquedotto iscritta sub. G.T. 1735/2004, a favore della particella catastale 1662/522 di Piedimonte del Calvario ed a peso della particella catastale 103/1.*

4. Atto di compravendita rogitato dal notaio OMISSIS in data OMISSIS e intavolato presso l'ufficio tavolare in data OMISSIS di repertorio. Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la COVAN srl 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 Gradisca d'Isonzo come di seguito indicato:

COMUNE DI VILLESSE – Foglio 5

- Particella n. 86 - Categoria Seminativo – Classe 3 – Consistenza 2.618 mq;
- iscritta nel corpo tavolare 3° della Partita Tavolare 267.

Con riferimento all'atto di compravendita citato, si riportano in seguito le servitù trascritte all'interno dello stesso e riportate nel seguente articolo:

*Articolo 6 \_ .... omissis ....e che non vi sono aventi diritto a prelazione agraria, ne iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della seguente formalità iscritta presso l'Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo:*

*servitù di acquedotto iscritta sub. G.T. 1836/2004, a favore della particella catastale 1662/522 di Piedimonte del Calvario ed a peso della particella catastale 86.*



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Data: 28/07/2020 – cod. lav. 1420-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/04/2020 – appr: MS il 10/04/2020



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

di repertorio. Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la COVAN srl 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 Gradisca d'Isonzo come di seguito indicato:

COMUNE DI VILLESSE – Foglio 5

Particella n. 87/1 - Categoria Seminativo – Classe 3 – Consistenza 2.149 mq;

iscritta nel corpo tavolare 8° della Partita Tavolare 494.

Particella n. 87/2 - Categoria Seminativo – Classe 3 – Consistenza 680 mq.

iscritta nel corpo tavolare 9° della Partita Tavolare 494.

Con riferimento all'atto di compravendita citato, si riportano in seguito le servitù trascritte  
all'interno dello stesso e riportate nel seguente articolo:

*Articolo 6 \_ .... omissis ... e che non vi sono aventi diritto a prelazione agraria, ne iscrizioni e  
trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della seguente formalità iscritta presso l'Ufficio  
Tavolare di Gradisca d'Isonzo:*

*servitù di acquedotto iscritta sub. G.T. 1835/2004, a favore della particella catastale 1662/522  
di Piedimonte del Calvario ed a peso della particella catastale 87/1 e 87/2.*

(Vedi in allegato 2: copia atti di compravendita)

**3.6 - DESTINAZIONE URBANISTICA**

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

- P.R.G.C. (Piano regolatore generale comunale) approvato con delibera Consiliare n. 38  
del 17.11.2014, con le successive varianti e le relative norme tecniche di attuazione.

Sulla base delle prescrizioni urbanistiche fornite dal P.R.G.C. (Allegato 4 Certificato di  
destinazione urbanistica del 03/03/2020) e dalle relative norme tecniche di attuazione, il  
compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima ricade nelle seguenti zone



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Data: 28/07/2020 – cod. lav. 1420-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/04/2020 – appr: MS il 10/04/2020



territoriali omogenee:

- zona omogenea E6: *Zona di interesse agricolo* – così come normata dagli art. 29 e 33 delle norme tecniche di attuazione. Con particolare riferimento alla zona in esame, questa si estende su tutti i lotti oggetto di disamina (lotti n. 1, 2 e 3);
- zona omogenea E4.3ARIA: *Ambiti arginali lineari* – così come normata dagli art. 29 e 32.3 delle norme tecniche di attuazione. Con particolare riferimento alla zona in esame, questa si estende a una parte marginale del lotto n. 3 oggetto di disamina;
- fascia di rispetto dalle infrastrutture energetiche per elettrodotto (in dismissione) – così come regolamentato dagli art. 40 e 55 delle norme tecniche di attuazione. Considerata la conformazione del compendio immobiliare, la fascia di rispetto attraversa il lotto n. 2 oggetto della presente perizia di stima;
- fascia di rispetto dalle infrastrutture aeroportuali - “Superficie conica” così come regolamentato dagli art. 42 e 55 delle norme tecniche di attuazione. Con particolare riferimento alla zona in esame, questa si estende su tutti i lotti oggetto di disamina (lotti n. 1, 2 e 3);
- il compendio oggetto di disamina è compreso nelle zone a pericolosità idraulica moderata (P1) e media (P2) del PAI così come regolamentato dall’art. 52 delle norme tecniche di attuazione;
- ambito soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi art. 142 del D. Lgs. 42/2004 relativamente a parte dei lotti 1 e 3 oggetto della presente perizia di stima.

