

6. IMMOBILE 3: TERRENI COMEGLIANS

Il compendio immobiliare, oggetto della presente perizia di stima, è costituito da un appezzamento di terreno situato a Comeglians (UD) e più precisamente nella frazione Povolaro che dista a meno di un chilometro dal paese di Comeglians, raggiungibile dalla strada regionale 465.

Nell'immagine che segue viene riportato l'inquadramento territoriale dell'immobile:



Foto 1 _ individuazione territoriale dell'area

Trattasi nello specifico di un terreno di 1.010,00 mq catastali avente, secondo quanto prescritto dallo strumento urbanistico vigente, la seguente destinazione urbanistica:

- Foglio 23 – particella 773: Zona E4 ovvero ambiti di interesse agricolo e paesaggistico come regolamentato dall'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Lo scrivente segnala che, con riferimento all'elaborato del Piano Regolatore Generale trasmesso dal comune di Povolaro, sull'area è presente un vincolo di inedificabilità per somma di rischi geologici.

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 23 – particella 775: l'immobile ricade parzialmente in zona E4 - ambiti di interesse agricolo e paesaggistico e parzialmente in zona B2 - semi intensiva di completamento regolamentata dall'art. 28 delle N.A.

Lo scrivente segnala che, con riferimento all'elaborato del Piano Regolatore Generale trasmesso dal comune di Povolaro, sull'area è presente un vincolo di inedificabilità per somma di rischi geologici.

Si riportano in seguito le caratteristiche e le criticità dell'area oggetto di disamina:

- Come esposto al punto precedente, il lotto immobiliare è costituito dall'aggregazione di due mappali confinanti e contigui tra di loro. Gli stessi, inoltre, possiedono destinazione urbanistica differente ovvero: il mappale 773 ricadente in zona E4 di interesse agricolo e il mappale 775 ricadente in parte in zona E4 e in parte zona B2 residenziale di completamento. Per entrambi i mappali è sussistente inoltre un vincolo di inedificabilità per somma di rischi geologici.

Lo scrivente rileva che ai fini della presente valutazione estimativa, considerata la natura e la tipologia degli immobili, ritiene mantenere gli immobili raggruppati in un unico lotto.

- Sulla base della cartografica riprodotta nella "foto n. 1" che precede, il mappale 773 risulta essere attualmente piantumato con alberi da fusto e il mappale 775 parzialmente a prato e parzialmente piantumato con alberi ad alto fusto.
- Attualmente l'area risulta essere interclusa e pertanto il futuro accesso alla stessa dovrà essere regolamentato attraverso la costituzione di una servitù di passaggio sui mappali confinanti.
- Il lotto possiede giacitura non piana e forma irregolare.

Sugli immobili non sono state realizzate opere di urbanizzazione.

- L'intero compendio immobiliare non presenta recinzioni per la



1.1 DATI CATASTALI

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

nell'U.T.E. di Udine (UD) come segue:

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

Foglio 23 - Particella n. 773 - Categoria Prato - Classe 2 - Consistenza 390 mq -

reddito Dominicale € 0,50 e Agrario € 0,36;

Foglio 23 - Particella n. 775 - Categoria Prato - Classe 3 - Consistenza 620 mq -

reddito Dominicale € 0,48 e Agrario € 0,38.

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 con il mappale n. 857 a est con i mappali nn. 774 e 709, a sud con i mappali 791 e 191 e a ovest con i mappali nn. 186 e 187.

(Vedi in allegato C1: copia visura per immobile, mappa e planimetrie catastali)

6.2 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 Dott. Enrico Piccinini in data 19/12/1990 al n. 42815/10724 di repertorio (trascritto presso la conservatoria di Udine in data 29/12/1990 al n. 21191 di reg. particolare e 28616 di registro generale), tra la società Sas di D'Argaro Gino & C. in qualità di parte venditrice e la società Nuova SO.FI.A. Spa in qualità di parte acquirente.
- Attraverso la citata scrittura sono stati oggetto di compravendita i seguenti



