



INGEGNERI
ASSOCIATI

“TINOS IMMOBILIARE SRL”

Con sede in via Delle Industrie n. 3 – Ronchis (UD)

Lavori di:

PERIZIA DI STIMA

Relativi a:

BENI IMMOBILI

PERITO: ING. [REDACTED]

OMISSIS

STUDIO TRE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia n. 9321/07/2009

*** **

PERIZIA DI STIMA
“TINOS IMMOBILIARE SRL”

Con sede a Ronchis (UD) – via Delle Industrie n. 3

*** **

PERITO STIMATORE:

ING. OMISSIS

*** **

INDICE

1. INCARICO	1
2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	2
3. APPEZZAMENTO DI TERRENO - ROMANS D'ISONZO	3
3.1 DESCRIZIONE IMMOBILE	3
3.2 DATI CATASTALI	6
3.3 PROVENIENZA IMMOBILI	7
3.4 DESTINAZIONE URBANISTICA	9
3.5 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'	15
3.6 STIMA	15

OMISSIS

*** **

1. INCARICO

Il Dott. OMISSIS in qualità di liquidatore della società Tinos Immobiliare
Srl, affidava all'ing. OMISSIS libero professionista iscritto all'Ordine
degli Ingegneri della Provincia di Treviso OMISSIS

OMISSIS l'incarico di perito stimatore dei beni immobili di proprietà della
stessa società.

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

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

Pag. 1 di 16

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

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, veniva condotto nella data del 05/04/2017, con l'ausilio del collaboratore di studio OMISSIS sopralluogo tecnico in sito al fine di visionare l'immobile oggetto di disamina collocato nel territorio comunale di Romans d'Isonzo nei pressi di via Cjarbonaris.

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

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

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

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

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

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

3. APPEZZAMENTO DI TERRENO - ROMANS D'ISONZO

3.1 Descrizione immobile

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

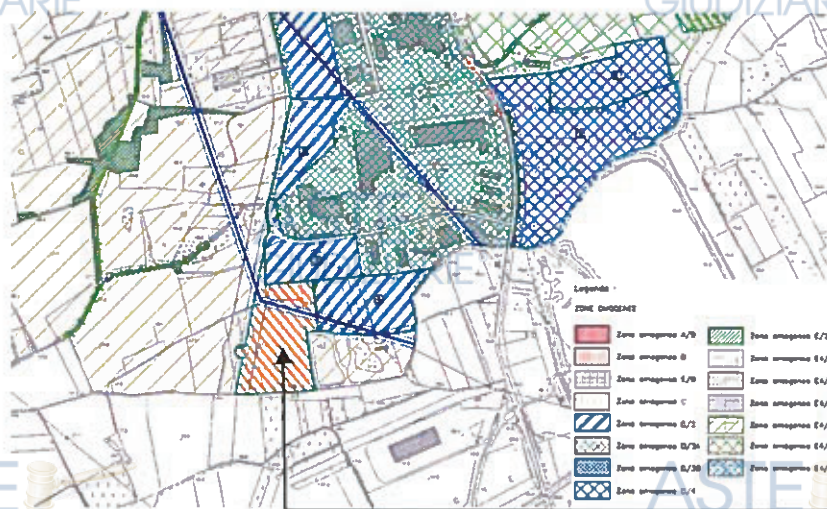
Nell'immagine che segue viene riportato l'inquadramento territoriale del compendio immobiliare con l'indicazione (vedi mappa catastale) delle aree che saranno oggetto della presente valutazione estimativa:



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

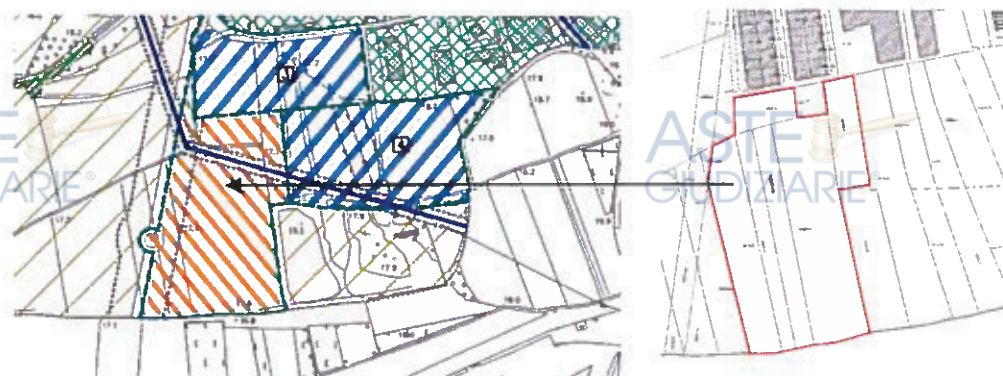
Trattasi di un vasto appezzamento di terreno di complessivi 30.923,00 mq catastali che ricade, sulla base delle prescrizioni fornite dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Romans d'Isonzo, in zona "H2.2 commerciale per il grande dettaglio" dove sono ammesse le destinazioni d'uso richiamate nell'art. 26 delle norme tecniche d'attuazione. Si rinvia al capitolo "3.4 - Destinazione urbanistica" del presente elaborato peritale dove è stato riportato integralmente l'articolo menzionato.

Nel prosieguo (vedi Doc. n. 1) viene riportato un estratto dello strumento urbanistico vigente dove viene individuata l'area oggetto di indagine con indicazione della destinazione urbanistica assegnata e con raffigurazione della fascia di rispetto per le infrastrutture energetiche.



Doc. 1 - Estratto PRGC - Tav. Pl. b (l'variante n. 41)

Si evidenzia che 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.



Doc. 2 - Estratto PRGC e Mappa catastale

Aspetto questo di particolare rilevanza in quanto, come prescritto dall'articolo 26 delle norme tecniche d'attuazione allegate al P.R.G., all'interno degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa (vedi Doc. 1) 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.

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

P/I 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.”;

Estratto comma 11 - In assenza del piano attuativo è consentito il solo uso agricolo dei suoli.

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

- l'intero sedime possiede una superficie complessiva di 30.923,00 mq catastali costituiti dall'aggregazione di diversi mappali.
- il lotto immobiliare, presenta giacitura pressoché piana e forma sostanzialmente regolare;
- l'intero compendio immobiliare rientra all'interno di un ambito soggetto a pianificazione attuativa;
- come previsto dallo strumento urbanistico, in assenza di un piano attuativo è consentito il solo uso agricolo dell'area;
- l'ambito di intervento dove è collocato il compendio immobiliare non risulta urbanizzato;
- il lotto immobiliare è interessato da una linea elettrodotto posizionata nella parte nord dello stesso;
- 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 di una strada sterrata ad uso agricolo;
- al momento del sopralluogo il terreno si presentava arato e pronto per la successiva semina;
- non veniva segnalato dalla proprietà alcun contratto di affitto per fondi agricoli;

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

alla data del sopralluogo tecnico, l'area si presentava recintata attraverso una rete da cantiere in corrispondenza del lato est mentre si presentava libera sul confine lato strada. Lo scrivente segnala che in corrispondenza del lato sud-est della proprietà, una parte dell'area oggetto di disamina risultava essere impegnata da un cantiere edile confinante. La superficie impegnata è stata comunque recintata attraverso una rete/recinzione da cantiere.

- si segnala che sugli immobili sono state istituite presso il tavolare di Gorizia delle servitù di elettrodotto e di acquedotto. Si rimanda al capitolo "Provenienza immobili" dove sono state esplicitate e riepilogate le servitù iscritte presso il tavolare di Gorizia.

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



Foto n. 5 _ Inquadramento panoramico.

3.2 DATI CATASTALI

Il fabbricato relativo all'unità immobiliare sopra citata è attualmente individuato

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

all'U.T.E. di Gorizia (GO) come segue:

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

Foglio 13 - Particella n. 1646/1 - Categoria Seminativo - Classe 5 -

Consistenza 3.420,00 mq - Reddito Dominicale € 10,60 e Agrario € 10,60;

Foglio 13 - Particella n. 1647/1 - Categoria Seminativo irriguo - Classe U -

Consistenza 1.630,00 mq - Reddito Dominicale € 13,47 e Agrario € 7,16;

Foglio 13 - Particella n. 1647/2 - Categoria Seminativo - Classe 5 -

Consistenza 11.912,00 mq - Reddito Dominicale € 36,91 e Agrario € 36,91;

Foglio 13 - Particella n. 1647/4 - Categoria Seminativo irriguo - Classe U -

Consistenza 3.899,00 mq - Reddito Dominicale € 32,22 e Agrario € 17,12;

Foglio 13 - Particella n. 1647/5 - Categoria Seminativo irriguo - Classe U -

Consistenza 6.832,00 mq - Reddito Dominicale € 56,45 e Agrario € 29,99;

Foglio 13 - Particella n. 1647/6 - Categoria Seminativo irriguo - Classe U -

Consistenza 3.230,00 mq - Reddito Dominicale € 26,69 e Agrario € 14,18;

Intestazione catastale: TINOS IMMOBILIARE S.R.L.