Si rimanda all’**Allegato 4**, riguardante il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Villesse, dove sono state riportate, oltre alle destinazioni urbanistiche associate alle singole particelle e la presenza di eventuali vincoli anche l’estratto delle N.T.A. relativo alle zone in oggetto con indicati: gli interventi e le destinazioni d’uso ammessi, i parametri urbanistici e edilizi da rispettare per l’edificazione.

Si rinvia inoltre all’**Allegato n. 5** della presente dove viene riportato un estratto dello strumento urbanistico vigente relativo alla zona ove è sito l’immobile per un maggiore dettaglio in merito.



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Data: 28/07/2020 – cod. lav. 1420-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/04/2020 – appr: MS il 10/04/2020



### **3.7 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ**

Si rinvia all'Allegato n. 3 nel quale sono stati riportati i rilievi presso l'Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo (GO). All'interno dei rilievi citati, ai quali si rimanda per maggiori dettagli, sono state riportate, per ogni partita tavolare, nella sezione -C- destinata agli aggravi tutte le note tavolari iscritte e trascritte su ciascun bene.

(Vedi allegato 3 rilievo presso l'ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo (GO)).



### **3.8 - 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 sue 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 considerato libero da vincoli e oneri ricadente, secondo quanto prescritto dal vigente strumento urbanistico, in zone d'interesse agricolo ambientale E6 e E4.3ARIA. L'intero



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Data: 28/07/2020 - cod. lav. 1420-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/04/2020 - appr: MS il 10/04/2020



compendio immobiliare è situato nel comune di Villesse (GO) in località Maranzuz con accesso da via Cjarbonaris come dettagliato in perizia, considerata la conformazione della proprietà, l'intero compendio immobiliare è stato suddiviso in n. 3 distinti lotti immobiliari (Lotto n. 1, Lotto n. 2 e Lotto n. 3). Gli abusi edilizi accertati sul lotto n. 3 e citati in perizia, come dichiarato dalla committenza, saranno rimossi prima della eventuale vendita dell'immobile e pertanto l'intera superficie del lotto, ai fini dalla presente valutazione, è stata considerata nella sua naturale connotazione agricola.



- Lotto n. 1 \_ Porzione di terreno di proprietà per intero ricadente in zona di interesse agricolo di complessivi 5.447 mq a 3,5 €/mq: € 19.064,50

- Lotto n. 1 \_ Porzione 1/a di terreno di proprietà per 9/12 ricadente in zona di interesse agricolo di complessivi 356 mq a 3,5 €/mq x 9/12: € 934,50

**TOTALE LOTTO 1:** € **19.999,00**



- Lotto n. 2 \_ Appezzamento di terreno ricadente in zona di interesse agricolo di complessivi 8.649 mq a 3,5 €/mq: € 30.271,50

**TOTALE LOTTO 2:** € **30.271,50**



- Lotto n. 3 \_ Appezzamento di terreno ricadente in zona di interesse agricolo di complessivi 31.222 mq a 3,5 €/mq: € 109.277,00

**TOTALE LOTTO 3:** € **109.277,00**

**TOTALE COMPLESSIVO DI STIMA LOTTI N. 1, 2, 3** € **159.547,50**

**TOTALE COMPLESSIVO DI STIMA ARROTONDATO** € **159.500,00**

Lo scrivente rileva che la presente valutazione estimativa viene condotta in un'ipotesi di vendita degli immobili in un medio-lungo periodo, mentre qualora la vendita dell'immobile venisse condotta in un'ipotesi di un breve periodo, il valore di stima proposto agli immobili potrebbe essere oggetto di una riduzione variabile dal 20% al 30%.



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Data: 28/07/2020 - cod. lav. 1420-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/04/2020 - appr: MS il 10/04/2020