

**PROCEDURA**

**AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA**

**GRANDI IMPRESE N. 1/2015**

**“NUOVA SO.FI.A SRL ”**

Con sede in Corso Trieste – 00198 – Roma

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. ADOLFO CECCARINI**

**COMMISSARIO: DOTT. FRANCESCO RINALDO DE AGOSTINI**

**Lavori di:**

**PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA**

**Relativi a:**

**BENI IMMOBILI SITUATI NELLA PROVINCIA  
DI UDINE**

PERITO: ING. COMISSIS



**STUDIO TRE**

Viale N. Bixio 95 - 31100 Treviso (ITALY)

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





## 7. IMMOBILE 4: SEDE RONCHIS

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima, situato nel territorio comunale di Ronchis (UD) in via Delle industrie n. 1, è costituito da un fabbricato di vaste dimensioni composto dall'aggregazione di due corpi di fabbrica ovvero da un fabbricato, sviluppato su due livelli di piano, dove è collocato il corpo uffici e da un fabbricato retrostante dove è collocato un vasto magazzino a supporto dell'attività commerciale della società conduttrice dell'immobile. Completa l'immobile un vasto sedime esterno pertinenziale utilizzato in parte come spazio di manovra per la movimentazione degli automezzi, in parte come parcheggi ad uso dell'attività ed in parte come aree sulle quali sono installati i vani tecnici sui quali sono alloggiati gli impianti a servizio dell'unità immobiliare.

Considerata la collocazione logistica dell'unità immobiliare, si rileva come la stessa possiede comodi collegamenti con l'autostrada "A4 Torino-Trieste" che dista a circa 4 Km.

Nell'immagine che segue viene riportato l'inquadramento territoriale dell'immobile con individuazione (vedi mappa catastale) dell'area oggetto di disamina:



### *Doc. 1* \_ Inquadramento territoriale dell'immobile

In particolare, il compendio immobiliare è costituito da un ampio capannone industriale/artigianale esteso su di un unico livello di piano di complessivi 16.930,00 mq e da un avancorpo a destinazione uffici, sviluppato su due livelli di piano, di circa 1.365,00 mq a livello per complessivi 2.730,00 mq.

**STUDIO TRE - Ingegneri Associati** - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) – web:  
[www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Al fine di maggiore trattazione del compendio immobiliare, nel prosieguo si procederà ad analizzare lo stesso come di seguito indicato:

- Blocco uffici;
- Opificio artigianale/industriale;
- Aree pertinenziali e vani tecnici accessori;

#### **7.0.1 \_ Blocco uffici:**

Sul fronte sud del fabbricato, in aderenza al capannone industriale/artigianale, è presente il corpo uffici. Trattasi di un corpo fabbrica sviluppato su due livelli di piano all'interno del quale sono collocati numerosi uffici ad uso dell'attività condotta dalla società conduttrice dell'immobile.

Dal punto di vista funzionale, il blocco uffici è caratterizzato da una hall posta centralmente al fabbricato dove è presente una fontana ed una scala ornamentale che permette la fruizione con il piano superiore. Completa l'ambiente la presenza di colonne ornamentali, porte scorrevoli con presenza di fotocellula rileva presenza, pavimentazione in gres, un controsoffitto movimentato su diversi livelli di altezza corredato da pannelli in fibra, cornicioni e vari elementi di arredo. Sempre all'interno della Hall sono presenti degli ambienti (vani tecnici) destinati all'alloggiamento dei quadri elettrici e delle centraline degli impianti di allarme a servizio dell'immobile. Dalla hall, posta centralmente al blocco uffici, si raggiungono gli uffici che risultano essere posti lateralmente alla stessa e aventi dimensioni in pianta pressoché simili sia al piano terra e sia al piano primo. L'accesso agli stessi avviene attraverso il passaggio di porte con apertura elettronica attraverso il passaggio di una scheda elettronica che ordina l'apertura. Inoltre, la suddivisione degli ambienti è stata effettuata mediante l'utilizzo di pareti attrezzate. La fruizione tra i diversi livelli di piano (primo e secondo) avviene attraverso la presenza di diversi connettivi verticali posti in corrispondenza di ogni zona uffici. Inoltre, tutto il blocco ufficio è connesso al magazzino direttamente dal piano terra



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

attraverso dei passaggi realizzati al piano terra.

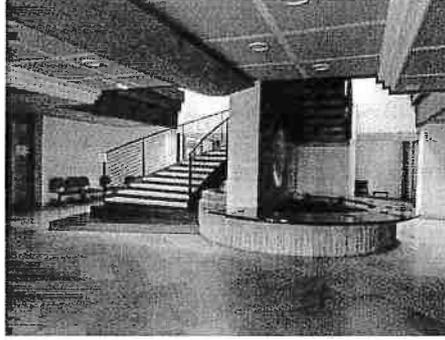


Foto 1 \_ Panoramiche interne blocco uffici

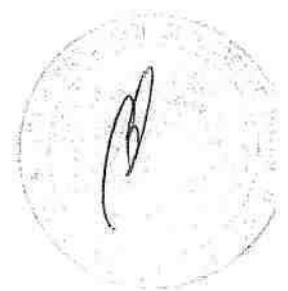
### 7.0.2 \_ Capannone artigianale/industriale

Il capannone è costituito da un vasto ambiente sviluppato su di un unico livello di piano esteso su di una superficie di circa 16.920,00 mq oltre ulteriori circa 1.630,00 mq di soppalco.