C.F. 02594610301

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Confini: Il compendio immobiliare confina a nord con i mappali nn. 1659/3, 1647/39, 1647/7e 2107, a est con i mappali 1645/1 e 1646/2, a ovest con i mappali nn. 1647/42, 1647/43 e 1647/44.

(Vedi in allegato 1 - copia visura per immobile e mappe catastali)

3.3 PROVENIENZA IMMOBILI

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

TINOS IMMOBILIARE SRL per mezzo delle seguenti scritture private:

1- Atto di compravendita rogitato dal notaio OMISSIS in data
OMISSIS intavolato

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

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

www.studio3ing.com

Pag. 7 di 16

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

citata scrittura privata, la Tinos Immobiliare Srl acquistava gli immobili intavolati presso l'ufficio tavolare di Gorizia come di seguito indicato:

Foglio 13 - Particella n. 1646/1 - Categoria Seminativo – Classe 5 –

Consistenza 3.420,00 mq;

Foglio 13 - Particella n. 1647/1 - Categoria Seminativo irriguo – Classe

U – Consistenza 1.630,00 mq;

Foglio 13 - Particella n. 1647/2 - Categoria Seminativo – Classe 5 –

Consistenza 11.912,00 mq;

Foglio 13 - Particella n. 1647/4 - Categoria Seminativo irriguo – Classe

U – Consistenza 3.899,00 mq;

Foglio 13 - Particella n. 1647/5 - Categoria Seminativo irriguo – Classe

U – Consistenza 6.832,00 mq;

Foglio 13 - Particella n. 1647/6 - Categoria Seminativo irriguo – Classe

U – Consistenza 3.230,00 mq;

Con riferimento all'atto di compravendita citato, si riportano in seguito le servitù trascritte all'interno dello stesso e riporte 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 di elettrodotto costituita a carico della porzione di terreno censita con le pp.cc. 1647/5, 1647/6 e 1647/4 ed a favore delle pp.cc. 763 e 764 in P.T. 1177 di Fogliano, intavolata sub G.T. 794/2000;

- la servitù di acquedotto costituita a carico dell'appezzamento di terreno censito con la p.c. 1647/5 ed a favore della p.c. 1622/522 di Piedimonte del

Calvario, intavolata sub G.T. 1182/2004;

- la servitù di acquedotto costituita a carico dell'appezzamento di terreno censito con le pp.cc. 1647/6 e 1647/4 ed a favore della p.c. 1622/522 di Piedimonte del Calvario, intavolata sub G.T. 1875/2004;

- la servitù di acquedotto costituita a carico dell'appezzamento di terreno censito con la p.c. 1647/1 ed a favore della p.c. 1622/522 di Piedimonte del Calvario, intavolata sub G.T. 1876/2004;

- la servitù di elettrodotto costituita a carico dell'appezzamento di terreno censito con la p.c. 1647/2 ed a favore delle pp.cc. 763 e 764 in P.T. 1177 di Fogliano, intavolata sub G.T. 795/2000;

- la servitù di acquedotto costituita a carico dell'appezzamento di terreno censito con la p.c. 1647/2 ed a favore della p.c. 1622/522 di Piedimonte del Calvario, intavolata sub G.T. 1877/2004;

- la servitù di elettrodotto costituita a carico dell'appezzamento di terreno censito con la p.c. 1646/1 ed a favore delle pp.cc. 763 e 764 in P.T. 1177 di Fogliano, intavolata sub G.T. 793/2000;

- la servitù di acquedotto costituita a carico dell'appezzamento di terreno censito con la p.c. 1646/1 ed a favore della p.c. 1622/522 di Piedimonte del Calvario, intavolata sub G.T. 1879/2004.

