

Daniele Lollo
perito industriale edile

TRIBUNALE DI UDINE

RELAZIONE DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

FALLIMENTO N. 51/2020

“ SOCIETA' AGRICOLA BULL DECART SRL - IN LIQUIDAZIONE ”

Via delle Mondine 5 - fraz. Fraforeano

RONCHIS (UD)

c.f. : 02767870302

Udine, 25 giugno 2021



33100 UDINE - Via Gorghi, 11-Tel. 0432 - 21435

TRIBUNALE DI UDINE

RELAZIONE DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

estesa

dal sottoscritto Daniele per. ind. Lollo, con studio in Udine, via Gorghi 11, nominato stimatore dei beni mobili ed immobili dal Curatore fallimentare dott.ssa Patrizia Dotto con studio in San Giorgio di Nogaro, piazza della Chiesa n. 17 - nella procedura fallimentare N. 51/2020 contro la

"SOCIETA' AGRICOLA BULL DECART SRL - IN LIQUIDAZIONE"

Via delle Mondine 5 - fraz. Fraforeano

RONCHIS (UD)

c.f. : 02767870302

(FALLIMENTO N. 51/2020)

I N C A R I C O

"Di riportare nella relazione oltre i dati anagrafici e fiscali dei soggetti falliti, gli estremi di tutte le iscrizioni e/o trascrizioni ipotecarie attinenti i beni individuati, di produrre in allegato il certificato storico ipotecario e copia della consultazione catastale per particella ampliata nonché le planimetrie e i tipi di mappa, il certificato di destinazione urbanistica (art.18 L.28/2/1985 n.47) in triplice copia per ogni lotto formato in perizia se riguardante esclusivamente terreno o terreni di pertinenza dei fabbricati con superficie superiore a 5.000 mq. e produrre altresì serie di fotografie dei beni periziati, evidenziando se ci sono difformità tra la scheda catastale e il fabbricato, ovvero ne dichiarare esplicitamente la coincidenza."

Assunte le prime informazioni sull'entità degli immobili, si esperivano tutte le ricerche e gli accertamenti presso gli Uffici Catastali e la Conservatoria dei RR.II. al fine di stabilire l'esatta consistenza immobiliare delle realtà di pertinenza e proprietà della Società fallita.

Procedeva quindi ad eseguire, congiuntamente alla Curatela fallimentare, sopralluogo ed operazione di identificazione ed ispezione agli immobili in Comune di Ronchis - fraz. Fraforeano - via delle Mondine 5. Effettuava inoltre le opportune visure ipotecarie per il reperimento e copia degli estremi delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulle proprietà, previa consultazione catastale ampliata per particella.

In conseguenza alle limitazioni di movimento dovute alla pandemia e nell'impossibilità di accesso in presenza all'Ufficio Tecnico del Comune di Ronchis, in data 10/3/2021 lo scrivente richiedeva a mezzo e-mail formale accesso atti al fine di verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto e la situazione amministrativa/catastale delle unità immobiliari in epigrafe censite al catasto fabbricati. Detto accesso aveva compimento solamente in data 20/5/2021 da cui la relazione della presente valutazione immobiliare.

ELENCO DELLE PROPRIETÀ IMMOBILIARI DELLA
" SOCIETÀ AGRICOLA BULL DECART SRL - IN LIQUIDAZIONE "

A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Ronchis - N.C.E.U.

Fg. 4 - mapp. 136 - SUB 2 - cat. D/10 - R.C. € 1066,00 - p.T-1-2;

Corrispondenza NCT : F. 4 mappale n. 136 , Ente Urbano di Ha. 42.13

Confini :

- sub l, mapp. 376, mapp. 375, parti comuni;

B) PROVENIENZA

B.1) - R.P. n. 5984 del 12/04/2017;

a favore : SOCIETÀ AGRICOLA BULL DECART srl

contro : ***** DATO OSCURATO *****;

titolo : atto di conferimento in società rep n. 136302 del 14/03/2017 not. A. Frattasio;

beni : Comune di Ronchis : NCEU : Fg. 4 n. 136 - SUB 2 - cat. D/10;

precede

Atto di c/v rep n. 115089 del 30/12/2004 not. A. Frattasio trascritto al n. RP 1068/2005:

a favore : ***** DATO OSCURATO *****;

contro : ***** DATO OSCURATO *****;

beni : Comune di Ronchis : NCT : Fg. 4 n. 136 - F.R. di are 42.13;

Fig. 4 n. 375 – Terreno di are 5.75

precede

Atto di c/v rep n. 126215 del 14/12/1993 not. A. Menazzi trascritto al n. RP 17964/1993;

a favore : ***** DATO OSCURATO *****;

contro : ***** DATO OSCURATO *****;

beni : Comune di Ronchis : NCT : Fig. 4 n. 136 – F.R. di are 42.13

Fig. 4 n. 375 – Terreno di are 5.75 + altri

C) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

aggiornamento al 10/06/2021

ISCRIZIONI

Non presenti

TRASCRIZIONI

C.4) – R.P. n. 1382 del 26/01/2021;

a favore : Massa dei Creditori del fallimento Società Agricola Bull Decart srl – in liquidazione ;

contro : Società Agricola Bull Decart srl – in liquidazione

titolo : Sentenza dichiarativa di fallimento.;

beni : Comune di Ronchis – NCEU - Fig. n. 4 – mapp. 136 – SUB 2 ;

D) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Il Lotto è costituito da una porzione di fabbricato con murature perimetrali parzialmente in comune con l'adiacente SUB 1 di proprietà di terzi.