Lo stesso è caratterizzato da:

- struttura portante verticale realizzata con pilastri prefabbricati in c.a;
- struttura portante orizzontale costituita da travi prefabbricate;
- struttura portante soppalco in acciaio;
- tamponamenti perimetrali realizzati in pannelli di calcestruzzo;
- n. 18 portoni industriali utilizzati per il carico – scarico merci;
- copertura realizzata con elementi prefabbricati innestati sulla trave orizzontale portante;
- il capannone possiede un'altezza media di circa 6,00 metri (intradosso trave);

**STUDIO TRE - Ingegneri Associati** - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) – web:  
[www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)



h

- pavimento in calcestruzzo liscio con spolvero al quarzo.
- la zona è provvista di impianto di riscaldamento e viene alimentato con aerotermini installati all'interno degli ambienti;
- gli ambienti del capannone sono separati attraverso la presenza di pareti di delimitazione con installati portoni industriali ad aperture scorrevoli.
- Servizi igienici generalmente realizzati attraverso rivestimento in piastrelle sia a pavimento che a parete.



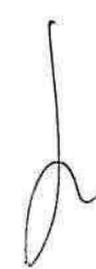
Lo scrivente rileva che all'interno dell'area del capannone sono inoltre presenti:

- un blocco uffici interno sviluppato su due livelli;
- in corrispondenza della zona iniziale del capannone, è presente un'area, sviluppata su due livelli di piano realizzata attraverso un soppalco in struttura metallica, dove sono presenti diversi ambienti come una mensa, diversi archivi e magazzini.
- al piano secondo, inoltre, si trova un vano tecnico con l'alloggiamento dell'impianto U.T.A..



Foto 2 \_ Panoramiche interne capannone

**STUDIO TRE - Ingegneri Associati** - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
 Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) – web:  
[www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)



### 7.0.3 \_ Aree pertinenziali e vani tecnici accessori;

Completa l'immobile un'ampia area esterna pertinenziale completamente asfaltata dove sono collocati i parcheggi, gli spazi di manovra e gli impianti a servizio dell'immobile. L'area risulta essere solo parzialmente recintata lungo i suoi fronti e presenta n. 3 accessi posti rispettivamente n. 2 sul fronte sud e n. 1 sul fronte nord del corpo di fabbrica.

Inoltre, sulla stessa è presente una cabina elettrica posta in corrispondenza dell'ingresso posto a nord e un vano tecnico di circa 500 mq all'interno del quale sono presenti: la sala pompe primarie assorbitori, il locale gruppo elettrogeno, la centrale termica, il locale quadro generale di bassa tensione, una cabina di trasformazione elettrica, il locale gruppo di continuità con sala pompe antincendio e la sala compressori. Lo scrivente rileva inoltre quanto segue:

- lungo tutto il perimetro del fabbricato sono presenti diversi idranti dell'impianto antincendio;
- la presenza di tettoie in corrispondenza della zona carico-scarico merci;
- presenza di lampioni di illuminazione in corrispondenza della zona parcheggio posta frontalmente al blocco uffici;
- presenza di barriere automatiche necessarie per separare le aree parcheggio dalle aree di manovra.

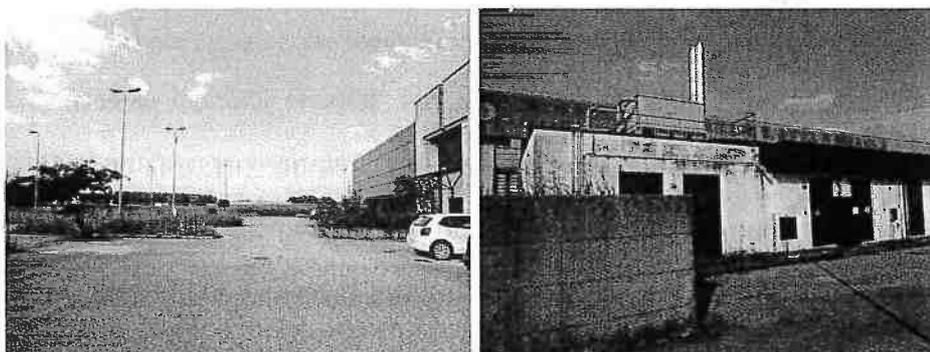


Foto 3 \_ Panoramiche spazio di manovra

## 7.1 DATI CATASTALI

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

### N.C.E.U.: Comune di Ronchis (UD)

Foglio 10 - Particella n. 264 - Categoria D/8 - Piano T e 1 – Rendita € 125.499,03  
– via Delle Industrie;

Foglio 10 - Particella n. 248 – Categoria Seminativo arboreo – Classe 2 –  
consistenza 140 mq – Reddito Dominicale € 1,53 e Agrario € 0,83;

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

C.F. 09213630156

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Confini:

La proprietà in questione è confinante a nord e ovest con via Delle Industrie, a est con il mappale 154, 262 e 160, a sud con il mappale 307 e a sud con i mappale 402.