Foglio 23 - Part. n. 773 - Categoria Prato - Classe 2 - Consist. 390 mq

Foglio 23 - Part. n. 775 - Categoria Prato - Classe 3 - Consist. 620 mq

Lo scrivente fa presente che con il seguente atto:

“Trascrizione a favore e contro - Atto tra vivi - Trasformazione di società - del 04/12/2014 - Registro Particolare 19159 e Generale 25242 - Pubblico ufficiale Riccioni Roberto Repertorio 113223/21524 del 13/11/2014”

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 2C: copia atto di compravendita)

6.3 DESTINAZIONE URBANISTICA

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

- Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), 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.):

- Foglio 23 - particella 773: Zona E4 ovvero ambiti di interesse agricolo e paesaggistico come regolamentato dall'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Lo scrivente segnala che, con riferimento all'elaborato del Piano Regolatore Generale trasmesso dal comune di Povoletto, sull'area è presente un vincolo di inedificabilità per somma di rischi geologici.

- Foglio 23 - particella 775: l'immobile ricade parzialmente in zona E4 (ambiti di interesse agricolo e paesaggistico) e parzialmente in zona B2 - semi intensiva di completamento regolamentata dall'art. 28 delle N.A.

Lo scrivente segnala che, con riferimento all'elaborato del Piano Regolatore Generale trasmesso dal comune di Povoletto, sull'area è

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

presente un vincolo di inedificabilità per somma di rischi geologici.

Vengono in seguito riportati testualmente gli estratti degli articoli delle norme tecniche di attuazione (NTA) allegate allo strumento urbanistico generale:

ART. 28 - ZONA "B2" SEMI-INTENSIVA DI COMPLETAMENTO.

La zona "B2" comprende aree urbanizzate già edificate per una quota superiore al 12,5% della Superficie fondiaria.

All'interno di queste zone omogenee gli interventi si attuano per intervento diretto.

E' sempre ammessa la demolizione con ricostruzione ed il cambio d'uso da rurale a residenziale.

In corrispondenza delle aree non edificate e non di pertinenza di edifici esistenti, è ammessa la costruzione di nuovi edifici, isolati o raggruppati.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C. che abbiano completamente saturato il loro diritto edificatorio e limitatamente a motivate esigenze di carattere igienico e funzionale, possono essere ampliati fino ad un massimo del 20% del volume esistente, tenendo conto dei soli vincoli di distacco dai confini, dalle strade e dalle costruzioni esistenti. Nel computo del volume autorizzabile bisogna tenere conto di eventuali ampliamenti già realizzati prima dell'adozione del presente piano autorizzati per le stesse motivazioni e situazioni urbanistiche.

Indici urbanistici ed edilizi

- Indice fondiario "IF": - max 1.50 mc/mq.
- Densità fondiaria "RC": - non superiore a 1/3 della superficie fondiaria.
- Altezza "H": - max ml 8.50.
- Distanza tra edifici "DE": - min. 10.00 ml tra pareti finestrate di edifici di progetto e pareti di edifici esistenti antistanti con pareti finestrate e non;
- min. ml 3.00 in caso di pareti non finestrate di edifici di progetto dell'altezza massima di ml 4.50 e pareti di edifici esistenti antistanti.
- Distanza dai confini "DC": - min. ml 5.00;

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



h

- in caso di preesistenze a distanza minore: non minore della distanza esistente nel rispetto della DE.

- Distanza dalla strada "DS": - min. ml 5.00;

- in caso di preesistenze a distanza minore: non minore della distanza esistente. Tale deroga non è ammessa per edifici attestati sulla viabilità soggetta a ristrutturazione indicata dal piano.

Parcheggi "P":

- Si richiamano le prescrizioni generali di cui al precedente art. 8.

- Per attività commerciali al dettaglio, in edifici di nuova realizzazione o in relazione al rilascio dell'autorizzazione per la nuova localizzazione con una superficie di vendita inferiore a 400 mq: stanziali e di relazione minimo 60% della superficie di vendita, da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a ml 100 di percorso.