L'edificio si sviluppa esclusivamente al piano terra e comprende depositi attrezzi, ripostigli, servizi, portico e modesta corte esclusiva scoperta, così come meglio identificati nella planimetria catastale prot. N. UD0155755 del 07/12/2016.

Complessivamente il fabbricato in mediocre stato di conservazione con la zona a sud ovest oggetto di opere di manutenzione ed ammodernamento con serramenti in pvc dotati di

vetrocamera, copertura in coppi, struttura in muratura e legno ed in carenza di impianto di riscaldamento e con dotazione di impianto di illuminazione ed idrico/sanitario.

Nel vano ripostiglio a nord è presente un impianto di generazione di vapore comprensivo di quadro elettrico, caldaia, bruciatore a gas ed addolcitore d'acqua preordinato alla produzione di birra. Inoltre, nel vano deposito a nord è presente un impianto di refrigerazione con ventole a soffitto generato da una unità esterna Tonon Forty.

L'accesso al SUB 2 attraverso l'area del SUB 1 appare costituita per "destinazione del padre di famiglia".

E) POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile era nelle disponibilità della Curatela.

F) CONFORMITA' AMMINISTRATIVA/CATASTALE

A seguito richiesta di accesso atti presso il Comune di Ronchis, il fabbricato risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche amministrative:

- **Autorizzazione edilizia n. 20/1977 del 05/04/1977** rilasciata alla Azienda Agricola "Le Risaie SpA" per tombamento di un tratto di canale laterale alla strada del cimitero;
- **Autorizzazione edilizia n. 30/1977 del 12/04/1977** rilasciata alla Azienda Agricola "Le Risaie SpA" per la costruzione di un muretto di recinzione;
- **Concessione Edilizia n. 12/1979 del 26/01/1979** per costruzione di tettoia aperta : dichiarata irreperibile dall'Ufficio Tecnico;
- **D.I.A. n. D/2004/24 del 16/06/2004** presentata dal *** DATO OSCURATO *** per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria di cui all'art. 68 , 2° comma L.R. 52/91 presso l'immobile censito al NCEU al Fg. 4 mapp.li 136 - 375;
- **Comunicazione Attività Edilizia Libera - pratica n. EL/SCIA2014/17 del 19/06/2014** presentata dal sig. *** DATO OSCURATO *** in qualità di legale rappresentante della Azienda Agricola BULL DECART srl per interventi di manutenzione straordinaria privi di rilevanza strutturale e per mutamenti di destinazione d'uso degli immobili attuati senza esecuzione di opere edilizie in altra consentita dallo strumento urbanistico comunale;
- **Autorizzazione paesaggistica Prot. N. 2704/2015/P del 03/06/2015** per lavori di manutenzione straordinaria ed ampliamento di porzione di un fabbricato ad uso

- agricolo per il ricavo di un birrificio agricolo;
- SCIA del 21/07/2015 relativa all'apertura dell'attività di agriturismo;
 - Parere Tecnico-Urbanistico del 17/08/2015 relativo all'apertura dell'attività di agriturismo : PARERE DI COMPETENZA NON FAVOREVOLE;
 - SCIA del 03/09/2015 - prot. N. 4255 del 03/09/2015 per realizzazione di un modesto ampliamento per ricavare una centrale termica ed altri elementi esterni dell'impianto;

Si evidenzia che a fronte delle pratiche amministrative sopra citate NON RISULTA ANCORA RILASCIATO IL CERTIFICATO DI AGIBILITA' DELL'IMMOBILE.

Dal raffronto tra i provvedimenti autorizzativi e le planimetrie catastali conseguite presso l'Agenzia delle Entrate/territorio NON si rileva la formale corrispondenza con lo stato di fatto riscontrato in occasione del sopralluogo. In particolare, nell'allegato n. 12 si evidenziano le difformità rilevate sia nella composizione dei vani sia nella destinazione d'uso, tra la planimetria catastale e la tavola grafica allegata alla SCIA dd. 03/09/2015.

In merito ai costi della eventuale regolarizzazione dell'immobile si relazione che gli stessi non appaiono agevolmente quantificabili in quanto subordinati alla redazione - se proponibile - di una nuova completa progettualità statico/amministrativa.

