



TRIBUNALE DI NOLA

Amministrazione straordinaria n. 1/2019



della società

ELENA srl in liquidazione

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



Giudice Delegato:

dott.ssa Rosa Paduano

Commissario Straordinario:

dott. Francesco Rinaldo

De Agostini



PERIZIA DI STIMA relativa a BENI IMMOBILI



Perito Stimatore: ing.

OMISSIS



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020

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



INDICE

1 - INCARICO	4
2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	4
3 - CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI	5
4 - APPEZZAMENTI DI TERRENO LOTTI N. 1, 2, 3A E 3B - ROMANS D'ISONZO ...	7
4.2 - DATI CATASTALI E TAVOLARI	18
4.3 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	20
4.4 - DESTINAZIONE URBANISTICA	23
4.5 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ	25
4.6 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA	25
4.7 - STIMA	26
5 - APPEZZAMENTI DI TERRENO LOTTI N. 4, 5, 6 - VILLESSE	28
5.2 - DATI CATASTALI E TAVOLARI	35
5.3 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	39
5.4 - DESTINAZIONE URBANISTICA	45
5.5 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ	47
5.6 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA	48
5.7 - STIMA	51
6 - APPEZZAMENTI DI TERRENO LOTTI N. 7, 8 - VILLESSE	53
6.2 - DATI CATASTALI E TAVOLARI	57
6.3 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	59
6.4 - DESTINAZIONE URBANISTICA	62
6.5 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ	63
6.6 - STIMA	63
7 - APPEZZAMENTO DI TERRENO LOTTI N. 9A, 9B, 9C - VILLESSE	65
7.1 - DATI CATASTALI E TAVOLARI	69
7.2 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	70
7.3 - DESTINAZIONE URBANISTICA	73
7.4 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ	74
7.5 - STIMA	74
8 - APPEZZAMENTO DI TERRENO LOTTO N. 10 - VILLESSE	76
8.1 - DATI CATASTALI E TAVOLARI	79
8.2 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	79



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020



8.3 - DESTINAZIONE URBANISTICA	80
8.4 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ	81
8.5 - STIMA.....	81
9 - APPEZZAMENTO DI TERRENO LOTTO N. 11 - VILLESSE	82
9.1 - DATI CATASTALI E TAVOLARI	85
9.2 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI.....	86
9.3 - DESTINAZIONE URBANISTICA.....	86
9.4 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ	87
9.5 - STIMA.....	88
10 - RIEPILOGO	89
11 - ELENCO ALLEGATI	91



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020



1 - INCARICO

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 Treviso
al n° OMISSIS con studio in OMISSIS l'incarico di perito stimatore dei beni
immobili di proprietà della società ELENA 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 geom. OMISSIS il sopralluogo tecnico presso gli immobili di proprietà
della società ELENA Srl collocati rispettivamente nei territori comunali di:

- Romans d'Isonzo nei pressi di via Cjarbonaris;
- Villesse in varie zone del territorio comunale.

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, nonché gli atti di provenienza dell'immobile.
- richiesta dei certificati di destinazione urbanistica presso i competenti uffici comunali.



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020

- richiesta di accesso atti presso i competenti uffici comunali.

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. 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 ELENA Srl, oggetto della presente perizia di stima, viene così definito:

- vari appezzamenti separati di terreno aventi destinazioni urbanistiche diverse situati nel comune di Romans d'Isonzo nei pressi di via Cjarbonaris al limite del confine comunale con il comune di Villesse. Considerata la conformazione proprietaria dell'intero sedime, lo stesso è stato suddiviso in diversi lotti che nel seguito verranno denominati "Lotto n. 1", "Lotto n. 2", "Lotto n. 3a" e "Lotto n. 3b".
- vari appezzamenti separati di terreno quasi completamente in zona "agricolo – forestale" e marginalmente in zona produttiva situati nel territorio comunale di Villesse nei pressi di via Cjarbonaris a nord della bretella di collegamento allo svincolo autostradale di Villesse e al limite del confine comunale con il comune di Romans d'Isonzo. Considerata la conformazione proprietaria dell'intero sedime, lo stesso è stato suddiviso in diversi lotti che nel seguito verranno denominati "Lotto n. 4", "Lotto n. 5" e "Lotto n. 6".
- vari appezzamenti separati di terreno aventi destinazioni urbanistiche diverse situati nel comune di Villesse nei pressi della rotatoria di via J. Tomadini e via Aquileia. Considerata la conformazione proprietaria dell'intero sedime, lo stesso è stato suddiviso in due lotti che nel seguito verranno denominati "Lotto n. 7", "Lotto n. 8".



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020

- vari appezzamenti separati di terreno ricadenti in zona agricola degradata soggetta a recupero ambientale situati nel territorio comunale di Villesse nei pressi della rotatoria dello svincolo autostradale di Villesse. Tale porzione di compendio è stato nominato “Lotto n. 9a, 9b e 9c”.
- un appezzamento di terreno ad interesse agricolo sito nel territorio comunale di Villesse nei pressi di via Aquileia a sud del tracciato autostradale dell’A4. Tale porzione di compendio è stato nominato “Lotto n. 10”.
- un appezzamento di terreno residenziale ineditato sito nel territorio comunale di Villesse nei pressi della rotatoria tra la via J. Tomadini e via A. Diaz.. Tale porzione di compendio è stato nominato “Lotto n. 11”.

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

Nell’immagine che segue sono stati perimetrati in colore giallo i vari sedimi dei lotti oggetto di disamina. Inoltre la numerazione dei lotti è stata riportata con due colorazioni distinte in base al territorio comunale dove sono ubicati i compendi oggetto di disamina.



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

4 - APPEZZAMENTI DI TERRENO LOTTI N. 1, 2, 3A E 3B - ROMANS D'ISONZO

Gli immobili oggetto della presente disamina sono caratterizzati da degli appezzamenti di terreno situati nel territorio comunale di Romans d'Isonzo a sud della zona artigianale produttiva di via dal Bosc e in prossimità di via Cjarbonaris.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020

Si rileva inoltre come l'area sia posta ai confini dell'ambito territoriale del comune di Romans d'Isonzo con il comune di Villesse.

Considerato l'attuale frazionamento proprietario del compendio immobiliare, nel prosieguo lo stesso verrà suddiviso, come raffigurato nell'immagine che segue, in quattro distinti lotti denominati Lotto n. 1, Lotto n. 2 e Lotto n. 3a e n.3b.



Fig n. 2 – Inquadramento territoriale lotti n. 1, 2, 3a e 3b

Secondo quanto prescritto dallo strumento urbanistico vigente nel territorio comunale di Romans d'Isonzo (GO) le aree oggetto della presente valutazione estimativa ricadono in parte in zona commerciale, in parte in zona produttiva e in parte in zona agricolo forestale. Inoltre, l'area è parzialmente attraversata 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 riportata l'area oggetto di indagine.



Fig n. 3 – Estratto PRGC – Tav. P1.b (Variante n. 41)

4.1.1 LOTTO N. 1

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è caratterizzato da un appezzamento di terreno di forma pressoché triangolare di complessivi 2.883 mq catastali ricadente quasi completamente in zona d'interesse agricolo E/6 e in minima parte in zona commerciale H2.2 "zona commerciale per il grande dettaglio" soggetta a pianificazione attuativa. Il lotto è interessato per la maggior parte dalla fascia di rispetto a protezione del nastro stradale di profondità pari a m 20 a partire dal confine stradale.

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



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020

non che con una certa approssimazione.

Il lotto in esame può essere raggiunto direttamente da via Cjarbonaris posta lungo tutto il fronte est del compendio immobiliare in esame attraverso la viabilità interpoderale presente.

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

- allo stato attuale il compendio immobiliare, caratterizzato dall'aggregazione di due mappali, presenta giacitura pressoché piana e forma triangolare;
- 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 Elena srl in liquidazione con la società OMISSIS con sede legale in OMISSIS e avente validità fino alla data del 11.11.2029 (vedi Allegato B10) e riguardante, oltre ad altri, i mappali 1647/3 e 1647/8 del presente lotto;
- sugli immobili non sono state realizzate opere di urbanizzazione;
- l'intero compendio immobiliare non presenta recinzioni per la delimitazione della proprietà.

4.1.2 LOTTO N. 2

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è caratterizzato da due appezzamenti disgiunti di terreno di forma pressoché triangolare di complessivi 6.686 mq catastali ricadenti in zona produttiva H2.2 "zona commerciale per il grande dettaglio". Il lotto è interessato, per la maggior parte della sua estensione, dalla fascia di rispetto a protezione del nastro stradale di profondità pari a m 20 a partire dal confine stradale. La porzione del fondo posta a nord è attraversata da una fascia di rispetto dalle infrastrutture energetiche generata dalla presenza di un elettrodotto.

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.



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020

Il compendio immobiliare, come rappresentato dallo strumento urbanistico, rientra all'interno di un ambito soggetto a pianificazione attuativa e che all'interno dello stesso, oltre al compendio immobiliare oggetto della presente valutazione estimativa, sono presenti ulteriori porzioni immobiliari (terreni) di proprietà di soggetti terzi e che non fanno parte del presente elaborato peritale.

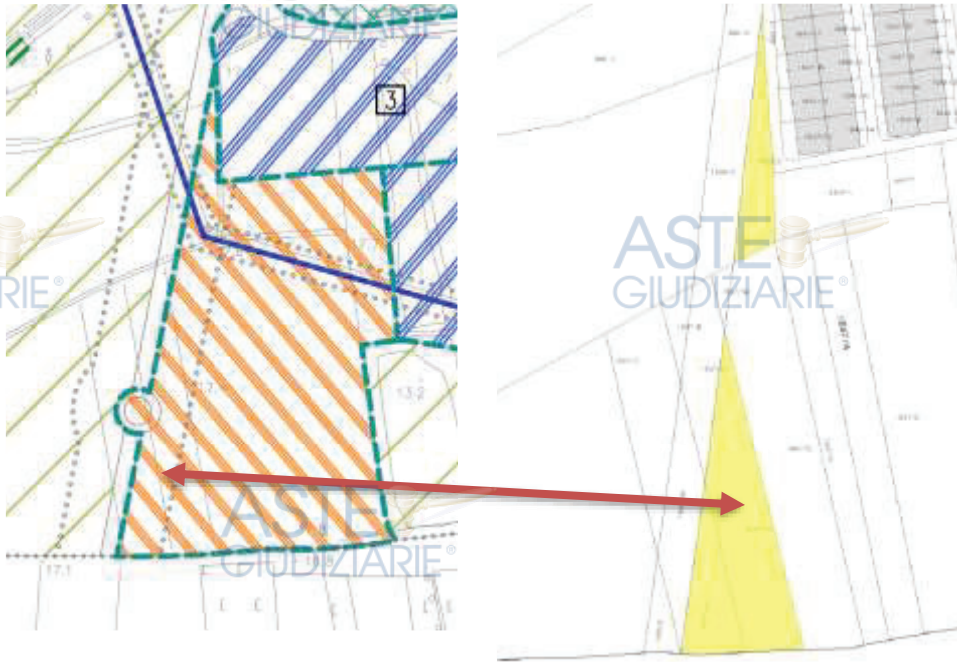


Fig. 4 Estratto PRGC e mappa catastale

Aspetto questo di particolare rilevanza in quanto, come prescritto dall'articolo 26 delle norme tecniche d'attuazione del P.R.G., all'interno degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa l'attuazione del piano prevede quanto segue:

- Estratto Art. 26

Comma 2 - All'interno della zona il piano si attua attraverso un Piano Attuativo Comunale. Tale piano sarà esteso all'intero ambito così come delimitato dalla tav. P/1 di zonizzazione allegata. La perimetrazione dell'ambito non deve essere considerata invariante e può essere modificata in sede di adozione del PAC purché il nuovo perimetro non individui un aumento o una diminuzione delle superfici superiore al 10% delle superfici perimetrate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.C.”;

Comma 9 - In assenza del piano attuativo è consentito il solo uso agricolo dei suoli.



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020

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

- il lotto immobiliare, formato dall'aggregazione di due mappali adiacenti a sud e due mappali adiacenti a nord, presenta giacitura pressoché piana e forma sostanzialmente irregolare;
- l'intero compendio immobiliare rientra all'interno di un ambito soggetto a pianificazione attuativa. A tal proposito di evidenza che la superficie complessiva del lotto n. 2 è superiore al 10% della superficie perimetrata nella tavola della zonizzazione del P.R.G.C., pertanto senza i mappali costituenti il lotto n. 2 non sarà possibile attuare il Piano Attuativo Comunale necessario per l'edificazione nella zona;
- come previsto dallo strumento urbanistico, in assenza di un piano attuativo è consentito il solo uso agricolo dell'area;
- l'ambito territoriale dove è collocato il compendio immobiliare non risulta urbanizzato;
- ad eccezione di una porzione a nord confinante con l'area artigianale produttiva, l'intero compendio immobiliare non presenta recinzioni per la delimitazione della proprietà.
- nella porzione a nord del lotto n. 2 è presente un traliccio dell'elettrodotto;
- 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 alla proprietà mediante il passaggio su una strada sterrata ad uso agricolo;
- al momento del sopralluogo la porzione di terreno posta a sud si presentava arata e pronta per la successiva semina, mentre la porzione posta a nord del lotto n. 2 si presentava incolta e in parte coperta da vegetazione spontanea;
- 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 Elena srl in liquidazione con la società OMISSIS con sede legale in OMISSIS e avente validità fino alla data del 11.11.2029 (vedi Allegato B10) e riguardante, oltre ad altri, i mappali 1659/3, 1647/44 e 1647/41 del presente lotto;



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020

4.1.3 LOTTO N. 3a

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è caratterizzato da una porzione di appezzamento di terreno di 3.790 mq, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 24/02/2020, ricadenti in zona produttiva D2: "*zona industriale ed artigianale di espansione di interesse comunale e comprensoriale*", comparto edificatorio n. 4. Tale porzione non costituisce una particella catastale completa ma è la parte posta a nord della particella n. 1645/1, l'altra porzione posta a sud ha una diversa destinazione urbanistica (vedi lotto 3b). Questo aspetto risulta rilevante infatti ai fini della realizzazione del piano attuativo per l'edificazione dell'area in quanto è necessario che l'ambito di intervento del comparto edificatorio comprenda al suo interno solo "*particelle catastali complete e non porzioni delle stesse*" come prescritto dalla normativa dello strumento urbanistico vigente.

Il fondo è attraversato da una fascia di rispetto della larghezza di m 10 dalle infrastrutture energetiche generata dalla presenza di un elettrodotto.