(Vedi in allegato 2: copia atti di compravendita integrali)

3.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

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

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

Sulla base delle prescrizioni urbanistiche fornite dal P.R.G.C. (Allegato 3 _ Certificato di destinazione urbanistica del 05/04/2017) e dalle relative norme tecniche di attuazione, il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di

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

stima ricade nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- Zona H2.2_ Zona commerciale per il grande dettaglio, zone regolamentate dall'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- Area interessata da una "fascia di rispetto delle infrastrutture energetiche – elettrodotto" regolamentate dall'art. 39 e parzialmente rientrante all'interno del limite della fascia di rispetto stradale.

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

Art. 26 - Z.t.o. H2.2: Zona commerciale per il grande dettaglio

1- La z.t.o. H2.2 fa riferimento ad un'area localizzata a sud del territorio comunale sul confine con il territorio comunale di Villesse, destinata alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali di grande dettaglio con superfici di vendita superiori a 1.500 mq. mq con superficie coperta complessiva inferiori a 15.000 mq.

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/I 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.

3 - Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a. Superfici di unità immobiliari destinate al commercio al dettaglio e/o al commercio all'ingrosso nei limiti di superficie di vendita massima ammissibile definiti dal Piano di settore per il commercio fino ad un massimo di 15.000 mq di superficie coperta; b. servizi; c. artigianale; di supporto all'attività commerciale; d. direzionale limitatamente ad attività amministrative o professionali di servizio dell'attività commerciale; e. direzionale, relativa alle seguenti specifiche destinazioni nei limiti ed esclusioni che

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

seguono: – ricreativa: limitatamente alle unità immobiliari destinate a attività per beauty farms e la rigenerazione del corpo diverse da quelle della diagnosi e la cura sanitaria e la riabilitazione riconosciute dalla legge; – ricerca tecnico - scientifica: – sono escluse la sanitaria ed l'istruzione, f. alberghiera; g. residenziale limitatamente ad un alloggio unifamiliare con una superficie massima di 150 mq e comunque per un volume non superiore a 500 mc per ospitare il proprietario dell'azienda o del custode esclusivamente in presenza di edificio commerciale; h. silos per parcheggio di autovetture; i. stazioni di servizio carburanti e autolavaggio;

4 - Sono ammessi esercizi commerciali di vendita al dettaglio di grande struttura. Ovvero gli esercizi con superficie di vendita superiore a metri quadrati 1.500 così come definiti dalla lettera j) comma 1 art.2 della L.R. 29/2005.

5 - E' consentito insediare attività per la commercializzazione sia dei prodotti compresi nel settore merceologico alimentare, così come definito dalla lettera c) del 1° comma dell'art. 2 della L.R. 29/2005 che non alimentare, lettere d); e); f) dell'art. 2 della L.R. 29/2005, nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal piano comunale di settore del commercio e riportati al comma successivo.

6 - All'interno della zona si dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi a) rapporto di copertura massimo: $Q = 0,40 \text{ mq/mq}$, riferito alla superficie fondiaria; b) distanza delle costruzioni dai confini dei lotti: - da confini di proprietà 10,00 m; c) distanza delle costruzioni dalla viabilità esistente: - Da Strada Provinciale 20,00 m - Da viabilità interna al comparto 10,00 m d) altezza massima delle costruzioni: 12,00 m ad esclusione dei volumi tecnici; e) superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, a verde pubblico non inferiore al 10% della superficie territoriale dell'intero ambito; f) aree da destinare a parcheggi nel rispetto degli standard dimensionali contenuti nella tabella B allegata. La progettazione delle

aree parcheggio dovrà prevedere l'impiego di pavimentazioni drenanti e la messa a dimora di piante ad alto fusto con funzioni di ombreggiatura e mascheratura. Le aree destinate a parcheggio dovranno essere settorializzate attraverso la formazione di