G) CONSISTENZA IMMOBILIARE

Per la definizione della consistenza superficiaria commerciale si è applicata la modalità di calcolo dettata dalla norma UNI EN 15733.

Si precisa inoltre che il computo delle superfici è stato desunto dalle tavole progettuali e dalle planimetrie catastali, previo controllo "a campione" di alcuni parametri in loco.

- | | | |
|---|---|------------|
| • <u>Zone deposito attrezzi:</u> circa | = | mq. 113,00 |
| • <u>Zone ripostigli/servizi:</u> circa | = | mq. 185,00 |
| • <u>Corte :</u> circa | = | mq. 50,00 |

H) VALUTAZIONE

In premessa alla valutazione si ritiene opportuno evidenziare quanto appresso.

La destinazione urbanistica del lotto ricade in "Zona agricola B5".

La eterogeneità di tipologia, consistenza, vetustà, destinazione ed utilizzo delle componenti costituenti il Lotto non ha trovato oggettivi riscontri comparativi a cui fare riferimento per la valutazione di stima.

Si è quindi proceduto alla valorizzazione con separate metodologie di stima :

- a) *capitalizzazione del reddito* ;
- b) *costo di costruzione deprezzato* ;

Il costo di costruzione per la quantificazione della valorizzazione pari ad € 350,00/mq. è stato adottato tenendo conto della categoria dell'edificio ad uso rurale, con presenza di impianti essenziali (idrico/elettrico/sanitario) e di finiture interne/esterne consone alla tipologia di utilizzazione.

Si evidenzia che, trattandosi di procedura concorsuale, per le opere eventualmente realizzate in violazione della normativa urbanistico-edilizia, si potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dei cui all'art.40 della Legge 28/2/1985 n. 47 e di cui all'art. 46 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, in quanto applicabili.

Per quanto sopra si valorizza come segue :

❖ Metodo di capitalizzazione del reddito :

- valore locativo medio adottato : € 1,70 /mq;
- spese in detrazione : 25% ;

Reddito netto annuale : (mq. 298,00 x € 1,70 x 12 mesi) - 25 % = € 4.559,40

- Saggio di capitalizzazione (immobile non residenziale) : 8% ;

Valore di mercato : € 4.559,40 : 0,08 = € 56.992,50

Riduzione del valore del 25% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria : 56.992,50 x 25% = € 14.248,13

Valore di vendita giudiziaria: (€ 56.992,50 - € 14.248,13) = € 42.744,37,00

❖ Metodo del costo di produzione deprezzato :

- costo dell'area agricola (limitatamente al sedime interessato e corte esclusiva):
mq. 350,00 x € 2,00 = € 700,00
- costo di costruzione : mq. 298,00 x € 350,00 = € 104.300,00
- spese generali : € 105.000,00 x 5% = € 5.250,00

€ 110.250,00

- oneri finanziari (tasso 2% ; tempo realizzo mesi 18) :

$$€ 110.250,00 \times 100\% \times 2\% \times 1,5 =$$

€ 3.307,50

€ 113.557,50

Costo di ricostruzione a nuovo :

Deprezzamento :

- età apparente zone deposito attrezzi
(mq. 113,00 = 38% di mq. 298,00): anni 57;
- anni di vita presunti : anni 70 ;
- deterioramento fisico : $57 : 70 = 0,814$
- € 113.557,50 x 38% x 0,814 =

€ 35.125,61

- età apparente zone ripo./servizi
(mq. 185,00 = 62% di mq. 298,00): anni 20;
- anni di vita presunti : anni 70 ;
- deterioramento fisico : $20 : 70 = 0,290$
- € 113.557,50 x 62% x 0,29 =

€ 20.417,64

Valore di mercato = € 58.014,25

Riduzione del valore del 25% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria : € 58.014,25 x 25% = € 14.503,56

Valore di vendita giudiziaria: (€ 58.014,25 - € 14.503,56) = € 43.510,69

In considerazione della omogeneità dei risultati ottenuti applicando due diverse metodologie di stima, si valuta il Lotto pari a :

Valutazione complessiva del Lotto : € 43.000,00
(Euro quarantatremila/00).

Udine, 25/06/2021

7

Il tecnico incaricato



FALLIMENTO N. 51/2020 ELENCO ALLEGATI ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA	
1	Ispezioni ipotecarie
2	titolo provenienza
3	N.C.E.U. -visura storica
4	N.C.T. - visura storica
5	estratto di mappa
6	elaborato planimetrico
7	planimetria catastale
8	due diligenze amministrativa
9	estratto PRGC
10	documentazione fotografica
11	corografia
12	tavola di raffronto tra planimetria catastale e tavola progettuale allegata alla SCIA 03/09/2015

Direzione Provinciale di UDINE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

1

Data 10/06/2021 Ora 15:38:30
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per denominazione
Richiedente LLLDNL

Ispezione n. T336623 del 10/06/2021

Dati della richiesta

Denominazione: SOCIETA' AGRICOLA BULL DECART
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 10/12/1996 al 10/06/2021
Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 09/12/1996