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 oggetto, come rappresentato dallo strumento urbanistico, rientra all'interno di un ambito soggetto a pianificazione attuativa e che all'interno dello stesso, oltre al compendio immobiliare oggetto della presente valutazione estimativa, sono presenti ulteriori porzioni immobiliari (terreni) di proprietà di soggetti terzi e che non fanno parte del presente elaborato peritale. Aspetto questo di particolare rilevanza in quanto, come prescritto dall'articolo 21 delle norme tecniche d'attuazione allegate al P.R.G., all'interno degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa l'attuazione del piano prevede quanto segue:



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020

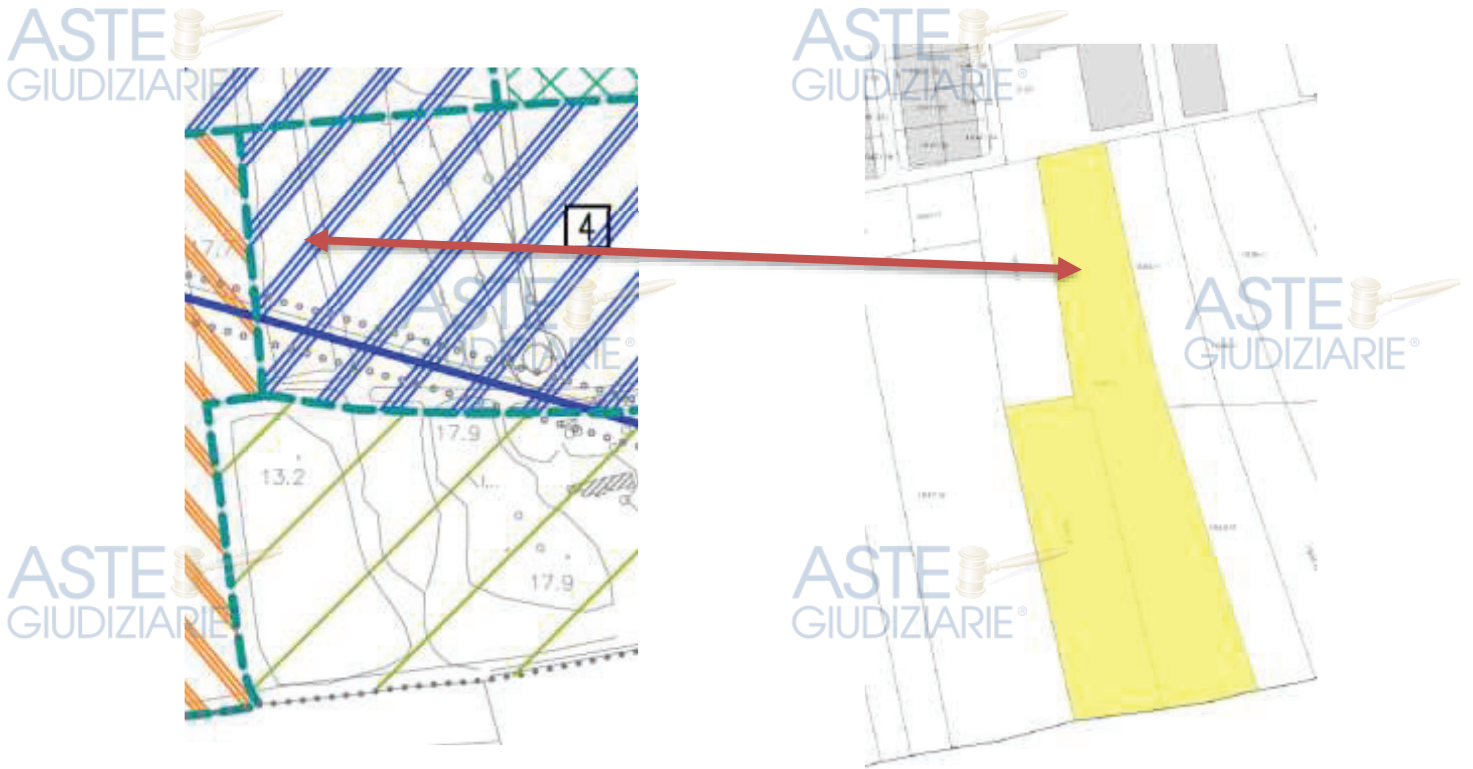


Fig. 5 Estratto PRGC e mappa catastale

- Estratto Art. 21

Comma 2 – In tale zona il PAC individua tre ambiti numerati con i numeri: 1 - 2 - 3 nella tav. P/I di zonizzazione, la cui attuazione è demandata alla preventiva approvazione di un PAC esteso ad ogni singolo ambito. **La perimetrazione degli ambiti non deve essere considerata invariante e può essere modificata in sede di adozione del PAC purché il nuovo perimetro non individui un aumento di superficie superiore al 5 % della superficie prevista dal P.R.G.C. e comprenda al suo interno particelle catastali complete e non porzioni delle stesse.**

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

- il lotto immobiliare, porzione posta a nord del mappale n. 1645/1, presenta al proprio interno una vasta depressione il cui fondo si trova a circa 4 m dal piano di campagna circostante. Tale depressione è riconducibile alla presenza nel passato di una cava per l'estrazione di inerti per le costruzioni;
- l'ambito territoriale dove è collocato il compendio immobiliare non risulta urbanizzato;
- alla data del sopralluogo tecnico il compendio immobiliare si presenta recintato a nord



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020



con una recinzione metallica su muretto in calcestruzzo a confine con la zona artigianale produttiva, a ovest con una recinzione di cantiere provvisoria a delimitazione del cantiere per la “trasformazione territoriale dell’area” in corso di esecuzione nel lotto 3b, sugli altri lati del compendio immobiliare non risultano presenti recinzioni di delimitazione;

- il lotto è attraversato da un elettrodotto;
- l’accesso al lotto può avvenire attraverso il passaggio su strada sterrata ad uso agricolo che insiste sulle proprietà confinanti; tale viabilità interpodereale ha ingresso da via Cjarbonaris;



- il lotto, al momento del sopralluogo, si presenta coperto da abbondante vegetazione spontanea arborea e arbustiva che non rende possibile l’accesso all’interno del fondo;
- dall’accesso atti presso il comune di Romans d’Isonzo è emerso che il terreno identificato con i lotti n. 3a e 3b è stato concesso in locazione alla ditta OMISSIS con sede a OMISSIS con contratto stipulato in data 17/03/2016 e registrato a Udine il 19/4/2016 al n. 3379 per la durata di 10 anni. Si rimanda al paragrafo limitazioni e vincoli sulla proprietà per maggiori dettagli in merito.



4.1.4 LOTTO N. 3b

L’immobile oggetto della presente perizia di stima è caratterizzato da un appezzamento di terreno di circa 10.442 mq catastali ricadenti in zona agricolo-forestale E/6: zona d’interesse agricolo.

Tale lotto è costituito dalla particella catastale n. 1642/2 per intero e dalla porzione sud della particella n. 1645/1, in quanto l’altra porzione posta a nord ha una diversa destinazione urbanistica (vedi lotto 3a).

Come rappresentato dallo strumento urbanistico vigente, il lotto è all’interno delle zone con destinazione urbanistica agricolo-forestali.



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020

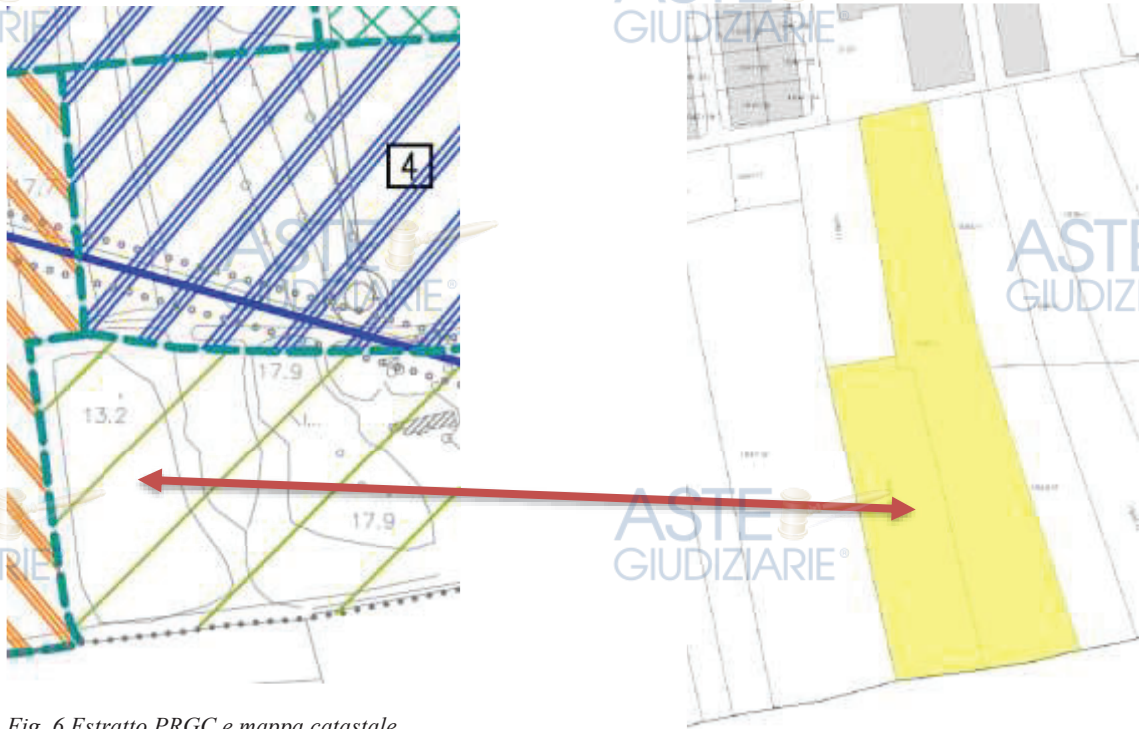


Fig. 6 Estratto PRGC e mappa catastale

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

- il lotto immobiliare presenta al proprio interno una vasta depressione il cui fondo si trova a circa 5 m dal piano di campagna circostante. Tale depressione è riconducibile alla presenza nel passato di una cava per l'estrazione di inerti per le costruzioni;
- il compendio è occupato da un cantiere per la realizzazione di un intervento di “trasformazione territoriale dell'area”. Tale cantiere presenta lavorazioni riconducibili alla categoria scavi e movimenti terra ed è stato legittimato con il permesso di costruire pratica n. 54/2016 del 10/08/2016 rilasciato dal comune di Romans d'Isonzo. Si rimanda al capitolo destinazione urbanistica per un maggiore approfondimento in merito ai contenuti del progetto per la “trasformazione territoriale dell'area” in corso di esecuzione;
- l'ambito territoriale dove è collocato il compendio immobiliare non risulta urbanizzato;
- alla data del sopralluogo tecnico il compendio immobiliare si presenta recintato a ovest con una recinzione di cantiere provvisoria a delimitazione del cantiere per la “trasformazione territoriale dell'area” in corso di esecuzione, sugli altri lati del



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020



compendio immobiliare non risultano presenti recinzioni di delimitazione;

- l'accesso al lotto può avvenire attraverso il passaggio su strada sterrata ad uso agricolo che insiste sulle proprietà confinanti; tale viabilità interpodereale ha ingresso da via Cjarbonaris;
- dall'accesso atti presso il comune di Romans d'Isonzo è emerso che il terreno identificato con i lotti n 3a e 3b è stato concesso in locazione alla ditta OMISSIS con sede a Udine con contratto stipulato in data 17/03/2016 e registrato a Udine il 19/4/2016 al n. 3379 per la durata di 10 anni. Si rimanda al paragrafo limitazioni e vincoli sulla proprietà per maggiori dettagli in merito.



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 - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020



ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO N. 3a e 3b



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

4.2 - DATI CATASTALI E TAVOLARI

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

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO (GO) SEZIONE ROMANS D'ISONZO (A)

4.2.1 LOTTO N.1

Foglio 13 – Particella n. 1647/3 qualità SEMIN IRRIG classe U sup. mq 2.483 reddito dominicale € 20,52 e agrario € 10,90;

Foglio 13 – Particella n. 1647/8 qualità SEMIN IRRIG classe U sup. mq 400 reddito dominicale € 3,31 e agrario € 1,76;

Intestazione catastale: ELENA S.R.L.

con sede in NOLA

C.F./P.I.: 01922580301

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Confini: La proprietà in questione è confinante a nord con il mappale 1659/1, a est con via Cjarbonaris, a sud e a ovest con il mappale 1650/1.

4.2.2 LOTTO N.2

Foglio 13 – Particella n. 1661/3

Porzione A qualità SEMINATIVI classe 3 sup. mq 20 reddito dominicale €



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020



0,11 e agrario € 0,07;

Porzione B qualità SEMINATIVI classe 4 sup. mq 19 reddito dominicale € 0,08 e agrario € 0,06;

Foglio 13 – Particella n. 1659/3 qualità SEMIN IRRIG classe U sup. mq 1.342 reddito dominicale € 11,09 e agrario € 5,89;

Foglio 13 – Particella n. 1647/41 qualità SEMIN IRRIG classe U sup. mq 1.435 reddito dominicale € 11,86 e agrario € 6,30;

Foglio 13 – Particella n. 1647/44 qualità SEMIN IRRIG classe U sup. mq 3.870 reddito dominicale € 31,98 e agrario € 16,99;

Intestazione catastale: ELENA S.R.L.

con sede in NOLA

C.F./P.I.: 01922580301

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Confini: La proprietà in questione è confinante a nord e a ovest con via Cjarbonaris, a est con i mappali 1647/39, 1647/1, 1647/5 e a sud con il comune di Villesse.

4.2.3 LOTTO N.3a e 3b

Foglio 13 – Particella n. 1646/2 qualità SEMINATIVI classe 5 sup. mq 5.160 reddito dominicale € 15,99 e agrario € 15,99;

Foglio 13 – Particella n. 1645/1 qualità CAVA sup. mq 9.072;

Intestazione catastale: ELENA S.R.L.

con sede in NOLA

C.F./P.I.: 01922580301

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Confini: La proprietà in questione è confinante a nord con il mappale 2107, a ovest con i mappali 1646/1, 1647/2, a est con i mappali 1643/1, 1643/2 e a sud con il comune di Villesse.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020

(Vedi in allegato A1: copia visure per soggetto e estratto di mappa catastale)

Gli appezzamenti di terreno relativi al compendio sopraccitato (lotti n. 1, 2, 3a e 3b) sono attualmente individuati all'Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo come segue:

P.T. 22 c.t. 5° del C.C. di Romans d'Isonzo pp.cc.nn. 1647/8, 1647/44

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

P.T. 1146 c.t. 1° del C.C. di Romans d'Isonzo p.c.n. 1645/1

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

P.T. 2991 c.t. 1° del C.C. di Romans d'Isonzo pp.cc.nn. 1647/3, 1647/41

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

P.T. 2996 c.t. 3° del C.C. di Romans d'Isonzo pp.cc.nn. 1659/3, 1661/3

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

P.T. 3225 c.t. 1° del C.C. di Romans d'Isonzo p.c.n. 1646/2

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

(Vedi in allegato A3: rilievi effettuati presso l'Ufficio Tavolare di Gradisca D'Isonzo)

4.3 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Si segnala che alcuni mappali oggetto di valutazione nella presente perizia sono pervenuti alla società ELENA SRL in maggiore consistenza rispetto a quella attuale in quanto successivamente al rogito sono stati oggetto di frazionamenti catastali e di cessioni. Pertanto nel prosieguo saranno elencati, per ogni atto di compravendita stipulato, i mappali acquisiti originariamente da ELENA SRL e tra parentesi saranno riportati, qualora siano stati oggetto di successivi frazionamenti, i mappali derivati, ancora di proprietà della società e oggetto della presente perizia di stima.

Le scritture private attraverso le quali la società ELENA SRL acquisisce gli immobili oggetto della presente disamina sono:

1. Atto di compravendita rogitato dal notaio OMISSIS in data OMISSIS e intavolato presso l'ufficio tavolare in data 4/1/2007 al G.T. 19/07 al n. 9.397 di repertorio. Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la società ELENA srl in qualità



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020

di parte acquirente e il OMISSIS in qualità di parte venditrice, sono stati oggetto di compravendita, oltre ad altri, i seguenti immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di Gradisca d'Isonzo come di seguito indicato:

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO

Particella n. 1647/3 - Categoria Seminativo – Classe 5 – Consistenza 5.700 mq (attualmente particella n. 1647/3 Consistenza 2.483 mq e particella n. 1647/41 Consistenza 1.435 mq) iscritta nel corpo tavolare 9° della P.T. 7;

Sempre attraverso la medesima scrittura privata, sottoscritta tra la società ELENA srl in

qualità di parte acquirente e OMISSIS in qualità di parti venditrici, è stata oggetto di compravendita, oltre ad altri, la quota di 6/9 indivisi della proprietà dei seguenti immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di Gradisca d'Isonzo come di seguito indicato:

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO

Particella n. 1647/8 - Categoria Seminativo – Classe 5 – Consistenza 5.700 mq (attualmente particella n. 1647/8 Consistenza 400 mq e particella n. 1647/44 Consistenza 3.870 mq) iscritta nel corpo tavolare 5° della P.T. 22.

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

Articolo 9 _omissis.....servitù di acquedotto iscritte subb. GG.TT. 1180/2004, 1181/2004, 1739/2004 e 1740/2004 a favore della p.c. 1662/522 di Piedimonte del Calvario, ed a peso delle particelle catastali 1647/3, 1647/8, omissis.....;

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 società ELENA srl in qualità di parte acquirente e OMISSIS in qualità di parte venditrice, sono stati oggetto di compravendita, oltre ad altri, i seguenti immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di Gradisca d'Isonzo come di seguito indicato:



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020



COMUNE DI ROMANS D'ISONZO

Particella n. 1661/3 - Categoria Seminativo – Classe 3 – Consistenza 39 mq Particella n. 1659/3 - Categoria Seminativo – Classe 3 – Consistenza 1.342 mq entrambe da escorporare dal corpo tavolare 74° della P.T. 125;

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

Articolo 9 _omissis.....servitù di elettrodotto e di infissioni e mantenimento di un sostegno iscritta sub G.T. 799/2000, a favore delle particelle catastali 762 e 764 in Partita Tavolare 1177 di Fogliano ed a peso delle originarie particelle catastali 1659 e 1661;

servitù di acquedotto iscritte subb. GG.TT. 1170/2004 e 1179/2004, a favore della p.c. 1662/522 di Piedimonte del Calvario, ed a peso delle originarie particelle catastali 1659, 1650 e 1661; omissis.....;

3. 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 società ELENA srl in qualità di parte acquirente e OMISSIS in qualità di parte venditrice, sono stati oggetto di compravendita, oltre ad altri, **la quota di 3/9 indivisi** della proprietà dei seguenti immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di Gradisca d'Isonzo come di seguito indicato:

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO

Particella n. 1647/8 - Categoria Seminativo – Classe 5 – Consistenza 400 mq Particella n. 1647/44 - Categoria Seminativo – Classe 5 – Consistenza 3.870 mq entrambe iscritte nel corpo tavolare 5° della P.T. 22;

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

Articolo 9 _omissis servitù di acquedotto iscritta sub. G.T. 1181/2004, a favore della p.c. 1662/522 di Piedimonte del Calvario, ed a peso dell'originaria particella catastale 1647/8 nel



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020

tratto R-I; omissis.....;

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

Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la società ELENA srl in qualità di parte
acquirente e la società OMISSIS in qualità di parte venditrice, sono stati oggetto di
compravendita, i seguenti immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di Gradisca d'Isonzo
come di seguito indicato:

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO

Particella n. 1645/1 - Categoria Cava – Consistenza 9.072 mq iscritta nel corpo tavolare 1°
della P.T. 1146;

Particella n. 1646/2 - Categoria Seminativo – Classe 5 – Consistenza 5.160 mq iscritta nel
corpo tavolare 1° della P.T. 2329.