- Per attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione, in edifici di nuova realizzazione o in relazione al rilascio dell'autorizzazione per la nuova localizzazione con una superficie di vendita inferiore a 5000 mq: stanziali e di relazione minimo 100% della superficie di vendita, da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a ml 200 di percorso.

ART. 40 - AREE "E4", AMBITI DI INTERESSE AGRICOLO E PAESAGGISTICO.

In tali zone non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione di:

a)-attrezzature al servizio diretto della produzione agricola (depositi, ricoveri ed officine per macchine) e quelle connesse con l'attività agrituristica;

b)-impianti per allevamenti zootecnici;

c)-edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale ai sensi della Legge 9.5.1975 n° 153;

d)-opere di difesa da pericolosità naturali.

Le coperture dovranno avere pendenza accentuata prossima al 100% con struttura in travi di legno e manto in tegola piana carnica ("planellas") o scandola in legno di larice o cedro, le murature dovranno essere realizzate in materiali tradizionali del luogo quali pietra e legno, o quantomeno se di altro materiale rivestite.

La volumetria è valutata in relazione alla superficie dell'azienda, sia essa in proprietà o altro titolo reale. Il computo delle superfici comprende terreni non necessariamente contermini ma sempre funzionalmente contigui e ricadenti all'interno del territorio comunale di Comeglians nelle zone "E3", "E4" ed "R".

Gli interventi del presente articolo si realizzano in forma diretta ad esclusione di quelli relativi alle officine per macchine agricole e agli allevamenti a carattere industriale per i quali è prescritta la redazione di piani attuativi. Potrà sempre essere concessa, in funzione dell'attività agricola e forestale, senza il rispetto della Sf minima, la costruzione di depositi con struttura completamente in legno e con una volumetria massima di 40 mc. anche in deroga all'indice di fabbricabilità. Tipologicamente questi depositi dovranno utilizzare una copertura a capanna con falde a pendenza accentuata, prossima al 100%, e soprastante manto unicamente in tegola piana carnica ("planellas").

E' espressamente vietata l'esecuzione di rimboschimenti su prati, pascoli ed altri terreni agricoli.

All'atto del rilascio di concessione o di autorizzazione per interventi in azienda, potranno essere imposte prescrizioni particolari tendenti a mitigare l'impatto visivo delle strutture e/o dei depositi (silos, concimaie, etc.).

Indici urbanistici ed edilizi

- Superficie minima del lotto non inferiore a mq 4.000.

- Indice fondiario "IF": - per edifici ed impianti di cui ai punti a) e b) predetti, si stabilisce un If massimo di 0,10 mc/mq; - per edifici residenziali di cui al punto c) l'If non dovrà essere superiore a 0,03 mc/mq.

- Distanza dai confini "DC": - min. ml 5.00; - min. ml 10.00 per stalle e per tutti i fabbricati adibiti a ricovero di animali; - ml 3.00 solo per i depositi di volumetria sino a 40 mc.

- Distanza tra edifici "DE":

- per stalle e fabbricati destinati al ricovero di animali si prescrive una distanza minima di ml 50.00 da fabbricati residenziali di altri proprietari e di ml 10.00 da fabbricati residenziali e agrituristici della stessa proprietà.

- Per i parcheggi si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 8

Si rinvia all'Allegato C3 dove è stato riportato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Comeglians.

6.4 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

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

(In allegato C3: Elenco estratto dalla conservatoria di Udine)

6.5 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

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



h

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, 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':

Lotto di terreno situato della frazione di Povolaro di Comeglians (UD) e caratterizzato da:

- Appezamento di terreno (mappale 773) ricadente in zona "E4" agricola, con vincolo di edificabilità per somma di rischi geologici per una superficie catastale di 390,00 mq a 4,00 €/mq: € 1.560,00
- Appezamento di terreno (mappale 775) ricadente in parte in zona "B2" residenziale di completamento e in parte in zona E4 agricola, con vincolo di inedificabilità per somma di rischi geologici, per una superficie catastale di 620 mq a 4,00 €/mq: € 2.480,00

TOTALE DI STIMA:	€ 4.040,00
-------------------------	-------------------

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