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SOCIETA' AGRICOLA BULL DECART S.R.L. IN LIQUIDAZIONE
Con sede in
Codice fiscale
2. SOCIETA' AGRICOLA BULL DECART S.R.L. IN LIQUIDAZIONE
Con sede in RONCHIS (UD)
Codice fiscale 02767870302 *
3. SOCIETA' AGRICOLA BULL DECART SRL
Con sede in RONCHIS (UD)
Codice fiscale 02767870302 *

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto richiesto non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 10/12/1996 al 10/06/2021 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 09/12/1996

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/04/2017 - Registro Particolare 5984 Registro Generale 8664
Pubblico ufficiale FRATTASIO ANTONIO Repertorio 136302/41937 del 14/03/2017
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Direzione Provinciale di UDINE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 10/06/2021 Ora 15:38:30
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T336623 del 10/06/2021

per denominazione
Richiedente LLLDNL

Immobili siti in RONCHIS(UD)
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 26/02/2021 - Registro Particolare 3532 Registro Generale 4857
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 57/2020 del 05/11/2020
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in RONCHIS(UD)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977
Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli
richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita presente.

Ispezione telematica

n. T1 304847 del 12/02/2021

Inizio ispezione 12/02/2021 16:47:21

Richiedente LLLDNL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8664

Registro particolare n. 5984

Presentazione n. 9 del 12/04/2017

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 14/03/2017
Notaio FRATTASIO ANTONIO
Sede UDINE (UD)

Numero di repertorio 136302/41937
Codice fiscale FRT NTN 45D26 G389 I

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 115 CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H533 - RONCHIS (UD)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4
Natura D10 - FABBRICATI PER
ATTIVITA' AGRICOLE
Indirizzo VIA DELLE MONDINE

Particella 136 Subalterno 2
Consistenza -

N. civico 5

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale SOCIETA' AGRICOLA BULL DECART SRL

Ispezione telematica

n. T1 304847 del 12/02/2021

Inizio ispezione 12/02/2021 16:47:21

Tassa versata € 3,60

Richiedente LLLDNL

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8664

Registro particolare n. 5984

Presentazione n. 9 del 12/04/2017

Sede RONCHIS (UD)

Codice fiscale 02767870302

Relativamente all'unità negoziale n.

1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome *** DATO OSCURATO ***** DATO OSCURATO ***** DATO OSCURATO ***

Nato il *** DATO OSCURATO ***

Sesso *** DATO OSCURATO ***

Relativamente all'unità negoziale n.

1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Ispezione telematica

n. T1 336623 del 10/06/2021

Inizio ispezione 10/06/2021 15:38:14

Richiedente LLLDNL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4857

Registro particolare n. 3532

Presentazione n. 7 del 26/02/2021

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 05/11/2020
Autorità emittente TRIBUNALE DI UDINE
Sede UDINE (UD)

Numero di repertorio 57/2020
Codice fiscale 800 166 40304

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione 617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente DANIELE PER.IND. LOLLO
Indirizzo UDINE - VIA GORGHI 11

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H533 - RONCHIS (UD)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4
Natura D10 - FABBRICATI PER
ATTIVITA' AGRICOLE
Indirizzo VIA DELLE MONDINE
Piano T

Particella 136 Subalterno 2
Consistenza -

N. civico 5

Ispezione telematica

n. T1 336623 del 10/06/2021

Inizio ispezione 10/06/2021 15:38:14

Richiedente LLLDNL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4857

Registro particolare n. 3532

Presentazione n. 7 del 26/02/2021

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SOCIETA' AGRICOLA
BULL DECART S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Sede

Codice fiscale -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale SOCIETA' AGRICOLA BULL DECART S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Sede RONCHIS (UD)

Codice fiscale 02767870302

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI SONO INDICATI A RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE. SI RICHIEDE LA
PRENOTAZIONE A DEBITO DELLE IMPOSTE IPOTECARIE.

Direzione Provinciale di UDINE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/02/2021 Ora 16:50:33
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per dati anagrafici
Richiedente LLLDNL

Ispezione n. T306333 del 12/02/2021

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Tipo di formalità:

Ulteriori restrizioni:

*** DATO OSCURATO ***
*** DATO OSCURATO ***
*** DATO OSCURATO ***
*** DATO OSCURATO ***

Tutte

Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal

10/12/1996 al 12/02/2021

Periodo recuperato e validato dal

-/-/1977 al 09/12/1996

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

3.