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

*Articolo 2 _omissis.....servitù di passaggio di tubazioni interrato intavolata sud. G.T.
252/173 a carico delle pp.cc. 1583/2 e 1584/2 ed a favore della p.c. 1645/1 nel tratto della
larghezza di ml uno delimitato dalle lettere "a-b-c" nella planimetria allegata all'atto costitutivo;
la servitù di elettrodotto intavolata sub. G.T. 1152/2000 a carico della p.c. 1645/1 ed a favore
delle pp.cc. 763 e 764 di Fogliano, come meglio individuata nella planimetria in atti tavolari sub.
G.T. 920/2000.;*

(Vedi in allegato A2: copia atti di compravendita)

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 e le relative norme tecniche di attuazione.

Sulla base delle prescrizioni urbanistiche fornite dal P.R.G.C. (Allegato A4 Certificato di



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020

destinazione urbanistica del 24/2/2020) e dalle relative norme tecniche di attuazione, il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima ricade nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- Lotto n. 1: Zona E/6 *Zona di interesse agricolo* e parzialmente Zona H2.2 *Zona commerciale per il grande dettaglio*. Zone regolamentate dagli art. 26 e 32 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- Lotto n. 2: Zona H2.2 *Zona commerciale per il grande dettaglio*. Zona regolamentata dall'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- Lotto n. 3a: Zona D2 *Zona industriale ed artigianale di espansione di interesse comunale e comprensoriale*. Zona regolamentata dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- Lotto n. 3b: Zona E/6_ *Zona di interesse agricolo*. Zona regolamentata dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- I lotti n. 1 e 2 rientrano parzialmente all'interno del limite della fascia di rispetto stradale regolamentata dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- I lotti n. 2 e 3a sono attraversati da una "fascia di rispetto delle infrastrutture energetiche – elettrodotto" regolamentate dall'art. 39.
- Il lotto n. 2 è soggetto a pianificazione attuativa (PAC).
- Il lotto n. 3a è soggetto a pianificazione attuativa (PAC).

Si rimanda all'**Allegato A4**, riguardante il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Romans d'Isonzo, 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. A5** della presente dove viene riportato un estratto della zonizzazione 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 - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020

4.5 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ

La ditta ELENA srl in data 17/3/2016 concedeva in locazione *“per ogni possibile uso”* alla ditta OMISSIS il terreno identificato al catasto terreni nel comune di Romans d’Isonzo foglio 13 mappali 1646/2 e 1645/1. Tale contratto, registrato a Udine OMISSIS ha una durata di anni 10 e sarà rinnovato tacitamente alla scadenza, salvo disdetta del locatore. (Vedi allegato A7 contratto di affitto con OMISSIS)

Per le formalità e le iscrizioni pregiudizievoli si rinvia all’**Allegato n. A3** 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 A3 rilievo presso l’ufficio Tavolare di Gradisca d’Isonzo (GO).

4.6 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA

Da un accesso atti effettuato in data 24/02/2020 presso l’ufficio tecnico comunale di Romans d’Isonzo si è appurato che sui mappali parte del n. 1645/1 e 1646/2 è stato rilasciato, a nome della società OMISSIS in qualità di conduttore del fondo, un Permesso di Costruire, pratica edilizia n. 54/2016 del 10/8/2016, per un intervento di *“trasformazione territoriale dell’area dell’ex cava” ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 19/2009*. Le opere oggetto di tale permesso di costruire hanno avuto inizio in data 15/5/2017 e dovevano essere ultimate entro il 26/8/2019. Da colloqui con il personale tecnico comunale è emerso che il titolare del permesso di costruire ha richiesto una proroga di un anno della scadenza del permesso di costruire e che quest’ultima è in fase di rilascio. Dall’esame della documentazione a corredo della richiesta di permesso di costruire ed in particolare della relazione tecnica e degli elaborati grafici si è appurato che l’intervento previsto consiste in un insieme di opere finalizzato alla trasformazione dell’attuale area, caratterizzata da una vasta depressione dovuta alla presenza in passato di una cava per estrazione di inerti, in un’area adatta ad essere utilizzata per l’attività agricola. Tale intervento comporta il ricoprimento con materiale inerte proveniente da cava e/o attività di recupero e da attività di scavo della



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020

depressione presente oltre che la sistemazione di finitura del piano di campagna con riporto di terreno vegetale. Il materiale necessario alla sistemazione del lotto è stato stimato in circa 37.000 mc.

(Vedi allegato A6 Permesso di Costruire n. 54/2016 del 10/8/2016)

4.7 - 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, la destinazione d'uso assegnata dallo strumento urbanistico e l'immobile libero da vincoli e oneri.

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 lotti n.1 e n.2

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 parte in zona d'interesse agricolo E/6, in parte in zona commerciale H2.2. Il compendio immobiliare è situato nel comune di Romans d'Isonzo (GO) nei pressi di via Cjarbonaris come dettagliato in perizia, considerata la conformazione della proprietà, il compendio immobiliare è stato suddiviso in n. 2 distinti lotti immobiliari (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 - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020

- Lotto n. 1 _ Appezamento di terreno ricadente, quasi esclusivamente, in zona di interesse agricolo di complessivi 2.883 mq a 2 €/mq:

TOTALE LOTTO 1:	€	5.766,00
------------------------	---	-----------------

- Lotto n. 2 _ Appezamento di terreno ricadente in zona commerciale per il grande dettaglio H2.2 di complessivi 6.686 mq a 18 €/mq:

TOTALE LOTTO 2:	€	120.348,00
------------------------	---	-------------------

Stima lotti n. 3a e n. 3b

Il sottoscritto perito, esaminato il bene immobile nelle sue peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, della potenzialità edificatoria, delle dimensioni, dello stato in cui versa caratterizzato dalla presenza di due vaste e profonde depressioni presenti una sul lotto 3a e l'altra sul lotto 3b quest'ultima in fase di ricomposizione, come meglio dettagliato in perizia. Tali depressioni di fatto escludono l'immobile dal mercato immobiliare di zona a causa dei possibili costi necessari a rinaturalizzare l'area, per determinare il più probabile valore di mercato si è considerato comunque che tale aspetto non pregiudica l'utilizzo della capacità edificatoria dell'area.

Tenuto poi conto che, da un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona, il valore medio di aree fabbricabili con potenzialità edificatoria simile a quella posseduta dal lotto 3a può essere assunto pari a 20,00 €/mq mentre il valore medio dei terreni agricoli è di 3,00 €/mq, 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 parte in zona d'interesse agricolo E/6, in parte in zona produttiva D2 soggetta a strumento attuativo. Il compendio immobiliare è situato nel comune di Romans d'Isonzo (GO) nei pressi di via Cjarbonaris come dettagliato in perizia, considerata la conformazione della proprietà, l'intero compendio immobiliare è stato suddiviso in n. 2 distinti lotti immobiliari (Lotto n. 3a e 3b).



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020



- Lotto n. 3a _ Appezamento di terreno ricadente in zona industriale ed artigianale di espansione D2 per complessivi 3.790 mq a 10 €/mq: € 37.900,00
- Lotto n. 3b _ Appezamento di terreno ricadente in zona di interesse agricolo E/6 per complessivi 10.442,00 mq a 1,5 €/mq: € 15.663,00
- TOTALE LOTTO 3 (3a + 3b): € 53.563,00**



TOTALE COMPLESSIVO DI STIMA LOTTI N. 1, 2, 3 € 179.677,00

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



5 - APPEZZAMENTI DI TERRENO LOTTI N. 4, 5, 6 - VILLESSE

Gli immobili oggetto della presente disamina sono caratterizzati da degli appezzamenti di terreno situati nel territorio comunale di Villesse nei pressi di via Cjarbonaris a nord della bretella di collegamento allo svincolo autostradale di Villesse e al limite del confine comunale con il comune di Romans d'Isonzo.

Considerato l'attuale frazionamento proprietario del compendio immobiliare, nel prosieguo lo stesso verrà suddiviso, come raffigurato nell'immagine che segue, in tre distinti lotti denominati Lotto n. 4, Lotto n. 5 e Lotto n. 6.

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 Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020



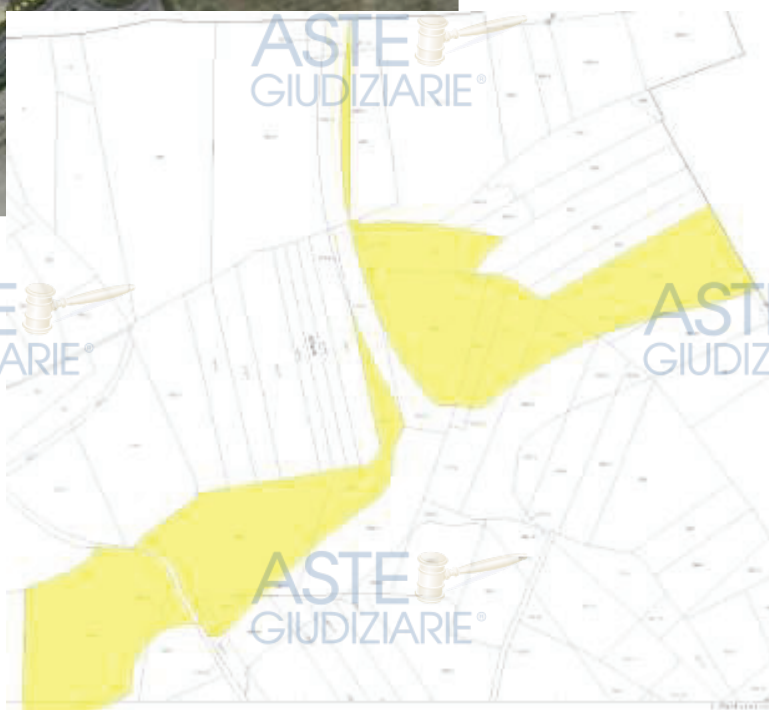


Fig n. 7 – Inquadramento territoriale lotti n. 4, 5, 6

Secondo quanto prescritto dallo strumento urbanistico vigente nel territorio comunale di Villesse (GO) le aree oggetto della presente valutazione estimativa ricadono completamente in zona agricolo forestale. Inoltre, l'area è parzialmente attraversata da una fascia di rispetto per elettrodotto in demolizione. 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.



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fig n. 8 – Estratto PRGC – Tav. P3_5 su base catastale

5.1.1 LOTTO N. 4

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è caratterizzato da un appezzamento di terreno di complessivi 762 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 direttamente da via Cjarbonaris posta lungo tutto il fronte ovest del compendio immobiliare in esame attraverso la viabilità interpodereale presente.

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



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020

- allo stato attuale il compendio immobiliare, formato dall'aggregazione di due mappali, presenta giacitura pressoché piana e forma irregolare;
- attualmente il terreno si presenta seminato 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.

5.1.2 LOTTO N. 5

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è caratterizzato da un ampio appezzamento di terreno costituito da un aggregato di mappali di forma irregolare per complessivi 25.103 mq catastali ricadenti per la maggior parte in zona E6 "*zona d'interesse agricolo*" e marginalmente, in zona produttiva D3 "*Zona occupata da insediamenti produttivi esistenti*". Il lotto è interessato in piccolissima parte dalla fascia di rispetto a protezione del nastro autostradale di profondità pari a m 60.

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.

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

- il lotto immobiliare, formato dall'aggregazione di più mappali, presenta giacitura pressoché piana e forma sostanzialmente irregolare;
- l'ambito territoriale dove è collocato il compendio immobiliare non risulta urbanizzato;
- nel compendio in esame non sono presenti recinzioni di confine con le proprietà limitrofe

ad eccezione di un tratto di confine posto a est del compendio ove risulta presente una recinzione con rete su muretto in calcestruzzo;



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020



- l'accesso al lotto può avvenire attraverso sia da via Cjarbonaris, che fiancheggiata il lato ovest del compendio, sia dalla bretella di collegamento dello svincolo autostradale che confina con il lato sud del compendio. In entrambe i casi è presente un accesso al lotto mediante il passaggio su una strada sterrata ad uso agricolo;
- al momento del sopralluogo il terreno si presentava 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 Elena srl in liquidazione con la società _____ OMISSIS _____ con sede legale in _____ OMISSIS _____ e avente validità fino alla data del 11.11.2029 (vedi Allegato B10) e riguardante, oltre ad altri, i mappali 661/3, 662/1, 672, 674/8, 675/1, 676/1, 677/1 e 678/1 del presente lotto;

5.1.3 LOTTO N. 6

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è caratterizzato da un ampio appezzamento di terreno di complessivi 27.884 mq catastali distribuiti in:

- circa 5.340 mq catastali per la zona E6: "*zona di interesse agricolo*";
- circa 3.600 mq catastali per la zona ES: "*Zona Agricola degradata soggetta a recupero ambientale*" non occupata da opere dell'area di cantiere del centro commerciale.
- circa 18.944 mq catastali per la zona ES: "*Zona Agricola degradata soggetta a recupero ambientale*" occupata da opere dell'area di cantiere del centro commerciale.

Le superfici summenzionate sono state ricavate graficamente dalla sovrapposizione delle mappe catastali con le riprese satellitari.

Il compendio è attraversato da una fascia di rispetto dalle infrastrutture energetiche generata dalla presenza di un elettrodotto in demolizione. Inoltre nella tavola della zonizzazione del P.R.G.C. è indicata la presenza un percorso ciclo-pedonale che interessa parzialmente i mappali del compendio oggetto di disamina, tale percorso all'attualità non risulta realizzato.

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,



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020

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.

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

- il lotto immobiliare, formato dall'aggregazione di diversi mappali, presenta giacitura pressoché piana e forma sostanzialmente irregolare;
- l'ambito territoriale dove è collocato il compendio immobiliare non risulta urbanizzato ma ha perso la naturale connotazione agricola in quanto, ad eccezione di una porzione posta a ovest che attualmente risulta coltivata, sul lotto sono presenti le opere di una vasta area di cantiere ora abbandonata per la realizzazione del limitrofo centro commerciale Tiare. Tali opere, da un esame sommario a vista, consistono in: pavimentazioni di gran parte del lotto, in parte in asfalto in parte in ghiaia stabilizzata, impianto di illuminazione dell'area su pali, box prefabbricati, tettoie, recinzioni metalliche fisse e provvisorie di cantiere, segnaletica stradale su pali. Essendo l'area in evidente stato di abbandono e in più punti coperta da abbondante vegetazione spontanea non è stato possibile appurare ulteriormente l'entità di tali opere. Inoltre sono presenti in vari punti dell'area dei rifiuti non meglio identificati probabilmente abbandonati. Tale area degradata, da una sovrapposizione tra la mappa catastale e le immagini satellitari, insiste sui mappali nn. 674/3, 684/2, 684/1, 685/9, 697/3, 687/2 e parte del 78/4 per una superficie catastale complessiva pari a 18.944 mq. Per maggiori dettagli in merito si rimanda al successivo paragrafo "situazione tecnico amministrativa";
- una porzione del mappale 78/4, per una superficie catastale pari a 8.940 mq è seminata e coltivata; a tal proposito si segnala che lo scrivente è stato messo a conoscenza dalla

società Elena srl in liquidazione con

OMISSIS

OMISSIS

e avente validità fino alla data del 11.11.2029



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020



(vedi Allegato B10) e riguardante, oltre ad altri, il mappale 78/4 del presente lotto;

- il lotto dispone di due accessi: l'area dell'ex cantiere ha accesso dalla rotatoria posta a sud-ovest del lotto attraverso il passaggio su strada asfaltata, tale accesso è regolato dalla presenza di un cancello metallico di chiusura posto all'interno dell'area dell'ex cantiere. Per l'area coltivata l'accesso può avvenire attraverso 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 a est del compendio immobiliare;



- il lotto è attraversato da una stradina interpodereale di proprietà pubblica (mappale n. 1727/1) che di fatto divide in due porzioni il lotto n. 6, tale stradina con imbocco da via Cjarbonaris, può essere utilizzata anche per l'accesso al lotto oggetto di disamina;
- l'area dell'ex cantiere sopra descritta risulta essere parzialmente delimitata attraverso la presenza di una recinzione da cantiere, mentre la zona coltivata non presenta alcuna recinzione di delimitazione.