(Vedi in allegato D1: copia visura per immobile, mappa e planimetrie catastali)

## 7.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

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

OMISSIS

Attraverso la citata scrittura sono stati oggetto di compravendita i seguenti beni immobili:

Foglio 10 - Particella n. 264 - Categoria D/8 - Piano T e 1;

**STUDIO TRE - Ingegneri Associati** - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) – web:  
[www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)



A large, stylized handwritten signature in black ink, positioned vertically on the right side of the page.

Foglio 10 - Particella n. 248 – Categoria Seminativo arboreo – Classe 2 –  
consistenza 140 mq;

Lo scrivente fa presente che con il seguente atto:

OMISSIS

### 7.3 DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel comune di Ronchis (UD) è attualmente vigente il seguente strumento urbanistico:

- Piano regolatore generale comunale, con relative norme tecniche di attuazione (N.T.A.)

Sulla base di quanto prescritto dallo strumento urbanistico vigente, l'immobile oggetto di disamina ricade nella seguente zona territoriale omogenea (Z.T.O.):

- Zona artigianale ed industriale D3 esistente regolamentate dall'art. 2.8 delle Norme tecniche di attuazione.

Si riporta in seguito un estratto del P.R.G.C.



*Doc. 1 \_ Estratto della tav. P2.3-3C – Zona Industriale.*

Viene in seguito riportato testualmente l'estratto dell'articolo delle norme tecniche

**STUDIO TRE - Ingegneri Associati** - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) – web:  
[www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

di attuazione (NTA) allegata allo strumento urbanistico generale:

**ART. 2.8 - ZONA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE D3 ESISTENTE**

Tale zona è costituita dalle parti di territorio già parzialmente destinate ad attività industriali ed artigianali in cui si intende riconfermare e potenziare tali funzioni.

Si rimanda all'Allegato D3 dove è stato riportato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Ronchis.



**7.4 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'**

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine risultano a carico della società NUOVA SO.FI.A. SRL le seguenti formalità:

(In allegato D4: Elenco estratto dalla conservatoria di Udine)

**TRASCRIZIONI:**

**Nota n. 108 \_ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

OMISSIS

Pubblco Ufficiale: OMISSIS

Sede: Udine (UD)

N.C.E.U.: **Comune di Ronchis (UD)**

Foglio 10 - Particella n. 264 - Categoria D/8 - Piano T e 1;

A Favore:

OMISSIS

C.F./P.I. : 00204010243

Contro: NUOVA SO.FI.A. SPA, con sede a Roma (RM)

C.F./P.I. 09213630156

**ISCRIZIONI:**

**Nota n. 97 \_ IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI**

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

APERTURA DI CREDITO

OMISSIS

Pubblico Ufficiale: **OMISSIS**

Sede: Tricesimo (UD)

Capitale: € 1.730.000,00

Tasso d'interesse annuo: 3,8 %

Totale: € 3.460.000,00

Durata: 2 anni 10 mesi 26 giorni

**N.C.E.U.: Comune di Ronchis (UD)**

Foglio 10 - Particella n. 264 - Categoria D/8 - Piano T e 1;

A

OMISSIS

Contro: NUOVA SO.FI.A. SPA, con sede a Napoli (NA)

C.F./P.I. 09213630156

**Nota n. 106** IPOTECA LEGALE – RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

OMISSIS

Pubblico Ufficiale: **OMISSIS**

Sede: Roma (RM)

Capitale: € 7.446.206,61

Totale: € 14.892.413,22

**N.C.E.U.: Comune di Ronchis (UD)**

Foglio 10 - Particella n. 264 - Categoria D/8 - Piano T e 1;

Foglio 10 - Particella n. 248 – Categoria Seminativo arboreo – Classe 2 –

**STUDIO TRE - Ingegneri Associati** - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) – web:  
[www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

consistenza 140 mq

A Favore: ]

OMISSIS

Contro: NUOVA SO.FI.A. SPA, con sede a Napoli (NA)

C.F./P.I. 09213630156

**Nota n. 107** IPOTECA LEGALE – RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

OMISSIS

Pubblico Ufficiale: OMISSIS

Sede: Roma (RM)

Capitale: € 930.168,82

Totale: € 1.860.337,64

**N.C.E.U.: Comune di Ronchis (UD)**

Foglio 10 - Particella n. 264 - Categoria D/8 - Piano T e 1;