Luogo di nascita

Data di nascita

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:

Trascrizioni vol. 7254 pag. 53

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 10/12/1996 al 12/02/2021 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 09/12/1996

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/11/1986 - Registro Particolare 17946 Registro Generale 22754
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/01/1992 - Registro Particolare 1923 Registro Generale 2204
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Direzione Provinciale di UDINE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/02/2021 Ora 16:50:33
Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente LLLDNL

Ispezione n. T306333 del 12/02/2021

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/05/2003 - Registro Particolare 9449 Registro Generale 13362
Pubblico ufficiale MARASPIN GIORGIO Repertorio 65405 del 28/04/2003
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIoglimento DI SOCIETA'
Immobili siti in RONCHIS(UD)
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/12/2004 - Registro Particolare 28237 Registro Generale 40001
Pubblico ufficiale SPANO' DI SAN GIULIANO GUIDO Repertorio 58126/16054 del 10/11/2004
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in RONCHIS(UD)
SOGGETTO CEDENTE
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/01/2005 - Registro Particolare 1068 Registro Generale 1519
Pubblico ufficiale FRATTASIO ANTONIO Repertorio 115089/26839 del 30/12/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in RONCHIS(UD)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/06/2006 - Registro Particolare 12655 Registro Generale 19659
Pubblico ufficiale RICCIONI ROBERTO Repertorio 102590/15524 del 01/06/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in RONCHIS(UD)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/06/2006 - Registro Particolare 12663 Registro Generale 19667
Pubblico ufficiale RICCIONI ROBERTO Repertorio 102590/15524 del 01/06/2006
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in RONCHIS(UD)
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/02/2008 - Registro Particolare 3009 Registro Generale 4590
Pubblico ufficiale DALLA PORTA TIZIANA Repertorio 656/430 del 29/01/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in RONCHIS(UD)
SOGGETTO VENDITORE

Direzione Provinciale di UDINE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/02/2021 Ora 16:50:33
Pag. 3 - Segue

Ispezione telematica

per dati anagrafici
Richiedente LLLDNL

Ispezione n. T306333 del 12/02/2021

Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/07/2009 - Registro Particolare 13316 Registro Generale 19310
Pubblico ufficiale BERTI ELENA Repertorio 238/189 del 03/06/2009
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO
Immobili siti in RONCHIS(UD)
Nota disponibile in formato elettronico
10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/06/2010 - Registro Particolare 10918 Registro Generale 16318
Pubblico ufficiale FRATTASIO ANTONIO Repertorio 127813/35769 del 25/05/2010
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in VARMO(UD)
SOGGETTO DONATARIO
Nota disponibile in formato elettronico
11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/2010 - Registro Particolare 14464 Registro Generale 21412
Pubblico ufficiale FRATTASIO ANTONIO Repertorio 128105/35983 del 13/07/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in VARMO(UD)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
12. ISCRIZIONE CONTRO del 16/07/2014 - Registro Particolare 2066 Registro Generale 15164
Pubblico ufficiale FRATTASIO ANTONIO Repertorio 133592/39904 del 15/07/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in RONCHIS(UD)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 989 del 19/03/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/02/2020.
Cancellazione totale eseguita in data 20/03/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
13. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/04/2017 - Registro Particolare 5984 Registro Generale 8664
Pubblico ufficiale FRATTASIO ANTONIO Repertorio 136302/41937 del 14/03/2017
ATTO TRA VIVI - **CONFERIMENTO IN SOCIETA'**
Immobili siti in RONCHIS(UD)
Nota disponibile in formato elettronico
14. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/01/2019 - Registro Particolare 902 Registro Generale 1164

Direzione Provinciale di UDINE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/02/2021 Ora 16:50:33
Pag. 4 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T306333 del 12/02/2021

per dati anagrafici

Richiedente LLLDNL

Pubblico ufficiale CHIOVARI FILIPPO Repertorio 17453/8883 del 28/12/2018

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Immobili siti in RONCHIS(UD)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

15. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 21/11/2019 - Registro Particolare 22509 Registro Generale 31079

Pubblico ufficiale CHIOVARI FILIPPO Repertorio 18347/9536 del 30/10/2019

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Immobili siti in RONCHIS(UD)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/02/2020 - Registro Particolare 2778 Registro Generale 3783

Pubblico ufficiale CHIOVARI FILIPPO Repertorio 18618/9745 del 10/02/2020

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in RONCHIS(UD)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977

Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita presente.

(2)

Tr. gen. 8664
part. 5984

VERBALE DI ASSEMBLEA SOCI DI SRL
REPUBBLICA ITALIANA

chiamiladiassette, il giorno quattordici del mese di marzo,
ore sedici e cinque minuti primi.
Via Carducci 19.
Dott. Antonio Frattasio, notaio in Udine, iscritto nel
Distretto Notarili di Udine e Tolmezzo, è comparso il
cittadino italiano:

[Redacted]

Intervenire al
presente atto per sé e nella sua qualità di Presidente del Consiglio di
Amministrazione e legale rappresentante della società
a responsabilità limitata denominata "SOCIETA' AGRICOLA BULL
DECART SRL", con sede in Ronchis (UD) fraz. Fraforeano Via delle
n. 5, capitale sociale Euro 165.000,00
interamente deliberato,
e versato, codice fiscale e numero di iscrizione
del Registro delle Imprese di Udine, R.E.A. n.
0870302 indirizzo PEC:bulldcart@legalmail.it, legittimato al
presente atto in forza dei poteri al medesimo conferiti dalla legge e
lo Statuto.