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

LOTTO N. 4



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020

ASTE GIUDIZIARIE LOTTO N. 5



ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE LOTTO N. 6



ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE



5.2 - DATI CATASTALI E TAVOLARI

ASTE GIUDIZIARIE

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

ASTE GIUDIZIARIE



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020

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

ASTE GIUDIZIARIE



COMUNE DI VILLESSE

5.2.1 LOTTO N.4

Foglio 5 – Particella n. 671/5 qualità SEMINATIVI classe 4 sup. mq 41 reddito dominicale € 0,17 e agrario € 0,14;

Foglio 5 – Particella n. 605/4

Porzione A qualità SEMINATIVI classe 3 sup. mq 325 reddito dominicale €

1,85 e agrario € 1,17;

Porzione B qualità SEMINATIVI classe 4 sup. mq 396 reddito dominicale €

1,64 e agrario € 1,33;

Intestazione catastale: ELENA S.R.L.

con sede in NOLA

C.F./P.I.: 01922580301

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Confini: La proprietà in questione è confinante a nord con il comune di Romans d'Isonzo, a ovest con via Cjarbonaris, a sud e a ovest con il mappale 606 e a ovest con il mappale 671/1.

5.2.2 LOTTO N.5

Foglio 5 – Particella n. 674/8 qualità SEMIN IRRIG classe U sup. mq 374 reddito dominicale € 3,09 e agrario € 1,64;

Foglio 5 – Particella n. 672

Porzione AA qualità VIGNETI classe 2 sup. mq 800 reddito dominicale €

8,26 e agrario € 5,99;

Porzione AB qualità SEMINATIVI classe 3 sup. mq 2.922 reddito dominicale

€ 16,60 e agrario € 10,56;

Foglio 5 – Particella n. 675/1 qualità SEMIN IRRIG classe U sup. mq 6.937 reddito dominicale € 57,32 e agrario € 30,45;

Foglio 5 – Particella n. 676/1 qualità SEMIN IRRIG classe U sup. mq 1.506 reddito



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020



dominicale € 12,44 e agrario € 6,61;

Foglio 5 – Particella n. 677/1 qualità SEMIN IRRIG classe U sup. mq 2.645 reddito dominicale € 21,86 e agrario € 11,61;

Foglio 5 – Particella n. 678/1 qualità SEMIN IRRIG classe U sup. mq 1.427 reddito dominicale € 11,79 e agrario € 6,26;

Foglio 5 – Particella n. 662/1 qualità SEMIN IRRIG classe U sup. mq 7.612 reddito dominicale € 62,90 e agrario € 33,42;

Foglio 5 – Particella n. 661/3



Porzione AA qualità SEMIN IRRIG classe - sup. mq 730 reddito dominicale € 6,03 e agrario € 3,20;

Porzione AB qualità SEMINATIVI classe 5 sup. mq 150 reddito dominicale € 0,46 e agrario € 0,46;

Intestazione catastale: ELENA S.R.L.
con sede in NOLA
C.F./P.I.: 01922580301

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1



Confini: La proprietà in questione è confinante a nord con i mappali 606, 671/1, 663 a ovest con via Cjarbonaris, a est con i mappali 670/2, 668/2, 667, 664, 663 e a sud con la bretella di collegamento allo svincolo autostradale di Villesse.

5.2.3 LOTTO N.6

Foglio 5 – Particella n. 674/3 qualità SEMINATIVI classe 3 sup. mq 1.080 reddito dominicale € 6,14 e agrario € 3,90;

Foglio 5 – Particella n. 684/2 qualità SEMINATIVI classe 4 sup. mq 2.210 reddito dominicale € 9,13 e agrario € 7,42;



Foglio 5 – Particella n. 684/1 qualità VIGNETI classe 2 sup. mq 10.382 reddito dominicale € 107,24 e agrario € 77,75;



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020



Foglio 5 – Particella n. 685/9 qualità SEMINATIVI classe 5 sup. mq 726 reddito dominicale € 2,25 e agrario € 2,25;

Foglio 5 – Particella n. 697/3 qualità SEMINATIVI classe 6 sup. mq 371 reddito dominicale € 0,57 e agrario € 0,96;

Foglio 5 – Particella n. 687/2 qualità SEMINATIVI classe 3 sup. mq 357 reddito dominicale € 2,03 e agrario € 1,29;

Foglio 5 – Particella n. 78/4

Porzione AA qualità SEMIN IRRIG classe - sup. mq 8.936 reddito dominicale € 73,84 e agrario € 39,23;

Porzione AB qualità SEMINATIVI classe 4 sup. mq 3.822 reddito dominicale € 15,79 e agrario € 12,83;

Intestazione catastale: ELENA S.R.L.

con sede in NOLA

C.F./P.I.: 01922580301

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Confini: La proprietà in questione è confinante a nord con I mappali 104, 103/1, 673/1, 673/2, 673/3, 673/4, 674/1, 674/4, 674/5, 674/2, a ovest con il mappale 78/1, a est con via Cjarbonaris e a sud con la rotatoria e la bretella di collegamento allo svincolo autostradale di Villesse.

(Vedi in allegato B1: copia visure per soggetto e estratto di mappa catastale)

Gli appezzamenti di terreno relativi al compendio sopraccitato (lotti n. 4, 5 e 6) sono attualmente individuati all'Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo come segue:

P.T. 2058 c.t. 1° del C.C. di Villesse pp.cc.nn. 605/4, 671/5

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

P.T. 2000 c.t. 1° del C.C. di Villesse pp.cc.nn. 674/3, 672, 675/1, 674/8

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

P.T. 1978 c.t. 1° del C.C. di Villesse p.c.n. 676/1



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020



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

P.T. 1486 c.t. 1° del C.C. di Villesse p.c.n. 677/1

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

P.T. 1542 c.t. 1° del C.C. di Villesse p.c.n. 678/1

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

P.T. 326 c.t. 2° del C.C. di Villesse pp.cc.nn. 661/3, 662/1

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

P.T. 1975 c.t. 1° del C.C. di Villesse p.c.n. 684/2



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

P.T. 1997 c.t. 1° del C.C. di Villesse p.c.n. 684/1

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

P.T. 1816 c.t. 1° del C.C. di Villesse p.c.n. 697/3

c.t. 2° del C.C. di Villesse p.c.n. 685/9

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

P.T. 1326 c.t. 2° del C.C. di Villesse pp.cc.nn. 78/4, 687/2

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

(Vedi in allegato B3: rilievi effettuati presso l'Ufficio Tavolare di Gradisca D'Isonzo)



5.3 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Si segnala che alcuni mappali oggetto di valutazione nella presente perizia sono pervenuti alla società ELENA SRL in maggiore consistenza rispetto a quella attuale in quanto successivamente al rogito sono stati oggetto di frazionamenti catastali e di cessioni. Pertanto nel prosieguo saranno elencati, per ogni atto di compravendita stipulato, i mappali acquisiti originariamente da ELENA SRL e tra parentesi saranno riportati i mappali derivati con il successivo frazionamento, ancora di proprietà della società e oggetto della presente perizia di stima.



Le scritture private attraverso le quali la società ELENA SRL acquisisce gli immobili oggetto della presente disamina sono:



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020



1. 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 società ELENA srl in qualità
di parte acquirente e OMISSIS in qualità di parti venditrici,
sono stati oggetto di compravendita, oltre ad altri, i seguenti immobili intavolati presso
l'ufficio tavolare di Gradisca d'Isonzo come di seguito indicato:

COMUNE DI VILLESSE

Particella n. 674/3 - Categoria Seminativo – Classe 3 – Consistenza 3.650 mq (attualmente
particella n. 674/3 Consistenza 1.080 mq e particella n. 674/8 Consistenza 374 mq) iscritta
nel corpo tavolare 2° della p.t. 780;

Sempre attraverso la medesima scrittura privata, sottoscritta tra la società ELENA srl in
qualità di parte acquirente e OMISSIS in qualità di parte venditrice, sono stati
oggetto di compravendita, oltre ad altri, i seguenti immobili intavolati presso l'ufficio
tavolare di Gradisca d'Isonzo come di seguito indicato:

COMUNE DI VILLESSE

Particella n. 672 - Categoria Seminativo – Classe 3 – Consistenza 3.722 mq;

Particella n. 675 - Categoria Seminativo – Classe 3 – Consistenza 8.690 mq (attualmente
particella n. 675/1 Consistenza 6.937) iscritte nel corpo tavolare 1° della p.t. 1135.

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

*Articolo 9 _omissis.....servitù di acquedotto iscritte subb. GG.TT. 1180/2004, 1181/2004,
1739/2004 e 1740/2004 a favore della p.c. 1662/522 di Piedimonte del Calvario, ed a peso delle
particelle catastali 1647/3, 1647/8, 674/3, 672 e 675.*

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 società ELENA srl in
qualità di parte acquirente e OMISSIS in qualità di parti



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020

ASTE GIUDIZIARIE®
venditrici, è stata oggetto di compravendita, **la quota di 5/9 indivisi** della proprietà, dei seguenti immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di Gradisca d'Isonzo come di seguito indicato:

COMUNE DI VILLESSE

ASTE GIUDIZIARIE®
Particella n. 684/2 - Categoria Seminativo – Classe 4 – Consistenza 9.530 mq (attualmente particella n 684/2 Consistenza 2.210 mq) iscritta nel corpo tavolare 1° della p.t. 494.

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

ASTE GIUDIZIARIE®
OMISSIS di repertorio. Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la società ELENA srl in qualità di parte acquirente e OMISSIS in qualità di parti venditrici, è stata oggetto di compravendita, **la quota di 4/9 indivisi** della proprietà, dei seguenti immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di Gradisca d'Isonzo come di seguito indicato:

COMUNE DI VILLESSE

ASTE GIUDIZIARIE®
Particella n. 684/2 - Categoria Seminativo – Classe 4 – Consistenza 9.530 mq (attualmente particella n 684/2 Consistenza 2.210 mq) iscritta nel corpo tavolare 1° della p.t. 1975.

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 società ELENA srl in qualità di parte acquirente e OMISSIS in qualità di parte venditrice, è stato oggetto di compravendita, oltre ad altri, il seguente immobile intavolato presso l'ufficio tavolare di Gradisca d'Isonzo come di seguito indicato:

COMUNE DI VILLESSE

ASTE GIUDIZIARIE®
Particella n. 684/1 - Categoria Vigneto – Classe 2 – Consistenza 10.870 mq (attualmente particella n. 684/1 Consistenza 10.382 mq) iscritta nel corpo tavolare 7° della p.t. 420.

ASTE GIUDIZIARIE®
Con riferimento all'atto di compravendita citato, si riportano in seguito i vincoli annotati a peso dello stesso e riportati nel seguente articolo:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020

Articolo 4 _omissis.....Le parti si danno reciprocamente atto che a peso della particella catastale 684/1 è annotato sub. G.T. 247/2000 il vincolo di inedificabilità per la durata di anni 10.

5. 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 società ELENA srl in qualità di parte acquirente e OMISSIS in qualità di parti venditrici, sono stati oggetto di compravendita, i seguenti immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di Gradisca d'Isonzo come di seguito indicato:

COMUNE DI VILLESSE

Particella n. 685/3 - Categoria Seminativo – Classe 5 – Consistenza 10.240 mq (attualmente particella n. 685/9 Consistenza 726 mq) iscritta nel corpo tavolare 4° della p.t. 252;

Particella n. 697 - Categoria Seminativo – Classe 6 – Consistenza 8.640 mq (attualmente particella n. 697/3 Consistenza 371 mq) iscritta nel corpo tavolare 1° della p.t. 1816;

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

Articolo 5 _omissis.....ad eccezione delle seguenti servitù iscritte presso l'Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo:

- di passaggio a piedi, con carri e animali, nonché di attingere acqua, iscritta sub. Pres. 12/10/1960 G.T. 387 a peso della particella catastale 685/3 ed a favore delle particelle catastali 685/1 e 685/2;
- di acquedotto, iscritta sub. Pres. 17/11/2004, GG.TT. 1729 e 1730, a peso delle particelle catastali 685/3 e 697 ed a favore della particella catastale 1662/522 di Piedimonte.

6. 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 società ELENA srl in qualità di parte acquirente e OMISSIS in qualità di parte



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020

venditrice, sono stati oggetto di compravendita, oltre ad altri, i seguenti immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di Gradisca d'Isonzo come di seguito indicato:

COMUNE DI VILLESSE

Particella n. 78/2 - Categoria Seminativo – Classe 4 – Consistenza 14.107 mq (attualmente particella n. 78/4 Consistenza 12.758 mq);

Particella n. 687 - Categoria Seminativo – Classe 3 – Consistenza 3.493 mq (attualmente particella n. 687/2 Consistenza 357 mq) iscritte entrambe nel corpo tavolare 3° della p.t. 1642.

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

Articolo 15 _omissis.....ad eccezione delle seguenti servitù iscritte presso l'Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo:

-omissis.....
- di *acquedotto*, iscritta sub. GG.TT. 1732/2004, 1734/2004, 1731/2004, 1757/2004, 1759/2004, 1772/2004, 1771/2004, 1770/2004, 1779/2004 e 1728/2004, a favore della particella catastale 1662/522 di Piedimonte ed a peso delle particelle catastali 685/4, 685/1, 685/2, 700/2, 657/1, 638/3, 642/2, 635/4, 635/5, 643/3, 78/2 e 687;

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

OMISSIS di repertorio. Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la società ELENA srl in qualità di parte acquirente e OMISSIS in qualità di parte venditrice, sono stati oggetto di compravendita, oltre ad altri, i seguenti immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di Gradisca d'Isonzo come di seguito indicato:

COMUNE DI VILLESSE

Particella n. 671/5 - Categoria Seminativo – Classe 4 – Consistenza 41 mq;

Particella n. 605/4 - Categoria Seminativo – Classe 3 – Consistenza 721 mq; iscritte entrambe nel corpo tavolare 2° della p.t. 1328;



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020

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

Articolo 5 _omissis.....ad eccezione delle seguenti formalità iscritte presso l'Ufficio

Tavolare di Gradisca d'Isonzo:

- *servitù di acquedotto iscritte sub. GG.TT. 491/2004 e 1829/2004, a favore della particella catastale 1662/522 di Piedimonte del Calvario ed a peso delle originarie particelle catastali 605/2 e 671/2 nei tratti "d-e/e-f" e "c-d";omissis.....*

8. 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 società ELENA srl in qualità di parte acquirente e OMISSIS in qualità di parti venditrici, sono stati oggetto di compravendita, oltre ad altri, i seguenti immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di Gradisca d'Isonzo come di seguito indicato:

COMUNE DI VILLESSE

Particella n. 676 - Categoria Seminativo – Classe 3 – Consistenza 1.730 mq (attualmente particella n. 676/1 Consistenza 1.506 mq); iscritta nel corpo tavolare 1° della p.t. 1518.

Particella n. 678 (attualmente particella n. 678/1 Consistenza 1.427 mq):

porzione A - Categoria Seminativo – Classe 3 – Consistenza 4.244 mq;

porzione B - Categoria Seminativo – Classe 4 – Consistenza 4.244 mq;

iscritta nel corpo tavolare 1° della p.t. 1542.

Sempre attraverso la medesima scrittura privata, sottoscritta tra la società ELENA srl in qualità di parte acquirente e OMISSIS in qualità di parte venditrice, sono stati oggetto di compravendita, oltre ad altri, i seguenti immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di Gradisca d'Isonzo come di seguito indicato:

COMUNE DI VILLESSE

Particella n. 677 - Categoria Seminativo – Classe 3 – Consistenza 5.661 mq (attualmente particella n. 677/1 Consistenza 2.645 mq); iscritta nel corpo tavolare 1° della p.t. 1486.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020

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

Articolo 8 _omissis.....di passaggio piedi e con mezzi agricoli, iscritta sub G.T. 717/1988, a favore della particella catastale 676 ed a peso delle particelle catastali 678 e 677.

9. 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 società ELENA srl in qualità di parte acquirente e OMISSIS in qualità di parti venditrici, sono stati oggetto di compravendita, oltre ad altri, i seguenti immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di Gradisca d'Isonzo come di seguito indicato:

COMUNE DI VILLESSE

Particella n. 661 - Categoria Seminativo – Classe 5 – Consistenza 9.783 mq (attualmente particella n. 661/3 Consistenza 880 mq).