Foglio 10 - Particella n. 248 – Categoria Seminativo arboreo – Classe 2 –

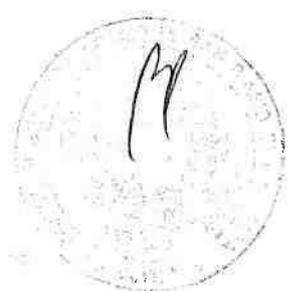
consistenza 140 mq

A ]

OMISSIS

Contro: NUOVA SO.FI.A. SPA, con sede a Roma (RM)

C.F./P.I. 09213630156



### **7.5 Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica**

Nel prosieguo vengono riepilogati i titoli abilitativi con i quali è stato realizzato il compendio immobiliare oggetto di disamina:

- Prot. N. 862 – Pratica n. C9100009 - Concessione edilizia n. C9100009 rilasciata in data 5/07/1991 per i lavori riguardanti OMISSIS

**STUDIO TRE - Ingegneri Associati** - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) – web:  
[www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

OMISSIS per lo stoccaggio tessuti-abbigliamento, uffici,  
centrali tecnologiche.

- Prot. N. 396 Pratica n. C9400014 – Concessione edilizia n. C9400014 rilasciata in data 14.05.1994 ed intesa ad eseguire: **OMISSIS**

**OMISSIS** – costruzione del magazzino centrale per l'Italia settentrionale della ditta **OMISSIS** – corpo magazzino, impianti tecnologici, area carico/scarico e spazi esterni di pertinenza”.

- Prot. N. 396 Pratica n. C9400015 – Concessione edilizia n. C9400015 rilasciata in data 14.05.1994 ed intesa ad eseguire: **OMISSIS**

**OMISSIS** – costruzione del magazzino centrale per l'Italia settentrionale della ditta **OMISSIS** – corpo uffici ed area scoperta adibita a parcheggi”.

- Prot. N. 2304 Pratica n. C9400027 – Concessione edilizia n. C9400027 rilasciata in data 25.06.1994 ed intesa a eseguire: **OMISSIS**

**OMISSIS** – Piccole modifiche distributive interne e dei prospetti”.

- Prot. N. 3016 Pratica n. C9500144 – Concessione edilizia n. C9400144 rilasciata in data 21.07.1995 ed intesa ad eseguire: **OMISSIS**

costruzione del corpo uffici del magazzino centrale per il nord Italia della ditta **OMISSIS**

- Prot. 3534/96 – Abit. N. 152 – Prat. N. C9100009 - **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA’/AGIBILITA’** del 07/02/1997, riguardante i lavori di costruzione del magazzino centrale del nord Italia della ditta **OMISSIS** per lo stoccaggio di tessuti ed abbigliamento, degli uffici e delle centrali tecnologiche. Lavori eseguiti in relazione alla pratica C9100009 del 05/07/1991, variante e sdoppiamento concessione C9400015 del 14/05/1994, completamento dei lavori C9500144 del 21/01/1995 e successiva variante C9600036 del 02/08/1996.

**STUDIO TRE - Ingegneri Associati** - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) – web:  
[www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

- Prot. 2637 – Abit. N. 105 – Prat. N. C9100009 - **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'/AGIBILITA' OMISSIS**, riguardante i lavori di costruzione del magazzino centrale del nord Italia della ditta **OMISSIS** per lo stoccaggio di tessuti ed abbigliamento, degli uffici e delle centrali tecnologiche. Lavori eseguiti in relazione alla pratica C9100009 del 05/07/1991, variante e sdoppiamento concessione C9400014 del 14/05/1994 e C9400027 del 25/06/1994.



\*\* \*\* \* \* \* \* \*

In merito agli aspetti tecnici si riepiloga quanto segue:

**Attestato di prestazione energetico:** l'immobile non possiede l'attestato di prestazione energetica.

## 7.6 STIMA

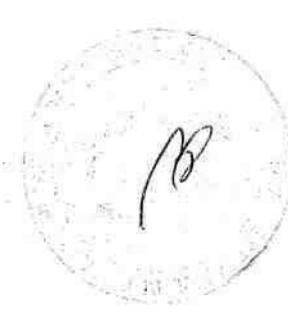
### Criterio di stima

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore dell'opificio è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, la possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua.

E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo artigianale/industriale e direzionale/commerciale al fine di determinare il corrispettivo valore da assegnare.

### Stima

Il sottoscritto perito, esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto della ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni del capannone, delle caratteristiche e della qualità degli impianti, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare ad uso industriale negli ultimi anni è sostanzialmente in difficoltà, con presenza di discreta disponibilità sul



mercato di nuovi capannoni, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo informazioni assunte per fabbricati 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'

Compendio immobiliare situato a Ronchis (UD) in via Delle industrie n. 1. Trattasi di un fabbricato di vaste dimensioni costituito da un corpo di fabbrica sviluppato su due livelli di piano dove sono stati collocati gli uffici e un corpo di fabbrica retrostante dove è presente un vasto magazzino a supporto dell'attività commerciale. Completa l'immobile un ampio spazio di manovra esterno dove sono presenti diversi parcheggi ad uso del compendio immobiliare.