presenti i signori, cittadini italiani:

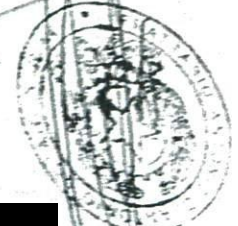
[Redacted]

Componenti della cui identità personale e veste rappresentativa con
poteri di firma io notaio sono certo.
Lo stesso signor [Redacted] nella sua qualità di Presidente del
Consiglio di Amministrazione, richiede a me notaio di assistere,
rendendone pubblico verbale, all'assemblea generale della società
"SOCIETA' AGRICOLA BULL DECART SRL", qui riunita in
forma totalitaria.

Aderendo alla richiesta fattami io notaio dò atto di quanto segue.
Assume la presidenza dell'assemblea ai sensi del vigente Statuto
sociale lo stesso signor [Redacted] il quale,

CONSTATATO:

che sono presenti in proprio i soci portatori dell'intero capitale



sociale nelle persone; [redacted] partecipazione al capitale
 del medesimo [redacted] (ventisette per cento) pari ad
 27,27% (ventisette virgola zero zero);
 [redacted] partecipazione al capitale del 30,31% (trenta virgola
 zero zero) pari ad Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola
 zero zero);
 [redacted] partecipazione al capitale del 27,27% (ventisette
 virgola zero zero) pari ad Euro 45.000,00
 (quarantacinquemila virgola zero zero);
 [redacted] partecipazione al capitale del 15,15% (quindici virgola
 zero zero) pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola
 zero zero);
 - che ha proceduto pertanto ad accertare l'identità e la legittimazione
 dei soci presenti ai sensi dell'art. 2479 bis c.c.;
 - che è presente l'Organo Amministrativo nella
 Presidente del Consiglio di Amministrazione [redacted]
 Consiglieri [redacted]
 - che è dunque presente l'intero capitale sociale e l'organo
 amministrativo;
 - che è assente il Collegio Sindacale perchè non esistente nè previsto
 per legge;

DICHIARA:

- che la presente Assemblea, anche in mancanza di preventiva e
 formale convocazione, è validamente costituita in forma totalitaria
 per discutere e deliberare sugli argomenti che concordemente i soci
 fissano come oggetto della presente adunanza nel seguente

ORDINE DEL GIORNO:

- 1) Approvazione situazione patrimoniale aggiornata al 30 (trenta)
novembre 2016 (duemilasedici);
 - 2) Proposta di modifica dell'oggetto sociale;
 - 3) Proposta di aumento a pagamento del capitale sociale da Euro
165.000,00 (centosessantacinquemila virgola zero zero) ad Euro
321.775,00 (trecentoventunomilasettecentosettantacinque virgola
zero zero) e quindi per complessivi Euro 156.775,00
(centocinquantaseimilasettecentosettantacinque virgola zero zero),
mediante emissione di nuove partecipazioni per nominali Euro
156.775,00 (centocinquantaseimilasettecentosettantacinque virgola
zero zero) da offrire per Euro 105.300,00 (centocinquemilatrecento
virgola zero zero) ai soci in proporzione alle partecipazioni possedute
e nel rispetto del diritto di sottoscrizione ex art. 2481 bis co.1 e per
Euro 51.475,00 (cinquantunomilaquattrocentosettantacinque virgola
zero zero) da offrire a terzi verso conferimenti di beni in natura, con
contestuale limitazione del diritto di sottoscrizione dei soci;
 - 4) Deliberazioni accessorie e conseguenti.
- Tutti gli intervenuti dichiarano di essere sufficientemente informati
 sugli argomenti posti all'ordine del giorno che dichiarano di ben
 conoscere e di accettare e nessuno si oppone alla loro discussione.
 Si passa quindi alla trattazione dei vari punti posti all'ordine del
 giorno che, con il consenso espresso dell'Assemblea, viene svolta in

maniera unitaria e a t
 anzitutto l'opportunità
 esso sia rappresentat
 seguenti attività:
 la gestione di bar, ri
 struttura adibita al
 ristorazione di perso
 modalità del "bed &
 comunque con ogni
 materia, discoteche o
 la gestione in prop
 di aziende comm
 somministrazione
 alimentare, l'organiz
 cucina e food mana
 enologia, celiachia;
 - l'attività di rivendi
 - l'attività di rivendi
 - l'attività di fot
 scommesse, sala
 videogiochi, lunap
 la gestione di sp
 stazioni ferroviarie
 la vendita di a
 anche del gener
 prodotti simili o a
 - l'organizzazione
 feste, intrattenim
 Continua il Presi
 in via secondari
 all'art. 2135 c.c.
 Il Presidente ra
 venisse delibera
 l'iscrizione pres
 qualifica d
 Continua il Pre
 utile rinforzare
 nuove iniziative
 In particolare
 rappresentata
 dall'acquisizio
 Comune di Ro
 5 così catast
 Comune al:
 Fig. 4 N. 136
 1.066,00,
 il tutto costi
 attrezzi agric
 portico, da
 conservativo