Particella n. 662 - Categoria Seminativo – Classe 5 – Consistenza 7.891 mq (attualmente particella n. 662/1 Consistenza 7.612 mq).

iscritte entrambe nel corpo tavolare 2° della p.t. 326;

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

Articolo 5 _omissis.....ad eccezione delle seguenti formalità iscritte presso l'Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo:

- *di acquedotto, a favore della particella catastale 1662/522 di Piedimonte, ed a peso delle particelle catastali 662 e 661, iscritta sub G.T. 1745/2004.*

(Vedi in allegato B2: copia atti 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) approvato con delibera Consiliare n. 38



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020



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 B4 Certificato di destinazione urbanistica del 03/03/2020) e dalle relative norme tecniche di attuazione, l'intero compendio immobiliare in oggetto ricade nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- Zona omogenea ES: *Zona Agricola degradata soggetta a recupero ambientale* – così come regolamentata dagli art. 29 e 34 delle norme tecniche di attuazione. L'art. 34 al comma 4 recita *"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"*.

Con particolare riferimento alla citata zona omogenea ES, questa riguarda esclusivamente una parte del Lotto n. 6 e precisamente i mappali nn. 674/3, 684/2, 684/1, 685/9, 697/3, 687/2 e parte del 78/4.

- 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. 4, 5 e parte del n. 6).
- Zona omogenea D3 *Zona occupata da insediamenti produttivi esistenti* – così come normata dall'art. 24 delle norme tecniche di attuazione. Con particolare riferimento alla zona in esame, questa occupa una porzione marginale del lotto n. 5.
- 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. 6.
- Il lotto n. 5 rientra parzialmente all'interno del limite della fascia di rispetto autostradale regolamentata dall'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Fascia di rispetto dalle infrastrutture aeroportuali - "Superficie conica" così come regolamentato dagli art. 42 e 55 delle norme tecniche di attuazione. Con particolare



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020



riferimento alla zona in esame, questa si estende su tutti i lotti oggetto di disamina (lotti n. 4, 5 e 6).

- L'intero compendio oggetto di disamina è compreso nella zona a pericolosità idraulica moderata (P1) del PAI così come regolamentato dall'art. 52 delle norme tecniche di attuazione;

Si rimanda all'**Allegato B4**, 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. B5** 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.

5.5 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ

La ditta ELENA srl congiuntamente con la ditta OMISSIS proprietaria di un appezzamento di terreno confinante, in data 12/05/2008, mediante sottoscrizione di scrittura privata, concedeva a titolo oneroso OMISSIS

l'utilizzo "*ai fini predisposizione cantiere*" delle aree identificate nell'allegato sub. A (porzione del lotto n. 6) di tale scrittura e censite al Fg 5 del catasto terreni del comune di Villesse. In tale scrittura non risultano indicati i termini temporali di tale concessione, salvo l'indicazione che "*il presente atto potrà essere risolto da entrambe le parti con preavviso di 90 giorni*". Ad oggi la

OMISSIS è stata dichiarata fallita OMISSIS
OMISSIS

(Vedi allegato B6 scrittura privata con la ditta Immobiliare Arco srl con sede a Brescia)

Per le formalità e le iscrizioni pregiudizievoli si rinvia all'**Allegato n. B3** 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



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020

sezione -C- destinata agli aggravi tutte le note tavolari iscritte e trascritte su ciascun bene.
(Vedi allegato B3 rilievo presso l'ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo (GO)).

5.6 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA

Da un accesso atti effettuato in data 4 giugno 2020 presso l'ufficio tecnico comunale di Villesse sono emerse le seguenti criticità relative al lotto n. 6 oggetto di disamina:

Cantiere per la realizzazione del centro commerciale Tiare

Sulla porzione del lotto n. 6 costituita dai mappali nn. 674/3, 684/2, 684/1, 685/9, 697/3, è stata rilasciata una autorizzazione edilizia in precario n. 33/2008 A in data 11/06/2008 ai sensi dell'art. 49 della L.R. n. 5 del 23/02/2007 per l'allestimento temporaneo di un'area di cantiere funzionale alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati commerciali del limitrofo centro commerciale Tiare. La durata della summenzionata autorizzazione era fissata in 12 mesi.

Le opere oggetto di tale autorizzazione hanno avuto inizio lavori in data 25/06/2008.

Successivamente venivano rilasciate le seguenti proroghe all'autorizzazione n. 33/2008 A:

- Autorizzazione edilizia in precario n. 60/2009 A di proroga del 8/6/2009;
- Autorizzazione edilizia in precario n. 55/2010 A di proroga del 6/9/2010.

Con nota n. 5142 di prot. il comune di Villesse in data 27/06/2011 modificava i termini di validità dell'autorizzazione in precario n. 33/2008 A fissandoli in quelli corrispondenti al periodo necessario alla realizzazione delle opere, pertanto il nuovo termine di validità diventava il 28/02/2018.

Con D.C.C. n. 15 del 5/4/2018 veniva ulteriormente prorogata la validità dello strumento attuativo particolareggiato per la realizzazione dell'area commerciale fino al 28/02/2021.

Successivamente a tale data sull'area facente parte del lotto n. 6 oggetto di disamina costituita dai mappali nn. 674/3, 684/2, 684/1, 685/9, 697/3 il titolare dell'autorizzazione in precario dovrà provvedere alla demolizione delle opere ed al ripristino dello stato dei luoghi come prescritto nell'atto autorizzativo.

(Vedi allegato B7 titoli edilizi rilasciati dal comune di Villesse)



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020

Disoleatore a servizio della rotatoria dello svincolo autostradale

Con ordinanza n. 01/2017 in data 10/02/2017 del comune di Villesse veniva determinata la presenza di un disoleatore a servizio della viabilità pubblica all'interno di un'area privata di proprietà della ditta Elena s.r.l. in particolare sul mappale n. 684/2 del Fg. 5 (lotto n. 6). Tale manufatto risulta essere stato realizzato nell'ambito delle opere per la viabilità a sostegno dell'intervento per il limitrofo complesso commerciale; il committente di tale intervento risulta essere OMISSIS . Il manufatto in oggetto ha interessato aree sulle quali il committente non aveva diritti ad eseguire opere edilizie, pertanto con l'ordinanza summenzionata si ingiunge agli interessati, tra cui alla proprietaria dell'area, la demolizione del manufatto ed il ripristino dello stato dei luoghi entro 90 giorni pena l'acquisizione di diritto dell'area interessata dalle opere abusive da parte dell'amministrazione comunale. Ad oggi le opere abusive non risultano demolite.

(Vedi allegato B8 ordinanza n. 01/2017 di demolizione e ripristino dei luoghi)

Rimozione e smaltimento rifiuti presenti sull'area

Con nota del Comando Carabinieri per la Tutela dell'Ambiente – Nucleo Operativo Ecologico di Udine n. 42/22-3-2014 di data 01.03.2014, veniva segnalato all'amministrazione comunale l'accertamento di uno stato di inquinamento ambientale localizzato nel Comune di Villesse nell'area di cantiere individuata nella particella catastale n. 674/3 oltre ad altre del Fg. 5 (lotto n. 6) del C.C. di Villesse.

In base a colloqui con il personale tecnico dell'amministrazione comunale si segnala che tale particella catastale n. 674/3 oltre ad altre del Fg. 5 (lotto n. 6) è stata posta sotto sequestro giudiziario dalla Procura di Gorizia (notifica di sequestro n. 674/3).

Con Ordinanze Sindacali n. 8/2014 del 25/03/2014, n. 15/2014 del 22/08/2014 e n. 06/2015 del 27/02/2015, notificate per quanto di competenza ai soggetti interessati tra cui alla ditta Elena srl, in qualità di proprietaria del mappale n. 674/3, si disponeva la rimozione e smaltimento rifiuti, ripristino dello stato dei luoghi, dando delle tempistiche di esecuzione dell'intervento.

Considerata l'inadempienza degli interessati con Ordinanza Sindacale n. 9/2019 del 11/09/2019



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020

veniva ordinata l'esecuzione, in danno dei soggetti interessati, dell'intervento di rimozione e smaltimento rifiuti e ripristino stato dei luoghi avvalendosi di ditte specializzate.

Ad oggi i lavori appaltati per la rimozione e smaltimento dei rifiuti non risultano terminati.

(Vedi allegato B9 ordinanza n. 09/2019 di rimozione e smaltimento rifiuti, ripristino stato dei luoghi)

Nell'elaborato di seguito proposto sono individuate, su una foto aerea dell'area, le criticità fin qui descritte in merito al lotto n. 6 oggetto di disamina.

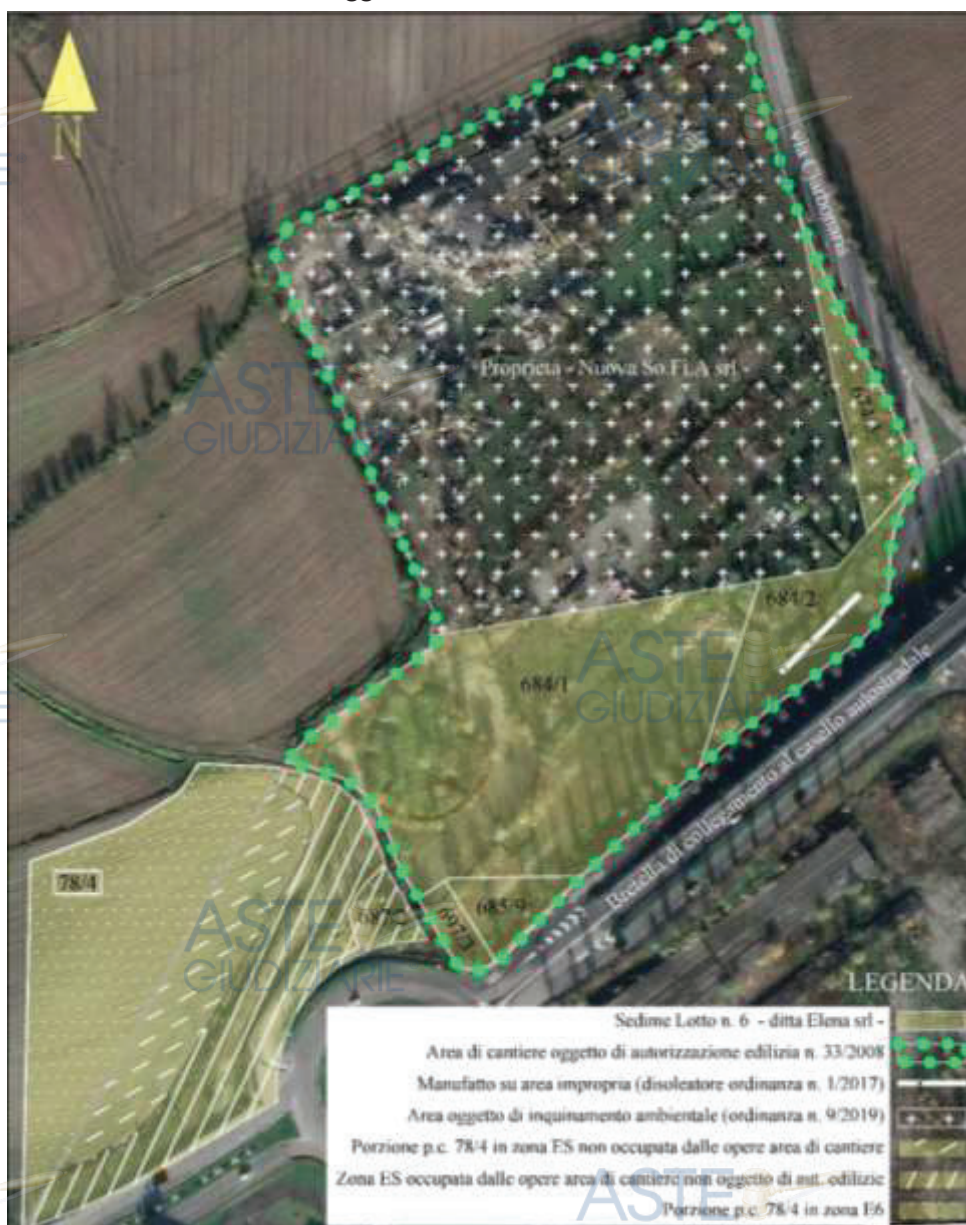


Fig n. 9 – Aerofoto con criticità lotto n. 6



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020



5.7 - 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 parte in zona d'interesse agricolo E6, in parte zona agricola degradata ES (parzialmente occupata da aree di cantiere in stato di abbandono con opere abusive) e in parte in zona produttiva D3. L'intero compendio immobiliare è situato nel comune di Villesse (GO) nei pressi di via Cjarbonaris e della bretella di collegamento allo svincolo autostradale, come dettagliato in perizia, considerata la conformazione della proprietà, l'intero compendio immobiliare è stato suddiviso in n. 3 distinti lotti immobiliari (Lotto n. 4, Lotto n. 5 e Lotto n. 6).

- Lotto n. 4 _ Appezamento di terreno ricadente in zona di interesse agricolo di complessivi



762 mq a 1 €/mq:

TOTALE LOTTO 4:



€	762,00
€	762,00



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020



- Lotto n. 5 _ Appezzamento di terreno ricadente quasi completamente in zona di interesse agricolo e marginalmente in zona produttiva D3 di complessivi 25.103 mq a 3 €/mq:

€ 75.309,00

TOTALE LOTTO 5:

€ **75.309,00**

- Lotto n. 6 _ Appezzamento di terreno ricadente in:

- zona di interesse agricolo E6 per complessivi 5.340 mq a 3 €/mq:

€ 16.020,00

- zona agricola degradata ES per complessivi 22.544 mq a 2 €/mq:

€ 45.088,00

Essendo la zona agricola degradata ES occupata per la maggior parte dalle opere di cantiere del centro commerciale, come compiutamente descritto in perizia; considerato che i possibili costi, non quantificati in dettaglio in quanto non oggetto del presente incarico, necessari per la caratterizzazione dell'area e il successivo ripristino delle sue connotazioni naturali, saranno superiori al valore dell'area stessa, lo scrivente ritiene che il valore della porzione del lotto n.6 occupato dalle opere di cantiere per la realizzazione del centro commerciale Tiare sia nullo.

Pertanto ai fini della valorizzazione della porzione del lotto, ricadente in zona agricola degradata ES, si è considerato il valore esclusivamente dell'area non occupata dalle opere di cantiere del centro commerciale per complessivi 3.600 mq a 2 €/mq:

€ 7.200,00

TOTALE LOTTO 6:

€ **23.220,00**

TOTALE COMPLESSIVO DI STIMA LOTTI N. 4, 5, 6

€ **99.291,00**

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



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020

6 - APPEZZAMENTI DI TERRENO LOTTI N. 7, 8 - VILLESSE

Gli immobili oggetto della presente disamina sono caratterizzati da degli appezzamenti di terreno situati nel territorio comunale di Villesse nei pressi della rotatoria di via J. Tomadini e via Aquileia (SR 351).

Considerato l'attuale frazionamento proprietario del compendio immobiliare, nel prosieguo lo stesso verrà suddiviso, come raffigurato nell'immagine che segue, in due distinti lotti denominati Lotto n. 7 e Lotto n. 8.