filari alberati anch'essi di alto fusto. All'interno di ogni settore si dovrà prevedere l'uso di materiali di pavimentazione e degli arredi diversificati in modo da caratterizzare al meglio le diverse porzioni. Nel caso che i parcheggi vengano realizzati sulla copertura dei fabbricati commerciali, le pareti di tamponamento perimetrale dei fabbricati dovranno presentare un'altezza non inferiore a m 1,20 tale da consentire un'efficacia azione di mascheramento delle autovetture in sosta. Nel caso invece siano realizzati all'interno di fabbricati multipiano, l'altezza del fabbricato dovrà essere minore di 12,00 m. e presentare gli stessi livelli di finitura esterni dei fabbricati commerciali. g) L'alloggio destinato alla residenza dovrà essere ricavato all'interno dell'edificio commerciale ovvero in edificio fisicamente aderente a questo. La sua costruzione dovrà essere contemporanea (stesso permesso a costruire) ovvero successiva a quella dell'edificio commerciale e, in questo ultimo caso, il rilascio del certificato di abitabilità dovrà seguire l'ultimazione dei lavori dei locali ad uso commerciale. La tipologia edilizia ed i caratteri architettonici, i materiali, i rivestimenti, la copertura, le finiture, ecc. visibili dall'esterno dovranno essere gli stessi utilizzati per la realizzazione dell'edificio commerciale; h) le pareti finestrate degli edifici destinati a residenza dovranno distare almeno 10,00 m dalle pareti di edifici antistanti; i) Il 10 % dell'area dovrà essere sistemato a verde. Il piano attuativo dovrà farsi carico di controllare il rapporto tra l'edificato e l'intorno attraverso il tipo, la forma e l'altezza delle essenze arboree di cui si prescrive la piantumazione. Il progetto delle aree verdi dovrà prevedere la piantumazione di alberi d'alto fusto di essenze autoctone in ragione di una pianta ogni 100 mq di superficie sistemata a verde. Tali alberature dovranno essere disposte principalmente sul fronte Sud della zona omogenea H2.2 e sui fronti Nord ed Ovest del comparto n° 2 in modo da favorire un'azione di mitigazione e mascheramento nei confronti del paesaggio agrario. j) Il 15% della superficie fondiaria dovrà essere mantenuto permeabile. k) Le acque piovane dovranno essere smaltite all'interno del lotto o versate in fossi di scolo. In questo caso si dovranno prevedere delle vasche di

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

raccolta dimensionate per trattenere la prima pioggia per un periodo di 20 minuti prima di essere riversate all'interno dei fossi. Nel piano attuativo si dovrà produrre un dimensionamento di tali vasche atto a dimostrare che capacità delle vasche è compatibile con il volume di acqua di prima pioggia calcolato in base ai dati pluviometrici della zona per un periodo di 20 minuti. l) Il piano attuativo dovrà prevedere che in fase di progettazione dei fabbricati almeno il 10% dell'energia richiesta per il funzionamento delle strutture insediate all'interno dell'ambito derivi da fonti di energia rinnovabile (fotovoltaico, geotermico, biomassa, ecc.) e che i sistemi costruttivi impiegati siano tali da ridurre i consumi energetici del 10% rispetto ai metodi costruttivi "tradizionali" comunque dimensionati nel rispetto della L. 10/91 e s.m.i.; m) Viabilità Il PAC dovrà prevedere la realizzazione di una intersezione a raso con la formazione di una rotatoria a circolazione continua tra la strada provinciale n. 3 e la viabilità interna al comparto. La posizione e le dimensioni della rotatoria e della strada interna al comparto riportata nelle tavole di zonizzazione del piano è da considerarsi indicativa. In sede di formazione del piano attuativo le dimensioni della rotatoria (che comunque non potrà presentare meno di due corsie) dovranno essere preventivamente concordate con l'ente proprietario della strada

7 - Il rilascio dei permessi a costruire per l'attuazione delle previsioni insediative ed infrastrutturali all'interno della zona omogenea H2.2 è subordinato alla realizzazione ed al collaudo della strada di collegamento con la viabilità del parco commerciale di Villesse così come previsto dall'accordo di programma sottoscritto in data 19 ottobre 2006 Approvato con DPG n° 402/Pres. del 22 dicembre 2006 e di tutte le opere viarie di collegamento previste nella fase A) in detto accordo a supporto del parco commerciale.