partecipazione al capitale del
e per cento) pari ad Euro
zero zero);
ale del 30,31% (trenta virgola
00,00 (cinquantamila virgola

pitale del 27,27% (ventisette
ari ad Euro 45.000,00

e del 15,15% (quindici virgola
00 (venticinquemila virgola

l'identità e la legittimazione
c.c.;
rativo, nell
one
ian
pitale sociale e l'organo

non esistente nè previsto
mananza di preventiva e
uita in forma totalitaria,
che concordemente i soci
a nel seguente

NO:
giornata al 30 (trenta)

apitale sociale da Euro
a zero zero) ad Euro
ettantacinque virgola

7 Euro 156.775,00
e virgola zero zero),
i per nominali Euro
ettantacinque virgola

ntocinquemilatrecento
rtecipazioni possedute
t. 2481 bis co.1 e per
ettantacinque virgola

li beni in natura, con
e dei soci;

entamente informati
e dichiarano di ben
oro discussione.

posti all'ordine del
lea, viene svolta in

monera unitaria e a tal riguardo il Presidente espone all'assemblea
suo sia rappresentata, in via principale, dallo svolgimento delle
seguenti attività:

- la gestione di bar, ristoranti, hotel, alberghi, e comunque ogni altra
struttura adibita all'alloggiamento, al pernottamento ed alla
ristorazione di persone, anche da svolgere secondo le formule e le
modalità del "bed & breakfast", dell'affittacamere, dell'agriturismo e
comunque con ogni altra modalità consentita dalla normativa in
materia, discoteche o simili;

- la gestione in proprio o per conto terzi, la compravendita e l'affitto
di aziende commerciali nel campo della ristorazione, della
somministrazione e della produzione di prodotti di natura
alimentare, l'organizzazione e lo svolgimento di corsi professionali di
cucina e food management, gelateria, pizzeria, pasticceria, panificio,

enologia, celiachia;
- l'attività di rivendita tabacchi e generi di monopolio;
- l'attività di rivendita di giornali e riviste;
- l'attività di totoricevitoria, lotto, superenalotto, sala corse e
- l'attività di totoricevitoria, lotto, superenalotto, sala corse e

scosse, sala attrazione, bowling, sala da biliardo, sala bingo, sala
videogiochi, lunapark sia fisso che itinerante;
- la gestione di spacci presso caserme militari, aeroporti, ospedali o
stazioni ferroviarie e autogrill;

- la vendita di alimentari, generi alimentari, freschi e conservati,
anche del genere di latteria, pasticceria, panetteria e gelateria,
prodotti simili o assimilati;
- l'organizzazione di buffet presso terzi, servizi di catering, convegni,
feste, intrattenimenti e svaghi.

Continua il Presidente proponendo di mantenere nell'oggetto sociale
in via secondaria l'esercizio delle attività agricole e connesse di cui
all'art. 2135 c.c.

Il Presidente rammenta all'Assemblea che, qualora detta modifica
venisse deliberata, la società perderebbe il requisito per mantenere
l'iscrizione presso il competente Ufficio del Registro Imprese con la
qualifica di impresa agricola.

Continua il Presidente esponendo inoltre all'Assemblea che sarebbe
utile rinforzare finanziariamente la società al fine di porre in essere
nuove iniziative.

In particolare, continua il Presidente, tale utilità sarebbe
rappresentata sia dall'acquisizione di liquidità da parte dei soci, sia
dall'acquisizione dell'immobile ove ha sede la società e sito in
Comune di Ronchis (UD) Fraz. Fraforeano alla Via Delle Mondine n.

5 così catastalmente identificato al Catasto Fabbricati di detto
Comune al:
Fg. 4 N. 136 sub. 2 - Via delle Mondine n. 5 (T) cat. D/10 - R.C.
1.066,00,

il tutto costituito da un fabbricato agricolo, costituito da deposito
attrezzi agricoli chiuso, da un deposito attrezzi e prodotti agricoli nel
portico, da numero tre ripostigli, da servizi igienici in uno stato
conservativo precario e da un portico androne d'ingresso e

completata da una piccola corte esclusiva. Detto immobile attualmente di proprietà esclusiva del signor sopra generalizzato Candido Luciano.