Fig n. 10 – Inquadramento territoriale lotti n. 7 e 8

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

Secondo quanto prescritto dallo strumento urbanistico vigente nel territorio comunale di Villesse (GO) le aree oggetto della presente valutazione estimativa ricadono in parte in zona produttiva e in parte in zona pubblica di interesse generale. Inoltre, l'area è parzialmente attraversata da una fascia di rispetto per le infrastrutture energetiche – elettrodotto (in dismissione). Nel documento



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020

che segue viene riportato un estratto dello strumento urbanistico vigente nel comune di Villesse dove è stata riportata l'area oggetto di indagine

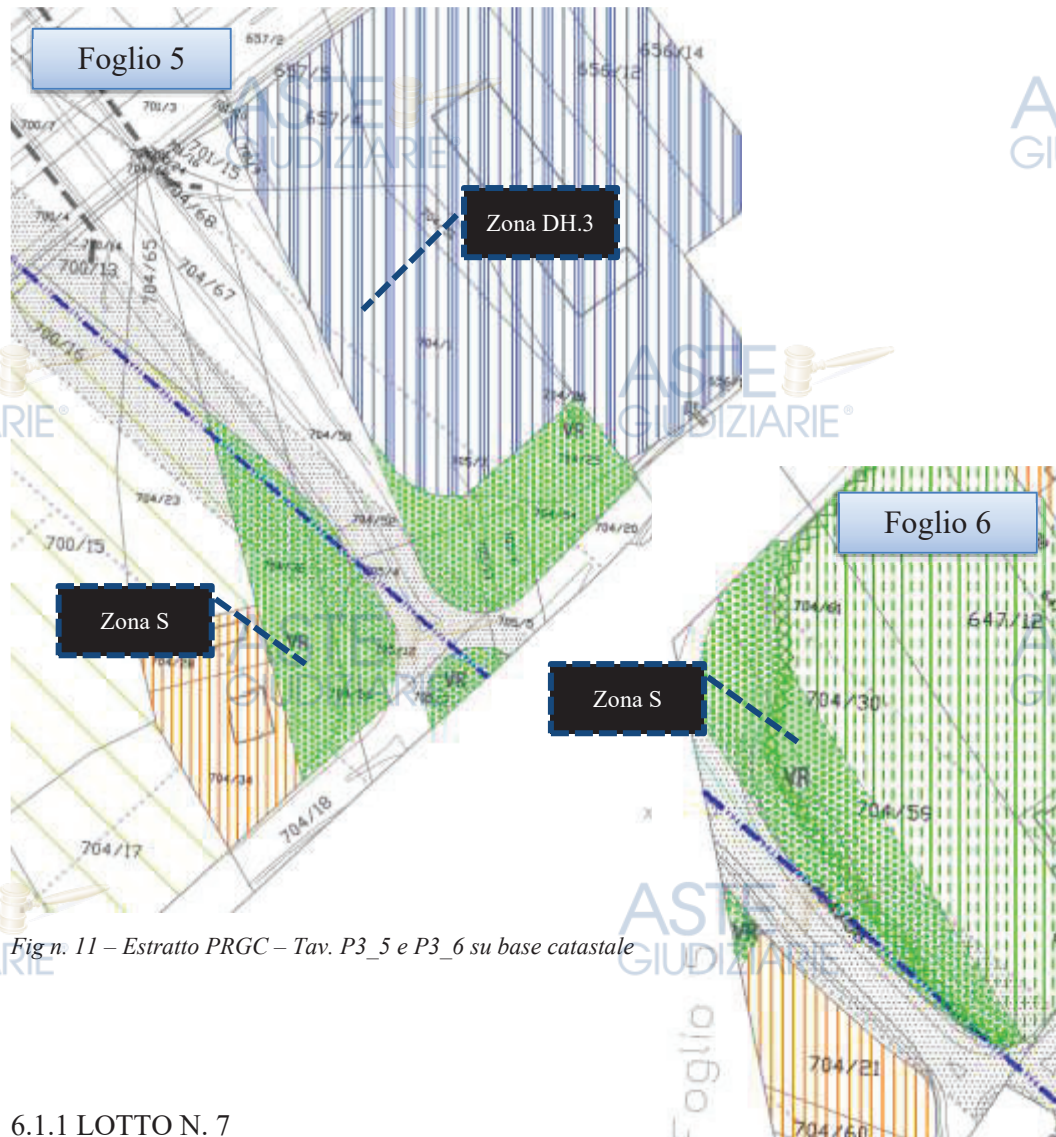


Fig. n. 11 – Estratto PRGC – Tav. P3_5 e P3_6 su base catastale

6.1.1 LOTTO N. 7

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è caratterizzato da un appezzamento di terreno di complessivi 6.916 mq catastali ricadente in zona quasi esclusivamente produttiva DH.3 “Zona mista per attività artigianali e commerciali: esistente” e in minima parte in zona pubblica e di interesse generale S “zone destinate a servizi ed attrezzature collettive”. Il lotto è interessato:

dalla fascia di rispetto viabilità autostradale a protezione del nastro stradale di profondità pari a m 60 a partire dal confine stradale.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020



- dalla fascia di rispetto viabilità regionale a protezione del nastro stradale di profondità pari a m 30 a partire dal confine stradale.

Il lotto in esame attualmente non dispone di accesso carraio e può essere raggiunto solamente a piedi dall'area pubblica a verde di coronamento della rotatoria di via Aquileia (SR 351).

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.

Sulla base dei sopralluoghi condotti in sito, esclusivamente dall'esterno del lotto, è emerso quanto segue:

- allo stato attuale il compendio immobiliare, caratterizzato dall'aggregazione di diversi mappali, presenta giacitura pressoché piana e forma irregolare;
- attualmente il terreno si presenta inutilizzato e coperto da abbondante vegetazione spontanea;
- sugli immobili non sono state riscontrate opere edilizie e/o di urbanizzazione;
- il lotto è privo di accesso dalla viabilità pubblica;
- il compendio immobiliare risulta parzialmente recintato sui fronti: sud/est ove è presente un cancello metallico, nord/ovest a separazione con l'autostrada A34 Villesse-Gorizia, nord/est a separazione con un'area ove è presente un fabbricato ad uso commerciale/artigianale. Nessuna recinzione è invece presente sul fronte sud/ovest ove è presente un cavalcavia di collegamento con l'autostrada e l'area commerciale Tiare.

6.1.2 LOTTO N. 8

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è caratterizzato da due appezzamenti disgiunti di terreno di forma irregolare di complessivi 2.712 mq catastali posti, uno a nord/ovest e uno a sud/est della rotatoria di via Aquileia con via J. Tomadini. L'intero compendio ricade in zona pubblica e di interesse generale S "zone destinate a servizi ed attrezzature collettive" – verde di



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020

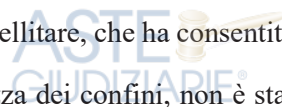


rispetto della viabilità. Il lotto è interessato:

- dalla fascia di rispetto viabilità regionale a protezione del nastro stradale di profondità pari a m 30 a partire dal confine stradale;
- da una servitù generata dalla presenza di un elettrodotto (in dismissione);
- da una fascia di rispetto dalle infrastrutture energetiche generata dalla presenza di un elettrodotto in demolizione.



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.



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

- il lotto immobiliare, formato dall'aggregazione di tre mappali a nord /ovest della rotatoria di via Aquileia e da un mappale a sud/est della rotatoria, presenta giacitura pressoché piana e forma sostanzialmente irregolare;
- sugli immobili non sono state riscontrate opere edilizie e/o di urbanizzazione;
- la porzione a nord/ovest del lotto risulta essere parzialmente recintata nel tratto a confine con un lotto a destinazione residenziale posto a ovest mentre gli altri confini del compendio oggetto di disamina risultano privi di recinzioni a delimitazione della proprietà;
- la porzione a nord/ovest del lotto presenta il piano di campagna ad una quota inferiore al piano stradale, inoltre non dispone di accessi diretti dalla viabilità pubblica;
- la porzione a sud/est del lotto può essere raggiunta con accesso diretto da via J. Tomadini attraversando il percorso pedonale esistente posto a lato della careggiata;
- al momento del sopralluogo il terreno si presentava inutilizzato e incolto.



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020



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

LOTTO N. 7



LOTTO N. 8



6.2 - DATI CATASTALI E TAVOLARI

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

COMUNE DI VILLESSE

6.2.1 LOTTO N.7

Foglio 5 – Particella n. 657/4 qualità SEMINATIVI classe 4 sup. mq 1.310 reddito dominicale € 5,41 e agrario € 4,40;

Foglio 5 – Particella n. 701/9 qualità SEMINATIVI classe 5 sup. mq 66 reddito dominicale



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020



€ 0,20 e agrario € 0,20;

Foglio 5 – Particella n. 704/1 qualità SEMINATIVI classe 4 sup. mq 5.524 reddito dominicale € 22,82 e agrario € 18,54;

Foglio 5 – Particella n. 705/7 qualità STRADE FONDIARIO sup. mq 16

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

C.F./P.I.: 01922580301

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Confini: La proprietà in questione è confinante a nord con i mappali 701/10 e 657/5, a ovest con strada comunale, a sud il mappale 704/69 e a est con i mappali 656/16 e 704/51.

6.2.2 LOTTO N.8

Foglio 5 – Particella n. 704/32 qualità SEMINATIVI classe 4 sup. mq 1.813 reddito dominicale € 7,49 e agrario € 6,09;

Foglio 5 – Particella n. 704/52 qualità SEMINATIVI classe 4 sup. mq 183 reddito dominicale € 0,76 e agrario € 0,61;

Foglio 5 – Particella n. 705/4 qualità SEMINATIVI classe 4 sup. mq 127 reddito dominicale € 0,52 e agrario € 0,43;

Foglio 6 – Particella n. 704/59 qualità SEMINATIVI classe 4 sup. mq 589 reddito dominicale € 2,43 e agrario € 1,98;

Intestazione catastale: ELENA S.R.L.
con sede in NOLA
C.F./P.I.: 01922580301

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Confini: la porzione nord del lotto in questione (foglio 5) è confinante a ovest con i mappali 704/23, 704/28, 704/32, a sud con via Aquileia (SR 351), a est con la rotatoria e a nord con la



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020

viabilità comunale di collegamento allo svincolo autostradale. La porzione sud del lotto in questione (foglio 6) è confinante a nord con la rotatoria, a est con il mappale 704/30, a sue e a ovest con via J Tomadini.

(Vedi in allegato B1: copia visure per soggetto e estratto di mappa catastale)

Gli appezzamenti di terreno relativi al compendio sopraccitato (lotti n. 7 e 8) sono attualmente individuati all'Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo come segue:

P.T. 2000 c.t. 2° del C.C. di Villesse pp.cc.nn. 701/9, 704/1, 704/52, 705/7, 657/4

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

P.T. 2028 c.t. 1° del C.C. di Villesse p.c.n. 704/32

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

P.T. 1194 c.t. 1° del C.C. di Villesse p.c.n. 704/59

c.t. 2° del C.C. di Villesse p.c.n. 705/4

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

(Vedi in allegato B3: rilievi effettuati presso l'Ufficio Tavolare di Gradisca D'Isonzo)

6.3 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Si segnala che alcuni mappali oggetto di valutazione nella presente perizia sono pervenuti alla società ELENA SRL in maggiore consistenza rispetto a quella attuale in quanto successivamente al rogito sono stati oggetto di frazionamenti catastali e di cessioni. Pertanto nel prosieguo saranno elencati, per ogni atto di compravendita stipulato, i mappali acquisiti originariamente da ELENA SRL e tra parentesi saranno riportati i mappali derivati con il successivo frazionamento, ancora di proprietà della società e oggetto della presente perizia di stima.

Le scritture private attraverso le quali la società ELENA SRL acquisisce gli immobili oggetto della presente disamina sono:

- 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 società ELENA



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020



srl in qualità di parte acquirente e



OMISSIS

in qualità di

parte venditrice, sono stati oggetto di compravendita, oltre ad altri, i seguenti immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di Gradisca d'Isonzo come di seguito indicato:

COMUNE DI VILLESSE

Particella n. 701/4 - Categoria Seminativo – Classe 5 – Consistenza 78 mq (attualmente particella n. 701/9 Consistenza 66 mq);

Particella n. 704/1 - Categoria Seminativo – Classe 4 – Consistenza 5.524 mq;

Particella n. 704/52 - Categoria Seminativo – Classe 4 – Consistenza 183 mq;

iscritte nel corpo tavolare 1° della p.t. 1758;

Particella n. 657/3 - Categoria Seminativo – Classe 4 – Consistenza 1.380 mq (attualmente particella n. 657/4 Consistenza 1.310 mq) iscritta nel corpo tavolare 2° della p.t. 1758;

Particella n. 705/7 - Categoria Strada fond. – Consistenza 16 mq iscritta nel corpo tavolare 1° della p.t. 868;

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.....servitù di passaggio a piedi, con animali e mezzi meccanici iscritta sub G.T. 52/1960, successivamente trasportata sub G.T. 475/1997, a favore delle particelle catastali 704/10, 704/11, 704/12, 704/13 e 704/14 ed a peso dell'originaria particella catastale 704/1;

servitù di passaggio a piedi, con animali e mezzi meccanici iscritta sub G.T. 209/1961, a favore della particella catastale 704/15 ed a peso dell'originaria particella catastale 704/1;

servitù di acquedotto iscritta sub GG.TT. 1780/2004 e 1781/2004, a favore della particella catastale 1662/522 di Piedimonte del Calvario ed a peso della particella catastale 657/3 e dell'originaria particella catastale 701/4.

- Atto di compravendita rogitato dal notaio OMISSIS in data

OMISSIS e intavolato presso l'ufficio tavolare OMISSIS

OMISSIS di repertorio. Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la società ELENA



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020

srl in qualità di parte acquirente e OMISSIS in qualità di parte venditrice, è stato
oggetto di compravendita, oltre ad altri, i seguenti immobili intavolati presso l'ufficio tavolare
di Gradisca d'Isonzo come di seguito indicato:

COMUNE DI VILLESSE

Particella n. 704/32 - Categoria Seminativo – Classe 4 – Consistenza 1.813 mq iscritta nel
corpo tavolare 1° della p.t. 844.

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.....ad eccezione della servitù di acquedotto iscritta presso l'Ufficio
Tavolare di Gradisca d'Isonzo sub G.T. 1782/2004 a favore della particella catastale 1662/522
di Piedimonte del Calvario ed a peso dell'originaria particella catastale 704/32 nel tratto tra le
lettere u-v.*

- 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 società ELENA srl in
qualità di parte acquirente e OMISSIS in qualità di parti venditrici,
sono stati oggetto di compravendita, oltre ad altri, i seguenti immobili intavolati presso
l'ufficio tavolare di Gradisca d'Isonzo come di seguito indicato:

COMUNE DI VILLESSE

Particella n. 704/59 - Categoria Seminativo – Classe 4 – Consistenza 589 mq iscritta nel
corpo tavolare 1° della p.t. 1194.

Sempre attraverso la medesima scrittura privata, sottoscritta tra la società ELENA srl in
qualità di parte acquirente e OMISSIS in qualità di parte venditrice, sono
stati oggetto di compravendita, oltre ad altri, i seguenti immobili intavolati presso l'ufficio
tavolare di Gradisca d'Isonzo come di seguito indicato:

COMUNE DI VILLESSE

Particella n. 705/4 - Categoria Seminativo – Classe 4 – Consistenza 127 mq da escorporare



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020



dal corpo tavolare 4° della p.t. 241.

(Vedi in allegato B2: copia atti 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) 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 B4 Certificato di destinazione urbanistica del 03/03/2020) e dalle relative norme tecniche di attuazione, l'intero compendio immobiliare in oggetto ricade nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- Zona omogenea DH.3: *Zona mista per attività artigianali e commerciali: esistente* – così come regolamentata dall'art. 27 delle norme tecniche di attuazione. In particolare si riporta nel prosieguo un estratto di suddetto articolo in particolare il comma 6 let. g):
E' fatto divieto assoluto di prevedere nuovi accessi ai lotti dalla S.S. 351. Si potranno sfruttare a tale scopo unicamente gli accessi esistenti e regolarmente autorizzati dall'A.N.A.S.

Con particolare riferimento alla citata zona omogenea DH.3, questa riguarda quasi esclusivamente il Lotto n. 7 e precisamente i mappali nn. 657/4, 701/9 e 704/1.

- Zona omogenea S *Zone destinate a servizi ed attrezzature collettive - Verde di rispetto della viabilità* – così come normata dall'art. 36 delle norme tecniche di attuazione il quale tra l'altro al punto 13 specifica che *"All'interno di queste aree è consentito l'uso agricolo dei suoli, mentre è impedita la realizzazione di ogni tipo di fabbricato"*. Con particolare riferimento alla zona in esame, questa si estende su tutti i lotti oggetto di disamina (lotto n. 7 e 8).
- Fascia di rispetto dalle infrastrutture energetiche per elettrodotto (in dismissione) – così come regolamentato dall'art. 40 delle norme tecniche di attuazione. Considerata la conformazione del compendio immobiliare, la fascia di rispetto attraversa i lotti n. 7 e 8.



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020

- Entrambi i lotti rientrano parzialmente all'interno del limite della fascia di rispetto stradale regolamentata dall'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- 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. 7 e 8).

Si rimanda all'**Allegato B4**, 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. B5** 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.

6.5 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ

Si rinvia all'**Allegato n. B3** 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 B3 rilievo presso l'ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo (GO)).

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.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020

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 ricadente, secondo quanto prescritto dal vigente strumento urbanistico, in parte in zona produttiva DH.3, in parte in zona pubblica e di interesse S. L'intero compendio immobiliare è situato nel comune di Villesse (GO) nei pressi della S.R. 351 via Aquileia e via J. Tomadini come dettagliato in perizia, considerata la conformazione della proprietà, l'intero compendio immobiliare è stato suddiviso in n. 2 distinti lotti immobiliari (Lotto n. 7, Lotto n. 8).