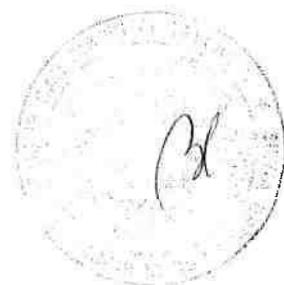
Blocco uffici sviluppato su due livelli di piano e avente una superficie commerciale complessiva determinata in complessivi 2730 mq a 300,00 €/mq: € 819.000,00

Capannone artigianale/industriale, posto in aderenza con il blocco uffici, avente una superficie commerciale pari a complessivi 18.560,00 mq a 200,00 €/mq: € 3.712.000,00

Vani tecnici esterni per l'alloggiamento degli impianti, aventi una superficie determinata in complessivi 500 mq a 20,00 €/mq: € 10.000,00

**TOTALE DI STIMA: € 4.541.000,00**

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



h

## **8. COMPENDIO IMMOBILIARE 5: TERRENI RONCHIS**

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima è caratterizzato da diversi appezzamenti di terreno ubicati nel territorio comunale di Ronchis (UD) in prossimità di via Delle Industrie. Gli stessi, caratterizzati dall'aggregazione di diverse particelle, sono posti su fogli catastali differenti e sono collocati nelle immediate vicinanze tra di loro. Trattasi nello specifico di tre distinti lotti di terreno aventi tutti destinazione agricola e attualmente coltivati attraverso la coltivazione di mais. Il merito all'uso dei fondi, non sono invece stati forniti allo scrivente informazioni circa la presenza di contratti di affitto.

Vengono di seguito descritti gli immobili in relazione allo specifico lotto di identificazione:

- Lotto n. 1 \_ *Appezzamento di terreno costituito dal foglio 10 – mappali nn. 260, 373, 397 e 6*
- Lotto n. 2 \_ *Appezzamento di terreno costituito dal foglio 10 – mappali n. 395*
- Lotto n. 3 \_ *Appezzamento di terreno costituito dal foglio 15 – mappali n. 370*

\*\*\* \*\*

### **8.0.1 LOTTO 1 \_ APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO**

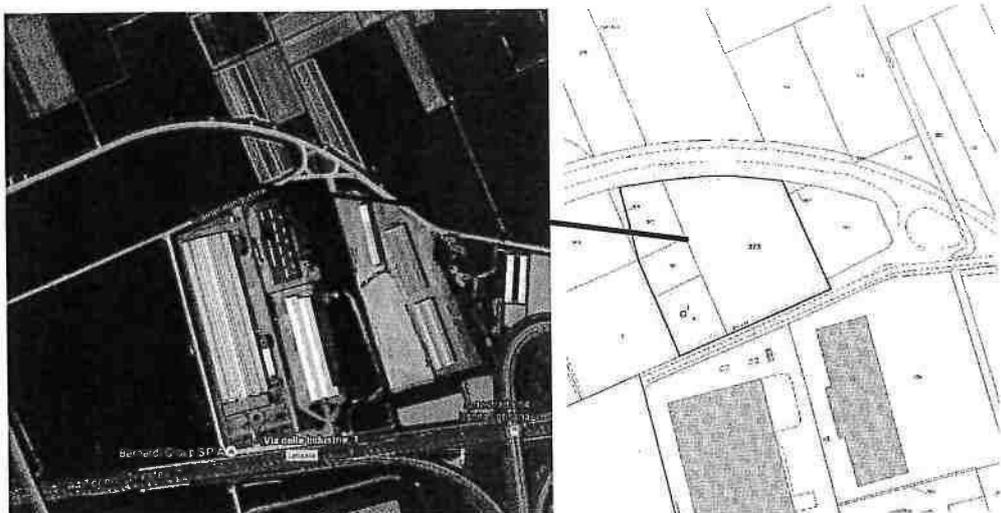
Trattasi nello specifico di un appezzamento di terreno di complessivi 13.001,00 mq catastali, ricadente, sulla base di quanto prescritto dallo strumento urbanistico vigente, in zona di interesse agricolo. L'area, sulla base di quanto riscontrato durante il corso dei sopralluoghi condotti in sito, è posizionata a confine di due arterie stradali individuate entrambe come "via Delle Industrie" e non risulta delimitata e recintata lungo i suoi fronti ad eccezione del fronte nord dove è presente il guarda rail stradale. L'accesso all'area pertanto viene garantito lungo il fronte sud direttamente da via Delle Industrie.

Allo stato attuale l'area risulta essere stata piantumata a "mais". Lo scrivente segnala che alcun contratto di affitto del fondo agricolo è stato segnalato.

