



OMISSIS

4. 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.

4.1 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.

4.2 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 in data OMISSIS (trascritto in conservatoria in data OMISSIS di registro generale e particolare), tra la 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:

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 – web:
www.studio3ing.com

consistenza 140 mq;

Lo scrivente fa presente che con il seguente atto:

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

OMISSIS - Pubblico ufficiale

OMISSIS Repertorio 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.

4.3 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:

OMISSIS

NOTE DI TRASCRIZIONE:

**Nota riportata sullo storico ventennale e non riportata sugli elenchi di
conservatoria_** Servitù di elettrodotto inamovibile e transito costituita con atto per
notaio OMISSIS , trascritto il

OMISSIS a favore dell OMISSIS

a carico del fabbricato, all'epoca non ancora censito al N.C.E.U., eretto sul terreno
distinto in Comune e mappa di Ronchis al foglio 10 particella 264.

**Nota n. 10 _ DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A
TRASCRIZIONE** - del 01/03/2012 al n. 4818 di repertorio, iscritto presso la
conservatoria di Udine in data 29/09/2012 con nota di iscrizione n. 7195 Reg. gen. e
n. 5514 Reg. Part.

Pubblico Ufficiale: OMISSIS

Sede: ROMA

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

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

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

Foglio 10 – particella n. 248 - terreno

A Favore:

OMISSIS

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

C.F./P.I. 09213630156

Contro: OMISSIS con sede
in Spagna (EE)

OMISSIS

Annotazione nota di trascrizione: *SI PRECISA CHE VIENE TRASCRITTA LA
DOMANDA GIUDIZIALE DI REVOCATORIA ORDINARIA PROMOSSA DA* OMISSIS

OMISSIS *CONTRO LE SOCIET NUOVA SO.FI.A. S.P.A. CON SEDE IN
ROMA E* OMISSIS

OMISSIS *AVENTE AD OGGETTO LA DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA NEI
CONFRONTI DI* OMISSIS *TRA GLI ALTRI ATTI ANCHE DELL'ATTO
NOTAIO* OMISSIS *DEL* OMISSIS *REP.*

OMISSIS *TRASCritto ALL'UTE DI UDINE IL* OMISSIS *RG*

OMISSIS *NONCH L'ATTO* OMISSIS

(UD) DEL OMISSIS *TRASCritto PRESSO L'UTE DI*

UDINE IL OMISSIS *TALE DOMANDA PROMOSSA*

DAVANTI AL TRIBUNALE DI ROMA PORTA IL NUMERO OMISSIS *IL*

CRONOLOGICO INSERITO NELLA NOTA (25.828/2011) SI RIFERISCE ALLA

NOTIFICA DELL'ATTO DI CITAZIONE EFFETTUATA IN DATA 08.11.2011 ALLA

SOCIET NUOVA SO.FI.A. S.P.A.. SI PRECISA CHE LA TRASCRIZIONE DELLA

PRESENTE DOMANDA SI ESTENDE ANCHE AI BENI CHE RISULTINO

CATASTALMENTE GENERATI DA QUELLI DESCRITTI E CHE I DATI

ANAGRAFICI E L'IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI AGGIUNTI SULLA

NOTA SONO STATI DA ME ACCERTATI E PERTANTO MANLEVO IL

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

CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITÀ AL RIGUARDO.

Nota n. 14 (Nota n. 108 precedente elenco) _ ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI de OMISSIS al

OMISSIS di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Udine in data

OMISSIS con nota di iscrizione OMISSIS

Pubblico Ufficiale: OMISSIS

Sede: OMISSIS

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

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

A Favore:

OMISSIS

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

C.F./P.I. 09213630156

ISCRIZIONI:

Nota n. 3 _ IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI

APERTURA DI CREDITO del OMISSIS di repertorio,

iscritto presso la conservatoria di Udine OMISSIS con nota di

iscrizione OMISSIS

OMISSIS

Capitale: € 2.000.000,00

Tasso d'interesse annuo: 4,639 %

Totale: € 4.000.000,00

Durata: 3 anni

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

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

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

A Favore:

OMISSIS

Contro: BERNARDI S.P.A., con sede a Nola (NA)

C.F./P.I. 00329000699

**Nota n. 8 (Nota n. 97 precedente elenco) _ IPOTECA VOLONTARIA –
CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del**

OMISSIS di repertorio, iscritto presso la conservatoria

di Udine in data OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

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 Favore: OMISSIS

C

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

C.F./P.I. 09213630156

**Nota n. 12 (Nota n. 106 precedente elenco) _ IPOTECA LEGALE – RUOLO
(ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) OMISSIS**

repertorio, iscritto presso la conservatoria di Udine in data OMISSIS con

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

nota di iscrizione n. 3733 Reg. gen. e n. 478 Reg. Part.

Pubblico Ufficiale: OMISSIS

Sede: OMISSIS

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 –
consistenza 140 mq

A Favore: I OMISSIS

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

C.F./P.I. 09213630156

Nota n. 13 (Nota n. 107 precedente elenco) _ IPOTECA LEGALE – RUOLO

(ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) del 22/05/2015 al n. 2730/7115 di
repertorio, iscritto presso la conservatoria di Udine in data OMISSIS con

nota di iscrizione n. 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 Favore: OMISSIS

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

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

C.F./P.I. 09213630156

OMISSIS

OMISSIS

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

OMISSIS

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 – web:
www.studio3ing.com

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



OMISSIS