- Lotto n. 7 _ Appezamento di terreno ricadente in zona produttiva e marginalmente in zona S di complessivi 6.916 mq a 20 €/mq: € 138.320,00

TOTALE LOTTO 7: € 138.320,00

- Lotto n. 8 _ Appezamento di terreno ricadente in zona pubblica e di interesse generale S di complessivi 2.712 mq a 1 €/mq: € 2.712,00

TOTALE LOTTO 8: € 2.712,00

TOTALE COMPLESSIVO DI STIMA LOTTI N. 7, 8 € 141.032,00

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



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020

7 - APPEZZAMENTO DI TERRENO LOTTI N. 9A, 9B, 9C - VILLESSE

Gli immobili oggetto della presente disamina sono caratterizzati da degli appezzamenti di terreno disgiunti situati nel territorio comunale di Villesse nei pressi della rotatoria dello svincolo autostradale di Villesse.

Considerato l'attuale frazionamento proprietario del compendio immobiliare, nel prosieguo lo stesso verrà suddiviso, come raffigurato nell'immagine che segue, in tre distinti lotti denominati Lotti n. 9a, 9b e 9c.



Fig n. 12 – Inquadramento territoriale lotto n. 9



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020

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

Secondo quanto prescritto dallo strumento urbanistico vigente nel territorio comunale di Villesse (GO), le aree oggetto della presente valutazione estimativa ricadono quasi completamente in zona agricola degradata soggetta a recupero ambientale e solo marginalmente (lotto 9c) ricade all'interno della viabilità regionale esistente. Inoltre, l'area è completamente occupata dalla fascia di rispetto per viabilità autostradale e regionale. 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.

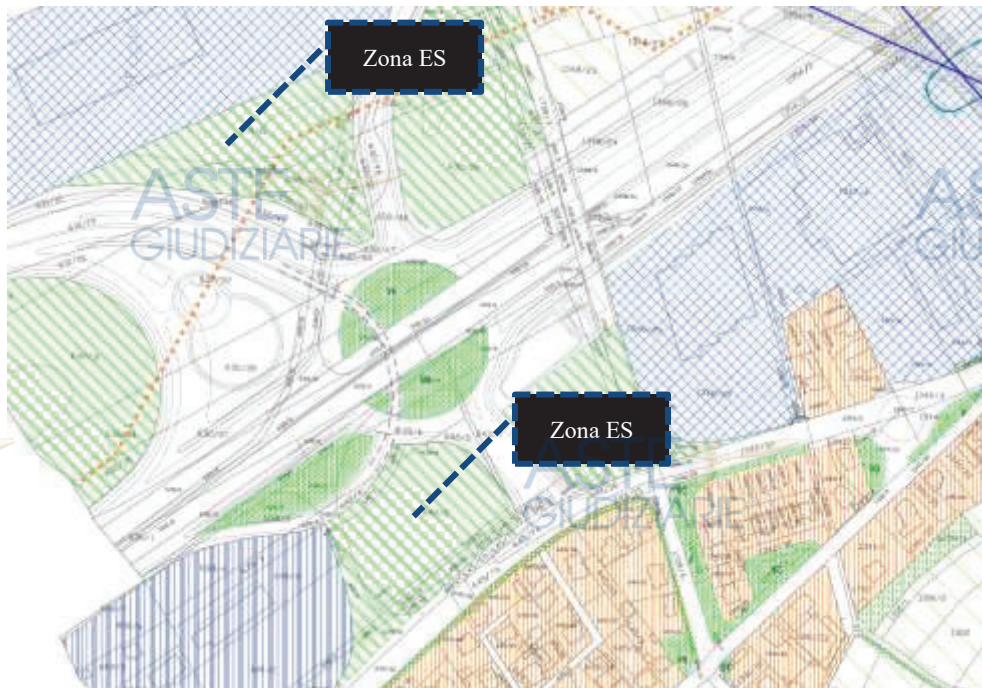


Fig n. 13 – Estratto PRGC – Tav. P3_6 su base catastale

L'immobile oggetto della presente perizia di stima individuato con i lotti 9a e 9b è caratterizzato da un appezzamento di terreno costituito da più mappali disgiunti di complessivi 17.227 mq catastali in zona di interesse agricolo ambientale ES *Zona Agricola degradata soggetta a recupero ambientale*. L'immobile individuato con il lotto 9c è costituito da una porzione di terreno di mq 58 (mappale 1344/9) occupata dalla sede viaria esistente della SR 351.



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020

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.

Sulla base dei sopralluoghi condotti in sito (per il lotto 9a esclusivamente all'esterno della proprietà), è emerso quanto segue:

Lotto 9a

- allo stato attuale il lotto, formato da tre mappali disgiunti, presenta giacitura pressoché piana e forma irregolare;
- il lotto, costituito da aree adiacenti allo svincolo autostradale e alla strada provinciale n. 3 che collega il comune di Romans d'Isonzo all'autostrada, risulta sprovvisto di accessi sia carraio che pedonale e pertanto non è all'attualità accessibile dalla viabilità pubblica;
- attualmente il terreno si presenta inutilizzato, e coperto da vegetazione spontanea;
- sui mappali 631/11, 631/7, è presente un metanodotto interrato;
- sugli immobili non sono state riscontrate opere edilizie e/o di urbanizzazione;
- il lotto risulta parzialmente delimitato da recinzione metallica verso le proprietà confinanti.

Lotto 9b

- allo stato attuale il lotto, formato dall'aggregazione di più mappali, presenta giacitura pressoché piana e forma irregolare;
- il lotto non dispone di accessi carrai ma può essere raggiunto dalla viabilità pubblica posta a sud e costituita dalla SR 351 via Aquileia.;
- attualmente il terreno si presenta inutilizzato, e incolto;
- 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 Elena srl in liquidazione con OMISSIS



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020



OMISSIS e avente validità fino alla data del 11.11.2029 (vedi Allegato B10) e

riguardante, oltre ad altri, i mappali 638/8, 642/6 e 643/6 del presente lotto;

- sugli immobili non sono state riscontrate opere edilizie e/o di urbanizzazione;
- il lotto risulta parzialmente delimitato da recinzione metallica sui fronti nord e est.

Lotto 9c

- allo stato attuale il compendio immobiliare, costituito da un unico mappale, è occupato da una parte della rotatoria posta all'ingresso di Villesse sulla strada proveniente da Gradisca (S.R. 351).



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



LOTTO N. 9a



LOTTO N. 9b



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020



ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO N. 9c



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7.1 - DATI CATASTALI E TAVOLARI

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

COMUNE DI VILLESSE

LOTTO N. 9a

Foglio 6 – Particella n. 631/11 qualità SEMINATIVI classe 5 sup. mq 6.135 reddito dominicale € 19,01 e agrario € 19,01;

Foglio 6 – Particella n. 631/7 qualità SEMINATIVI classe 5 sup. mq 3.599 reddito dominicale € 11,15 e agrario € 11,15;

Foglio 6 – Particella n. 632/46 qualità SEMINATIVI classe 5 sup. mq 258 reddito dominicale € 0,80 e agrario € 0,80;

LOTTO N. 9b

Foglio 6 – Particella n. 638/8 qualità SEMIN IRRIG classe U sup. mq 62 reddito dominicale € 0,51 e agrario € 0,27;

Foglio 6 – Particella n. 642/6 qualità SEMIN IRRIG classe U sup. mq 6.683 reddito dominicale € 55,22 e agrario € 29,34;

Foglio 6 – Particella n. 643/6 qualità SEMIN IRRIG classe U sup. mq 490 reddito dominicale € 4,05 e agrario € 2,15;



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO N. 9c

Foglio 6 – Particella n. 1344/9 qualità STRADE FONDIARIO sup. mq 58;

Intestazione catastale: ELENA S.R.L.

con sede in NOLA

C.F./P.I.: 01922580301

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

(Vedi in allegato B1: copia visure per soggetto e estratto di mappa catastale)



Gli appezzamenti di terreno relativi al compendio sopraccitato (lotti n. 9a, 9b e 9c) sono attualmente individuati all'Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo come segue:

P.T. 932 c.t. 1° del C.C. di Villesse pp.cc.nn. 631/11, 632/46, 631/7

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

P.T. 676 c.t. 1° del C.C. di Villesse pp.cc.nn. 642/6, 638/8

c.t. 2° del C.C. di Villesse p.c.n. 643/6

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

P.T. 2082 c.t. 3° del C.C. di Villesse p.c.n. 1344/9



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

(Vedi in allegato B3: rilievi effettuati presso l'Ufficio Tavolare di Gradisca D'Isonzo)

7.2 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Si segnala che alcuni mappali oggetto di valutazione nella presente perizia sono pervenuti alla società ELENA SRL in maggiore consistenza rispetto a quella attuale in quanto successivamente al rogito sono stati oggetto di frazionamenti catastali e di cessioni. Pertanto nel prosieguo saranno elencati, per ogni atto di compravendita stipulato, i mappali acquisiti originariamente da ELENA SRL e tra parentesi saranno riportati i mappali derivati con il successivo frazionamento, ancora di proprietà della società e oggetto della presente perizia di stima.

Le scritture private attraverso le quali la società ELENA SRL acquisisce gli immobili oggetto



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020

della presente disamina sono:

- 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 società ELENA srl in qualità di parte acquirente e OMISSIS in qualità di parte venditrice, sono stati oggetto di compravendita, oltre ad altri, i seguenti immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di Gradisca d'Isonzo come di seguito indicato:

COMUNE DI VILLESSE

Particella n. 643/2 - Categoria Seminativo – Classe 5 – Consistenza 709 mq (attualmente particella n. 643/6 Consistenza 490 mq);

Particella n. 642/2 - Categoria Seminativo – Classe 5 – Consistenza 7.713 mq (attualmente particella n. 642/6 Consistenza 6.683 mq);

Particella n. 638/3 - Categoria Seminativo – Classe 5 – Consistenza 2.510 mq (attualmente particella n. 638/8 Consistenza 62 mq) tutte iscritte nel corpo tavolare 1° della p.t. 676;

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

Articolo 15 _omissis.....ad eccezione delle seguenti servitù iscritte presso l'Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo:

-omissis.....
- *di acquedotto, iscritta sub. GG.TT. 1732/2004, 1734/2004, 1731/2004, 1757/2004, 1759/2004, 1772/2004, 1771/2004, 1770/2004, 1779/2004 e 1728/2004, a favore della particella catastale 1662/522 di Piedimonte ed a peso delle particelle catastali 685/4, 685/1, 685/2, 700/2, 657/1, 638/3, 642/2, 635/4, 635/5, 643/3, 78/2 e 687;*
-omissis.....
- *di transito a piedi, con animali e veicoli di ogni genere, iscritta sub G.T. 666/1952 ed estesa sub G.T. 551/1979, a favore delle particelle catastali 642 e 643/2 ed a peso della particella catastale 643/3.*



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020



- Atto di compravendita rogitato dal notaio OMISSIS in data
OMISSIS e intavolato presso l'ufficio tavolare OMISSIS
OMISSIS di repertorio. Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra

la società ELENA srl in qualità di parte acquirente e OMISSIS in qualità di parte
venditrice, sono stati oggetto di compravendita, oltre ad altri, i seguenti immobili intavolati
presso l'ufficio tavolare di Gradisca d'Isonzo come di seguito indicato:

COMUNE DI VILLESSE

Particella n. 631/1 - Categoria Seminativo – Classe 5 – Consistenza 16.435 mq (attualmente
particella n. 631/11 Consistenza 6.135 mq);

Particella n. 631/7 - Categoria Seminativo – Classe 5 – Consistenza 3.760 mq (attualmente
particella n. 631/7 Consistenza 3.599 mq);

Particella n. 632/22 - Categoria Seminativo – Classe 5 – Consistenza 10.240 mq (attualmente
particella n. 632/46 Consistenza 258 mq) tutte iscritte nel corpo tavolare 1° della p.t. 932;

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

*Articolo 9 _omissis.....ad eccezione delle seguenti formalità iscritte presso l'Ufficio
Tavolare di Gradisca d'Isonzo:*

- *servitù di metanodotto, iscritte sub GG.TT. 742/1991 e 4224/1992, a favore della
particella catastale 240/2 in Partita Tavolare 625 di Campolongo al Torre, ed a peso
delle particelle catastali 631/1, 632/1, 632/22, 631/7, 726/6 e 727/4;*
- *servitù di acquedotto, iscritta sub. G.T. 1764/2004, a favore della particella catastale
1662/522 di Piedimonte, ed a peso delle particelle catastali 632/1 e 632/22;*
- *.....omissis.....*

- Atto di compravendita rogitato dal notaio OMISSIS in data OMISSIS
intavolato presso l'ufficio tavolare OMISSIS di
repertorio. Attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta tra la società ELENA srl in qualità
di parte acquirente e la società OMISSIS in qualità di parte venditrice, sono stati oggetto di



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020

compravendita, oltre ad altri, i seguenti immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di Gradisca d'Isonzo come di seguito indicato:

COMUNE DI VILLESSE

Particella n. 1344/9 - Categoria Strade Fondiario – Consistenza 58 mq; iscritta nel corpo tavolare 2° della p.t. 1470;

(Vedi in allegato B2: copia atti di compravendita)

7.3 - 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 B4 Certificato di destinazione urbanistica del 03/03/2020) e dalle relative norme tecniche di attuazione, l'intero compendio immobiliare in oggetto ricade nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- Zona omogenea ES: *Zona Agricola degradata soggetta a recupero ambientale* – così come regolamentata dagli art. 29 e 34 delle norme tecniche di attuazione. L'art. 34 al comma 1 recita “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” inoltre al comma 3 cita: “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.” Con particolare riferimento alla citata zona omogenea ES, questa riguarda quasi esclusivamente i lotti n. 9a e 9b.
- Il lotto 9c ricade interamente nella “*Viabilità esistente*”.
- Fascia di rispetto dalle infrastrutture energetiche per metanodotto – così come regolamentato dall'art. 40 delle norme tecniche di attuazione. Considerata la conformazione del compendio immobiliare, la fascia di rispetto attraversa i mappali



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020



631/11, 631/7.

- Tutti i mappali rientrano all'interno del limite della fascia di rispetto stradale regolamentata dall'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Tutti i mappali rientrano all'interno della fascia di rispetto dalle infrastrutture aeroportuali - "Superficie conica" così come regolamentato dagli art. 42 e 55 delle norme tecniche di attuazione.
- Il lotto 9a oggetto di disamina è compreso nelle zone a pericolosità idraulica moderata (P1) del PAI così come regolamentato dall'art. 52 delle norme tecniche di attuazione.



Si rimanda all'**Allegato B4**, 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. B5** 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.



7.4 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ

Si rinvia all'**Allegato n. B3** 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 B3 rilievo presso l'ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo (GO).



7.5 - 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



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020

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, nella maggior parte in zona agricola degradata ES e in minima parte nella viabilità esistente. L'intero compendio immobiliare è situato nel comune di Villesse (GO) nei pressi della rotatoria dello svincolo autostradale, come dettagliato in perizia. Considerata la conformazione della proprietà, l'intero compendio immobiliare è stato suddiviso in n. 3 distinti lotti immobiliari (Lotto n. 9a, 9b e 9c).

- Lotto n. 9a _ Appezamento di terreno ricadente in zona agricola degradata ES soggetta a recupero ambientale caratterizzata da aree residuali adiacenti allo svincolo autostradale prive di accessi da viabilità pubblica per complessivi 9.992 mq a 0,5 €/mq:

€ 4.996,00

TOTALE LOTTO 9a: € **4.996,00**

- Lotto n. 9b _ Appezamento di terreno ricadente in zona agricola degradata ES con accesso da S.R. 351 di complessivi 7.235 mq a 1,5 €/mq:

€ 10.852,50

TOTALE LOTTO 9b: € **10.852,50**



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020

- Lotto n. 9c _ Appezamento di terreno di mq 58 ricadente in viabilità pubblica. Tale immobile, privo di alcun mercato in quanto probabilmente soggetto a future acquisizioni pubbliche, risulta privo di valore commerciale.

TOTALE COMPLESSIVO DI STIMA LOTTO 9a + 9b € 15.848,50

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

8 - APPEZZAMENTO DI TERRENO LOTTO N. 10 - VILLESSE

Gli immobili oggetto della presente disamina sono caratterizzati da un appezzamento di terreno sito nel territorio comunale di Villesse nei pressi di via Aquileia a sud del tracciato autostradale A4 Torino - Trieste.

Il compendio, come si evince dall'inquadratura territoriale nel prosieguo riportato, è costituito da un unico mappale posto in località Ponte delle Rotte all'interno di un comparto agricolo.



Fig n. 14 – Inquadratura territoriale lotto n. 10

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



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020



fotografiche in sito.



Secondo quanto prescritto dallo strumento urbanistico vigente nel territorio comunale di Villesse (GO) l'area oggetto della presente valutazione estimativa ricade completamente in zona di interesse agricolo ambientale. Inoltre, l'area è parzialmente occupata dalla fascia di rispetto per viabilità autostradale e 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.



Fig n. 15 – Estratto PRGC – Tav. P.1 su base CTR

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è caratterizzato da un appezzamento di terreno costituito da un mappale di complessivi 4.952 mq catastali completamente in zona di interesse agricolo ambientale E6 “Zona d’interesse agricolo”.