8 - L'agibilità dei fabbricati realizzati nel primo comparto della zona H2.2 del Comune di Romans è in ogni caso subordinata: a) alla completa realizzazione e positivo collaudo delle opere di viabilità già indicate nell'Accordo in correlazione

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

all'UMI A e non ancora completate o realizzate e precisamente: – rotatoria posta alla confluenza tra la SR 351 (ex SS 351) e il nuovo sovrappasso al raccordo autostradale Villesse/Gorizia, ricadente su porzione dell'area di proprietà della Società ERG Petroli S.p.A.; – rotatoria nel Comune di Villesse lungo la SR 351 all'intersezione tra la via Aquileia e la via Monte Santo; – realizzazione di una corsia aggiuntiva in margine alla SR 351 per il tratto previsto al progetto allegato all'accordo di programma sottoscritto in data 19 ottobre 2006 Approvato con DPG n° 402/Pres del 22 dicembre 2006. b) alla completa realizzazione e positivo collaudo

delle opere di viabilità locale indicate nella variante n. 31 e precisamente della rotatoria e dello snodo posti sulla variante alla SP 3, opera corrispondente all'attuazione della riserva regionale apposta in sede di approvazione della variante n. 31; c) al collaudo tecnico - ovvero fattispecie equipollente secondo il codice degli appalti - dell'opera di difesa spondale riferita all'innalzamento e messa in sicurezza dell'argine maestro del torrente Torre.

9 - Il PAC dovrà specificatamente regolamentare lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti sulla base delle classificazioni e delle istruzioni derivanti dal D.P.R. 915/82. In ogni caso i punti di stoccaggio delle diverse tipologie di rifiuti dovranno essere individuati in aree specificatamente predisposte, non accessibili e non visibili dal pubblico. Tra i documenti che dovranno essere allegati al PAC si dovrà prevedere anche il programma di smaltimento dei rifiuti, comprensivo delle modalità di conferimento a Ditte specializzate e la mappa dei punti di raccolta che dovrà essere sottoposta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale assieme al piano particolareggiato.

10 - In ottemperanza al parere espresso dal Direttore del Servizio Geologica in merito ai contenuti delle Varianti n. 31 e 32 il piano attuativo dovrà rendere prescrittivo che nella realizzazione dei vani interrati che potrebbero interessare il sottostante acquifero, dovrà essere garantita la loro sicurezza ed integrità mediante opportuna impermeabilizzazione e collaudo della stessa.

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

Pag. 14 di 16

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

12 - Nel caso vengano utilizzati sistemi costruttivi che prevedano l'utilizzo di coperture a verde estese all'intero fabbricato o anche a una sola parte di esso vengono applicate le stesse condizioni incentivanti previste ai commi 11 - 12 - 13 - 14 del precedente art. 21.

Si rimanda all'Allegato 3 dove è stato riportato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Romans d'Isonzo in data 05/04/2017,

3.5 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

Si rinvia all'Allegato n. 4 nel quale sono state sviluppate le visure tavolari presso l'ufficio di Gradisca d'Isonzo (GO). All'interno delle visure citate, alle 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 4: Elenco estratto Tavolare di Gorizia)

3.6 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, la destinazione d'uso assegnata dallo strumento urbanistico, la presenza o meno di opere di urbanizzazione già realizzate, la presenza di vincoli e/o fasce di rispetto, e quant'altro elemento utile per la valutazione del bene.

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

Stima

Il sottoscritto perito, esaminato il bene immobile nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare negli

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

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

www.studio3ing.com

Pag. 15 di 16

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, nel prosieguo, come da richiesta della committenza, vengono proposte due diverse valorizzazioni rapportate sia in una situazione di vendita nel breve periodo e sia in una situazione di vendita nel lungo periodo.

COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA:

Terreno ricadente, secondo quanto prescritto dal vigente strumento urbanistico, in zona commerciale per il grande dettaglio. Il compendio immobiliare, attualmente non urbanizzato, è situato nel comune di Romans d'Isonzo nei pressi di via Cjarbonaris e possiede una superficie catastale pari a 30.923,00 mq.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA:

- IPOTESI DI VENDITA NEL BREVE PERIODO:

Consistenza catastale complessiva pari a 30.923,00 mq che a 45,00 €/mq:

TOTALE COMPLESSIVO DI STIMA	€	1.391.535,00
------------------------------------	---	--------------

TOTALE ARROTONDATO	€	1.390.000,00
---------------------------	---	---------------------

- IPOTESI DI VENDITA NEL LUNGO PERIODO:

Consistenza catastale complessiva pari a 30.923,00 mq che a 80,00 €/mq:

TOTALE COMPLESSIVO DI STIMA	€	2.473.840,00
------------------------------------	---	--------------

TOTALE ARROTONDATO	€	2.470.000,00
---------------------------	---	---------------------

OMISSIS