Nell'immagine che segue viene riportato l'inquadramento territoriale del lotto in



esame:



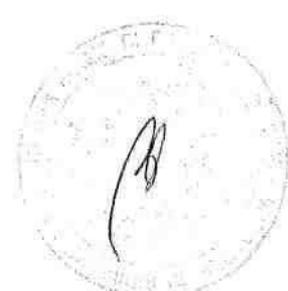
**Foto 1** \_ individuazione territoriale del lotto oggetto di disamina



**Foto 2** \_ Panoramiche del lotto n. 1

### **8.0.2 LOTTO 2 \_ APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO**

Trattasi nello specifico di un appezzamento di terreno (mapp. 395) di complessivi 3.950,00 mq catastali, ricadente, sulla base di quanto prescritto dallo strumento urbanistico vigente, in zona di interesse agricolo. L'area, sulla base di quanto riscontrato durante il corso dei sopralluoghi condotti in sito, è posizionata in corrispondenza dell'arteria stradale individuata come "via Delle Industrie" e non risulta essere recintata lungo i suoi fronti. L'accesso all'area avviene attraverso la presenza di accessi posti lungo l'arteria stradale. Al momento l'area risulta essere stata piantumata a "mais", mentre non risulta essere stato segnalato allo scrivente alcun contratto di affitto del fondo agricolo. In conclusione il sedime presenta forma

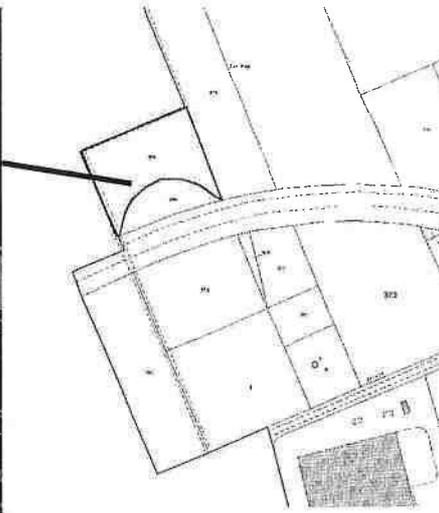


h

**STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO**  
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) – web:  
[www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

irregolare e giacitura pressoché piana.

Nell'immagine che segue viene riportato l'inquadramento territoriale del lotto in esame:



**Foto 3** \_ individuazione territoriale del lotto oggetto di disamina



**Foto 4** \_ Panoramiche del lotto n. 2

### 8.0.3 LOTTO 3 \_ APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO

Trattasi nello specifico di un appezzamento di terreno di complessivi 1.966,00 mq catastali, ricadente, sulla base di quanto prescritto dallo strumento urbanistico vigente, in zona di interesse agricolo. L'area, sulla base di quanto riscontrato durante il corso dei sopralluoghi condotti in sito, è accessibile da una strada sterrata raggiungibile da via Giuseppe Garibaldi in corrispondenza di un cul-de-sac a termine della strada. Al momento l'area risulta essere stata piantumata a "mais", mentre non risulta essere stato segnalato allo scrivente alcun contratto di affitto del

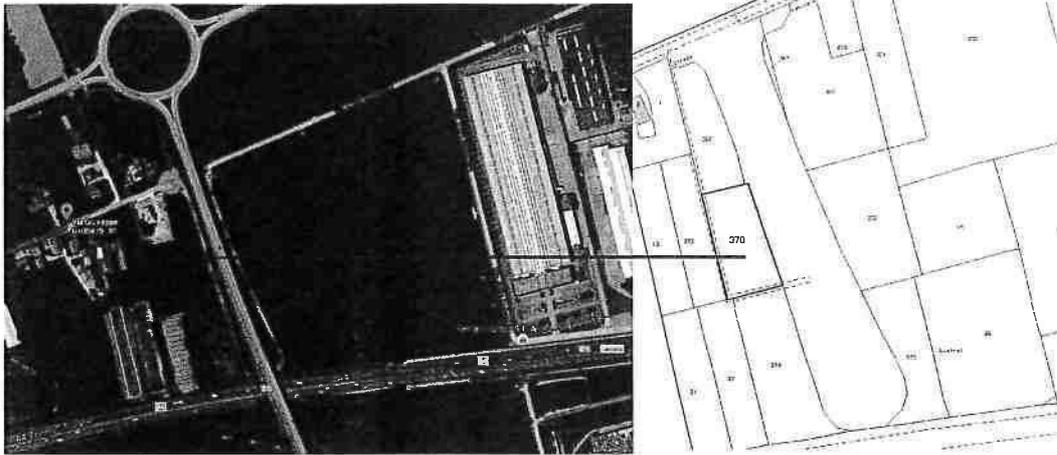
STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) – web:  
[www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)