Si evidenzia che per la particolarità dei beni, terreni inclusi in un'ampia zona allo stato naturale,



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020



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 tramite accesso diretto da via Aquileia.

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

- allo stato attuale il compendio immobiliare, formato da un unico mappale, presenta giacitura pressoché piana e forma irregolare;

- attualmente il terreno si presenta inutilizzato e incolto;
- 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 Elena srl in liquidazione con

OMISSIS

OMISSIS e avente validità fino alla data del 11.11.2029 (vedi Allegato B10) e riguardante, oltre ad altri, il mappale 365/2 del presente lotto;

- in prossimità del confine sud è presente un elettrodotto;
- sugli immobili non sono state realizzate opere di urbanizzazione;
- l'intero compendio immobiliare non presenta recinzioni per la delimitazione della proprietà.

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



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020



8.1 - DATI CATASTALI E TAVOLARI

L'appezamento di terreno del compendio sopraccitato è attualmente individuato al catasto terreni di Gorizia come segue:

COMUNE DI VILLESSE

Foglio 13 – Particella n. 365/2:

Porzione AA qualità SEMIN IRRIG sup. mq 4.382 reddito dominicale €

36,21 e agrario € 19,24;

Porzione AB qualità SEMINATIVI classe 4 sup. mq 570 reddito dominicale

€ 2,36 e agrario € 1,91;

Intestazione catastale: ELENA S.R.L.

con sede in NOLA

C.F./P.I.: 01922580301

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

(Vedi in allegato B1: copia visure per soggetto e estratto di mappa catastale)



L'appezamento di terreno relativo al compendio sopraccitato è attualmente individuato all'Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo come segue:

P.T. 2082 c.t. 2° del C.C. di Villesse p.c.n. 365/2

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

(Vedi in allegato B3: rilievi effettuati presso l'Ufficio Tavolare di Gradisca D'Isonzo)



8.2 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono divenuti di proprietà della società ELENA SRL per mezzo della seguente scrittura privata:

- Atto di compravendita rogitato dal notaio

OMISSIS



intavolato presso



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020



l'ufficio tavolare

OMISSIS



Attraverso la citata scrittura privata,

sottoscritta tra la società ELENA srl in qualità di parte acquirente e

OMISSIS

OMISSIS in qualità di parte venditrice, sono stati oggetto di compravendita i

seguenti immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di Gradisca d'Isonzo come di seguito indicato:



corpo tavolare primo della Partita Tavolare 671 di Villesse, particella 365/2.



Detto immobile è riportato nel catasto terreni di Villesse con i seguenti dati:

Foglio 13 - Particella n. 365/2 - Categoria Seminativo – Classe 4 – sup. 4.952 mq;



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



Articolo 2 _ La presente vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto oggi si trova, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù se esistente, tra le quali, in particolare, la servitù perpetua di elettrodotto a carico dell'appezzamento di terreno censito con la p.c. 365 ed a favore dell'Azienda Autonoma Ferrovie dello Stato, costituita con atto di asservimento della Prefettura di Gorizia in data 15/9/1961 (prot. n. 14857), in atti tavolari sub. G.T. 331/1961.



(Vedi in allegato B2: copia atto di compravendita)



8.3 - 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 B4 Certificato di destinazione urbanistica del 03/03/2020) e dalle relative norme tecniche di attuazione, l'intero compendio immobiliare in oggetto ricade nelle seguenti zone territoriali omogenee:



- Zona omogenea E6: *Zona d'interesse Agricolo* – così come regolamentata dagli art. 29 e 33 delle norme tecniche di attuazione.



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020



- Fascia di rispetto dalle infrastrutture energetiche per elettrodotto – così come regolamentato dall'art. 40 delle norme tecniche di attuazione.
- Fascia di rispetto stradale regolamentata dall'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Il compendio oggetto di disamina è compreso nella zona a pericolosità idraulica media (P2) del PAI così come regolamentato dall'art. 52 delle norme tecniche di attuazione.
- Fascia di rispetto dalle infrastrutture aeroportuali - “Superficie interna” così come regolamentato dagli art. 42 e 55 delle norme tecniche di attuazione.

Si rimanda all'**Allegato B4**, 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. B5** 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.

8.4 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ

Si rinvia all'**Allegato n. B3** 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 B3 rilievo presso l'ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo (GO).

8.5 - 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



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020



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 zona agricola E6. L'intero compendio immobiliare è situato nel comune di Villesse (GO) nei pressi di via Aquileia a sud dell'autostrada A4, come dettagliato in perizia, l'intero compendio immobiliare è stato individuato nel lotto n. 10.

- Lotto n. 10 _ Appezamento di terreno ricadente in zona agricola E6 di complessivi 4.952 mq a 2 €/mq:	€	9.904,00
TOTALE LOTTO 10:	€	9.904,00

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

9 - APPEZZAMENTO DI TERRENO LOTTO N. 11 - VILLESSE

Gli immobili oggetto della presente disamina sono caratterizzati da un appezzamento di terreno parzialmente edificabile sito nel territorio comunale di Villesse nei pressi di via Jacopo Tomadini in prossimità dell'incrocio a rotatoria con via A. Diaz.



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020

Il compendio, come si evince dall'inquadramento territoriale nel prosieguo riportato, è costituito da un unico mappale posto all'inizio di una zona residenziale urbanizzata a circa 500 m dal centro comunale e caratterizzato dalla presenza prevalente di edifici ad uso abitativo. Il lotto è inserito in un contesto urbanistico servito dai principali servizi quali: scuole, centri sportivi, municipio, farmacia, ufficio postale, istituti bancari e a 5 minuti dal centro commerciale Tiare.



Fig n. 16 – Inquadramento territoriale lotto n. 11

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

Secondo quanto prescritto dallo strumento urbanistico vigente nel territorio comunale di Villesse (GO) l'area oggetto della presente valutazione estimativa ricade quasi completamente in zona a prevalente destinazione residenziale eccetto una piccola porzione, di forma triangolare posta a nord del lotto, occupata dalla fascia di rispetto stradale che risulta destinata a verde di rispetto della viabilità e una piccola parte destinata a "viabilità esistente". Inoltre, l'area è parzialmente occupata dalla fascia di rispetto per le infrastrutture energetiche – elettrodotto in demolizione. Nel documento che segue viene riportato un estratto dello strumento urbanistico vigente nel comune



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020

di Villesse dove è stata riportata l'area oggetto di indagine.

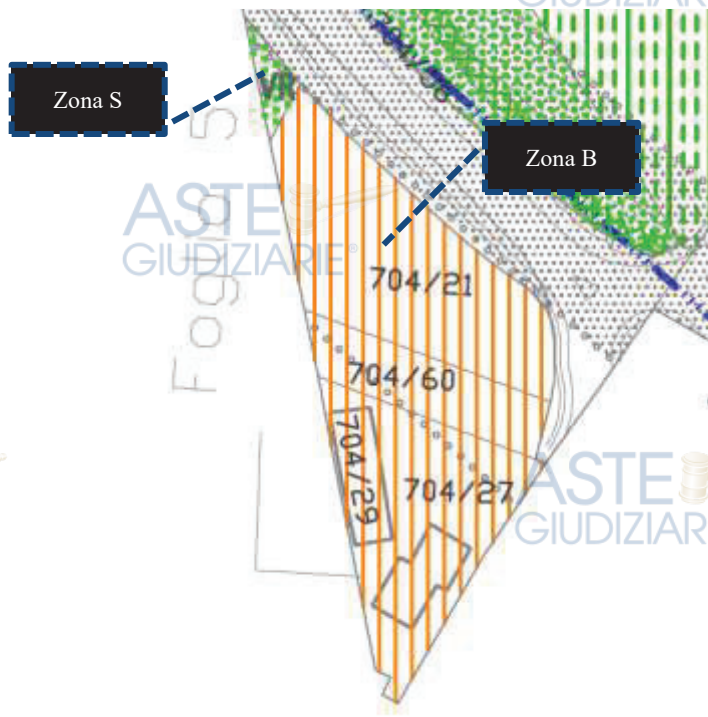


Fig n. 17 – Estratto PRGC – Tav. P.3_6 su base catastale

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è caratterizzato da un appezzamento di terreno costituito da un mappale di complessivi 1.717 mq catastali dei quali 1607 mq in zona residenziale B *Zona residenziale urbanizzata satura e di completamento*.

Si evidenzia che per la particolarità dei beni, terreni inclusi in una 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 direttamente da via J. Tomadini, che costeggia tutto il fronte nord/est del lotto in esame, per mezzo di un accesso carraio che attraversa la scolina posta a bordo della careggiata stradale.

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

- allo stato attuale il compendio immobiliare, formato da un unico mappale, presenta



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020



giacitura pressoché piana e forma irregolare;

- attualmente il terreno si presenta inutilizzato e incolto;
- sugli immobili non sono state riscontrate opere edilizie e/o di urbanizzazione;
- il compendio immobiliare presenta una recinzione su tutto il confine a sud con un lotto edificato a destinazione residenziale, mentre gli altri confini del compendio oggetto di disamina risultano privi di recinzioni a delimitazione della proprietà.



Viene in seguito fornita la documentazione fotografica relativamente al compendio immobiliare



in oggetto:



9.1 - DATI CATASTALI E TAVOLARI

L'appezzamento di terreno del compendio sopracitato è attualmente individuato al catasto terreni di Gorizia come segue:

COMUNE DI VILLESSE

Foglio 6 – Particella n. 704/21 qualità SEMINATIVI classe 4 sup. mq 1.717 reddito dominicale € 7,09 e agrario € 5,76;

Intestazione catastale: ELENA S.R.L.

con sede in NOLA

C.F./P.I.: 01922580301



Diritto:

Proprietà



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020





Quota:

1/1



(Vedi in allegato B1: copia visure per soggetto e estratto di mappa catastale)

L'appezzamento di terreno relativo al compendio sopraccitato è attualmente individuato all'Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo come segue:

P.T. 1194 c.t. 1° del C.C. di Villesse p.c.n704/21

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

(Vedi in allegato B3: rilievi effettuati presso l'Ufficio Tavolare di Gradisca D'Isonzo)



9.2 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI



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

- 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 società ELENA srl in qualità di parte acquirente e OMISSIS in qualità di parti venditrici, sono stati oggetto di compravendita, oltre ad altri, i seguenti immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di Gradisca d'Isonzo come di seguito indicato:



COMUNE DI VILLESSE



Particella n. 704/21 - Categoria Seminativo – Classe 4 – Consistenza 1.717 mq iscritta nel corpo tavolare 1° della p.t. 1194.

(Vedi in allegato B2: copia atti di compravendita)



9.3 - 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 B4 Certificato di



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020



destinazione urbanistica del 03/03/2020) e dalle relative norme tecniche di attuazione, l'intero compendio immobiliare in oggetto ricade nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- Zona omogenea B: *Zona residenziale urbanizzata satura e di completamento* – così come regolamentata dall'art. 19 delle norme tecniche di attuazione.
- Zona omogenea S *Zone destinate a servizi ed attrezzature collettive - Verde di rispetto della viabilità* – così come normata dall'art. 36 delle norme tecniche di attuazione il quale tra l'altro al punto 13 specifica che “*All'interno di queste aree è consentito l'uso agricolo dei suoli, mentre è impedita la realizzazione di ogni tipo di fabbricato*”. Con particolare riferimento al lotto in esame, questa occupa una porzione di forma triangolare posta a nord del compendio.
- Una piccola parte ricade in “Viabilità Esistente”.
- Fascia di rispetto dalle infrastrutture energetiche per elettrodotto – così come regolamentato dall'art. 40 delle norme tecniche di attuazione.
- Fascia di rispetto stradale regolamentata dall'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si rimanda all'**Allegato B4**, 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. B5** 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.

9.4 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ

Si rinvia all'**Allegato n. B3** 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 particella tavolare, tutte le note tavolari iscritte e trascritte su ciascun bene.

(Vedi allegato B3 rilievo presso l'ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo (GO).



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 – cod. lav. 1419-00 rev: 00 – elab: SN – ver: MS il 10/06/2020 – appr: MS il 10/06/2020



9.5 - 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 edificabile ricadente, secondo quanto prescritto dal vigente strumento urbanistico, in parte in zona a prevalente destinazione residenziale B e marginalmente in zona pubblica di interesse generale S. L'intero compendio immobiliare è situato nel comune di Villesse (GO) nei pressi di via J Tomadini, come dettagliato in perizia, l'intero compendio immobiliare è stato individuato nel lotto n. 11.

- Lotto n. 11 _ Appezamento di terreno edificabile ricadente in zona a destinazione residenziale B per 1.607 mq a 25 €/mq:



TOTALE LOTTO 11:

€ 40.175,00

€ 40.175,00



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020

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

10 - RIEPILOGO

Vengono di seguito riepilogati i valori di stima attribuiti ai singoli lotti immobiliari oggetto della presente valorizzazione distinti in base al comune di appartenenza:

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO

- Lotto n. 1 _ Appezamento di terreno ricadente, quasi esclusivamente, in zona di interesse agricolo di complessivi 2.883 mq a 2 €/mq: € 5.766,00

TOTALE LOTTO 1: € **5.766,00**

- Lotto n. 2 _ Appezamento di terreno ricadente in zona commerciale per il grande dettaglio H2.2 di complessivi 6.686 mq a 18 €/mq: € 120.348,00

TOTALE LOTTO 2: € **120.348,00**

- Lotto n. 3a _ Appezamento di terreno ricadente in zona industriale ed artigianale di espansione D2 per complessivi 3.790 mq a 10 €/mq: € 37.900,00

- Lotto n. 3b _ Appezamento di terreno ricadente in zona di interesse agricolo E/6 per complessivi 10.442,00 mq a 1,5 €/mq: € 15.663,00

TOTALE LOTTO 3 (3a + 3b): € **53.563,00**

A - TOTALE COMPLESSIVO DI STIMA IMMOBILI € **179.677,00**

COMUNE DI VILLESSE

- Lotto n. 4 _ Appezamento di terreno ricadente in zona di interesse agricolo di complessivi 762 mq a 1 €/mq: € 762,00

TOTALE LOTTO 4: € **762,00**

- Lotto n. 5 _ Appezamento di terreno ricadente quasi completamente in zona di interesse agricolo e marginalmente in zona produttiva D3 di complessivi 25.103 mq a 3 €/mq:



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020



€ 75.309,00

TOTALE LOTTO 5: € **75.309,00**

- Lotto n. 6 _ Appezamento di terreno ricadente in:

- zona di interesse agricolo E6 per complessivi 5.340 mq a 3 €/mq:

€ 16.020,00

- zona agricola degradata ES non occupata dalle opere di cantiere del centro

commerciale per complessivi 3.600 mq a 2 €/mq:

€ 7.200,00

TOTALE LOTTO 6: € **23.220,00**

- Lotto n. 7 _ Appezamento di terreno ricadente in zona produttiva e marginalmente in zona

S di complessivi 6.916 mq a 20 €/mq: € 138.320,00

TOTALE LOTTO 7: € **138.320,00**

- Lotto n. 8 _ Appezamento di terreno ricadente in zona pubblica e di interesse generale S di complessivi 2.712 mq a 1 €/mq: € 2.712,00

TOTALE LOTTO 8: € **2.712,00**

- Lotto n. 9a _ Appezamento di terreno ricadente in zona agricola degradata ES soggetta a recupero ambientale caratterizzata da aree residuali adiacenti allo svincolo autostradale prive di accessi da viabilità pubblica per complessivi 9.992 mq a 0,5 €/mq:

€ 4.996,00

TOTALE LOTTO 9a: € **4.996,00**

- Lotto n. 9b _ Appezamento di terreno ricadente in zona agricola degradata ES con accesso da S.R. 351 di complessivi 7.235 mq a 1,5 €/mq: € 10.852,50

TOTALE LOTTO 9b: € **10.852,50**

- Lotto n. 10 _ Appezamento di terreno ricadente in zona agricola E6 di complessivi 4.952 mq a 2 €/mq: € 9.904,00

TOTALE LOTTO 10: € **9.904,00**

- Lotto n. 11 _ Appezamento di terreno edificabile ricadente in zona a



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020



destinazione residenziale B per 1.607 mq a 25 €/mq: € 40.175,00

TOTALE LOTTO 11: € 40.175,00

B - TOTALE COMPLESSIVO DI STIMA IMMOBILI € 306.250,50

A+B - TOTALE COMPLESSIVO DI STIMA IMMOBILI € 485.927,50

TOTALE COMPLESSIVO ARROTONDATO € 485.000,00

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



OMISSIS



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

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Data: 21/07/2020 - cod. lav. 1419-00 rev: 00 - elab: SN - ver: MS il 10/06/2020 - appr: MS il 10/06/2020