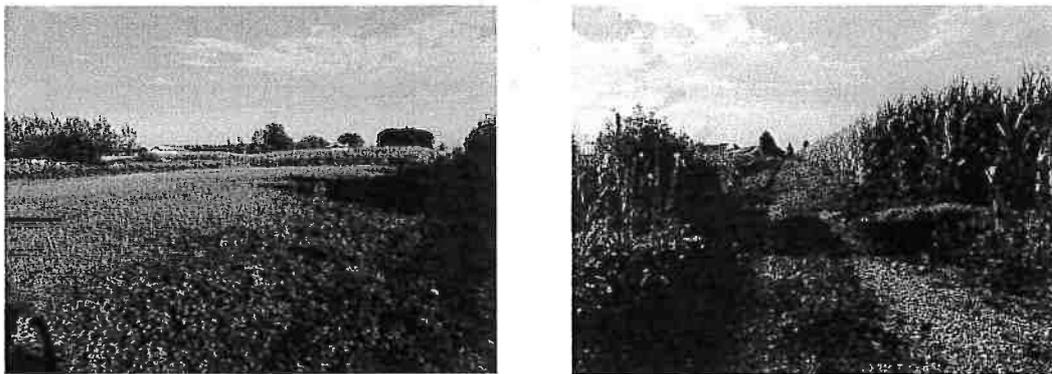
fondo agricolo.

In conclusione il sedime presenta forma irregolare e giacitura pressoché piana.

Nell'immagine che segue viene riportato l'inquadramento territoriale del lotto in esame:



**Foto 3** \_ individuazione territoriale del lotto oggetto di disamina



**Foto 5** \_ Panoramiche del lotto n. 3

## 8.1 DATI CATASTALI

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

### LOTTO 1

**N.C.T.:** Comune di Ronchis (UD)

Foglio 10 - Particella n. 260 - Categoria Vigneto – Classe U - consistenza 1.070,00 mq – Reddito Dominicale € 11,44 e Agrario € 6,36;

Foglio 10 - Particella n. 373 - Categoria Seminativo – Classe 1 - consistenza 8.395,00 mq – Reddito Dominicale € 111,43 e Agrario € 54,20;

**STUDIO TRE - Ingegneri Associati** - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) – web: [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)



h

Foglio 10 - Particella n. 397 - Categoria Seminativo arboreo - Classe 2 -  
consistenza 1.676,00 mq - Reddito Dominicale € 22,25 e Agrario € 10,82;

**N.C.E.U.: Comune di Ronchis (UD)**

Foglio 10 - Particella n. 6 - sub. 4 - Categoria area urbana - consistenza 1.860,00  
mq;

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

C.F. 09213630156

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

**LOTTO 2**

**N.C.T.: Comune di Ronchis (UD)**

Foglio 10 - Particella n. 395 - Categoria Seminativo - Classe 2 - consistenza  
3.950 mq - Reddito Dominicale € 43,25 e Agrario € 23,46;

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

C.F. 09213630156

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

**LOTTO 3**

**N.C.T.: Comune di Ronchis (UD)**

Foglio 15 - Particella n. 370 - Categoria Seminativo arboreo - Classe 2 -  
consistenza 1.966,00 mq - Reddito Dominicale € 21,53 e Agrario € 11,68;

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

C.F. 09213630156

Diritto: Proprietà

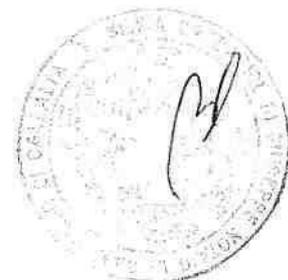
Quota: 1/1

Confini:

LOTTO N. 1:

La proprietà in questione è confinante a nord e sud con via Delle Industrie, a

**STUDIO TRE - Ingegneri Associati** - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel: 0422-545753 - fax: 0422 579263 - E-mail: [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - web:  
[www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)



est con i mappali nn. 367 e 357 e a ovest con i mappali nn. 396 e 3.

**LOTTO N. 2:**

La proprietà in questione è confinante a nord con altro foglio catastale (non disponibile), a est con il mappale 375 e a sud con il mappale 394.

**LOTTO N. 3:**

La proprietà in questione è confinante a nord con il mappale n. 362, a sud con il mappale n. 374 e a ovest con il mappale n. 263.

(Vedi in allegato E1: copia visura per immobile, mappa e planimetrie catastali)

**8.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI**

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

- Atto di compravendita, rogitato dal notaio

**OMISSIS**

società **OMISSIS** in qualità di parte venditrice e la società SO.FI.A. SPA in qualità di parte acquirente.

Attraverso la citata scrittura sono stati oggetto di compravendita i seguenti beni immobili:

**LOTTO N. 1:**

Foglio 10 particella 6 – Categoria ente urbano - consistenza 1860 mq;

Foglio 10 particella 260 – Categoria Vigneto – consistenza 1070 mq;

Foglio 10 particella 373 – Categoria Seminativo – consist. 8395 mq;

Foglio 10 particella 397 (precedente particella 377) – Cate. Semin Arboreo – consist. 1676 mq;

**LOTTO N. 2:**

Foglio 10 particella 395 (precedente particella 351) – Categoria Seminativo - consistenza 3950 mq;

**LOTTO N. 3:**

**STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO**  
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) – web:  
[www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

Foglio 15 particella 370 – Categoria Seminativo - consistenza 1966 mq;

- Lo scrivente fa presente che con il seguente atto:

“Trascrizione a favore e contro - Atto tra vivi - Trasformazione di società - del

OMISSIS

la società Nuova SO.FI.A. Spa è stata trasformata in NUOVA SO.FI.A. SRL  
con sede a Roma (RM) e avente codice fiscale 09213630156.

(Vedi in allegato E2: copia atto di compravendita)

### 8.3 DESTINAZIONE URBANISTICA

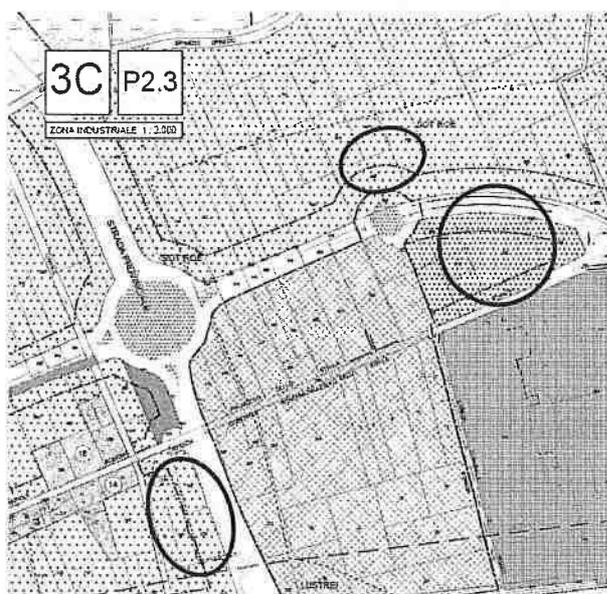
Nel comune di Ronchis (UD) è attualmente vigente il seguente strumento urbanistico:

- Piano regolatore generale comunale, con relative norme tecniche di attuazione (N.T.A.)

Sulla base di quanto prescritto dallo strumento urbanistico vigente, l'immobile oggetto di disamina ricade nella seguente zona territoriale omogenea (Z.T.O.):

- Zona di interesse agricolo E6 regolamentate dall'art. 2.16.

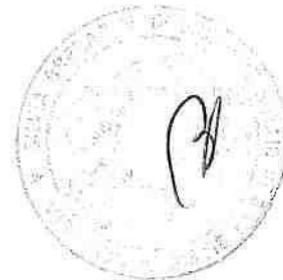
Si riporta in seguito un estratto del P.R.G.C.



Doc. 1\_ Estratto della tav. P2.3-3C – Zona Industriale.

Viene in seguito riportato testualmente l'estratto dell'articolo delle norme tecniche

**STUDIO TRE - Ingegneri Associati** - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) – web:  
[www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)



di attuazione (NTA) allegate allo strumento urbanistico generale:

**ART. 2.16 - ZONA DI INTERESSE AGRICOLO E6**

Tale zona corrisponde alle parti del territorio ove, pur non essendo presenti tutte le condizioni riscontrabili nelle zone di preminente interesse agricolo, sono rinvenibili condizioni orografiche e pedologiche tali da conferire una generale suscettività allo sviluppo agricolo intensivo nel medio e lungo periodo.

Si rimanda all'Allegato E3 dove è stato riportato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Ronchis.

**8.4 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'**

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine non risultano a carico della società note di iscrizioni contro.

(In allegato E4: Elenco estratto dalla conservatoria di Udine)

**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 destinazione urbanistica assegnata dallo strumento urbanistico vigente, l'ubicazione, l'eventuale possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale.

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

Stima

Il sottoscritto perito, esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto della ubicazione, della viabilità e degli accessi,

**STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO**  
Tel: 0422-545753 – fax: 0422 579263 - E-mail: [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) – web:  
[www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

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 terreni 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':

Il compendio immobiliare, oggetto della presente valutazione estimativa, è caratterizzato da diversi lotti di terreno aventi destinazione prettamente agricola. Al fine della presente diamina, considerata la natura, la tipologia e la collocazione, gli immobili sono stati raggruppati nei seguenti lotti immobiliari:

- Lotto n. 1 \_ Appezzamento di terreno, composto dall'aggregazione dei mappali nn. 260, 373, 397 e 6, di complessivi 13.001,00 mq catastali a 4,00 €/mq: € 52.004,00
- Lotto n. 2 \_ Appezzamento di terreno, costituito dal mappale n. 395, di complessivi 3.950,00 mq catastali a 4,00 €/mq: € 15.800,00
- Lotto n. 3 \_ Appezzamento di terreno, costituito dal mappale n. 370, di complessivi 1.966,00 mq catastali a 4,00 €/mq: € 7.864,00

**TOTALE COMPLESSIVO** € **75.668,00**

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



h