L'immobile ha un valore di Euro 51.475,00 (cinquantunomilaquattrocentosettantacinque virgola zero zero) come risulta dalla perizia redatta ai sensi di legge dal Dott. Andrea Tosi, esperto iscritto presso il registro dei Revisori Legali del Conto, asseverata con giuramento innanzi a me notaro in data odierna mio rep. n. 136.301 che, ai sensi del combinato disposto degli articoli 2481-bis e 2465 c.c., si allega al presente verbale sotto la lettera "A". Sulla scorta di un tanto, continua il Presidente, detto valore con come indicato nelle predetta perizia allegata sarebbe idoneo a liberare completamente l'aumento programmato per la parte offerta in sottoscrizione al terzo.

A questo punto il Presidente rammenta e precisa all'assemblea che, in base all'art. 7 (sette) del vigente Statuto Sociale, quando l'interesse della società lo esige, salvo il caso di cui all'articolo 2482-ter Codice Civile, il diritto di opzione può essere escluso o limitato con la deliberazione di aumento di capitale, approvata da tanti soci che rappresentino almeno i 2/3 (due terzi) del capitale sociale, salvo il diritto di recesso per i soci dissenzienti a norma del combinato disposto di cui agli articoli 2481 bis e 2473 C.C. e che, in base al successivo art. 8 (otto), in caso di aumento di capitale mediante nuovi conferimenti, potranno essere conferiti tutti gli elementi dell'attivo suscettibili di valutazione economica.

Ai fini della legittimità dell'operazione proponenda il Presidente espone all'assemblea una situazione patrimoniale della società chiusa al 30 (trenta) novembre 2016 (duemilasedici), dalla quale emerge che il capitale sociale risulta interamente versato ed esistente e non ricorre nessuna delle condizioni previste dagli artt. 2482 bis e 2482 ter c.c..

Precisa il Presidente che dalla medesima situazione emerge che i soci hanno già versato nelle casse sociali le seguenti somme di denaro:

- [redacted] 11.700,00 (undicimilasettecento virgola zero zero);
- [redacted] 17.950,00 (diciassettemilanovecentocinquanta virgola zero zero);
- [redacted] 75.650,00 (settantacinquemilaseicentocinquanta virgola zero zero);

Le somme tutte appostate in bilancio al passivo dello stato patrimoniale sotto le voci "ris. fut. aum. cap. soc." "ris. fut. de candidato aum. cap. soc." "ris. fut. bulfone aum. cap. soc.", come versamenti in conto futuro aumento di capitale.

Detta situazione patrimoniale chiusa al 30 novembre 2016, si allega al presente verbale sotto la lettera "B", precisando il signor [redacted], nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, che successivamente alla data di aggiornamento di essa non sono intervenuti eventi incidenti sulle risultanze contabili. Dopo esauriente discussione e conclusosi il dibattito, non essendovi null'altro da proporre e non avendo alcuno dei presenti chiesto la

parola, il Presidente in via d'assenso il Presidente dichiara ed in [redacted] mediante voto espresso nominalmente DEL.

1) di approvare la situazione patrimoniale al 30 novembre 2016 (duemilasedici);
2) di modificare l'oggetto soci dell'articolo 5 (cinque) dello Statuto. "ART. 5) La società ha per oggetto

in via principale:
- la gestione di bar, ristoranti, struttura adibita all'alloggio e ristorazione di persone, anche modalità del "bed & breakfast" comunque con ogni altra materia, discoteche o simili;

- la gestione in proprio o per conto di aziende commerciali, somministrazione e della alimentazione, l'organizzazione e cucina e food management, enologia, celiachia;

- l'attività di rivendita tabacchi

- l'attività di rivendita di giornali

- l'attività di totocalciopuntatori

- scommesse, sala attrazione, videogiochi, lunapark sia fissi

- la gestione di spacci presso stazioni ferroviarie e autogrill

- la vendita di alimentari, anche del genere di latticini

- prodotti simili o assimilati;

- l'organizzazione di buffet feste, intrattenimenti

Tutte le sopra citate attività sono svolte anche in via nazionale che all'estero.

- in via secondaria: l'esercizio all'art. 2135 del c.c. quali e

- la coltivazione di fondi agricoli

- le attività agricole connesse ossia quelle dirette alla trasformazione, come

ottenuti prevalentemente dalla particolare la produzione

ricezione e ospitalità con

La società potrà estendere i propri

connessi ai propri non

società o ditte costituite

connessi.

La società potrà svolgere

Detto immobile è
ora generalizzato De
Euro

51.475,00
ola zero zero) come
Dott. Andrea Toso,
Legali dei Conti,
n data odierna mio
posto degli articoli
tto la lettera "A"
to valore così come
idoneo a liberare
parte offerta in

l'assemblea che, in
quando l'interesse
lo 2482-ter Codice
o limitato con la
da tanti soci che
le sociale, salvo il
na del combinato
e che, in base al
capitale mediante
tutti gli elementi

nda il Presidente
ella società chiusa
quale emerge che
esistente e non
2482 bis e 2482

er emerge che i soci
anno già versato

ola zero zero);
recentocinquanta

icentocinquanta

ato patrimoniale
fut. [redacted]
ne versamenti in

e 2016, si allega
do il signor [redacted]
del Consiglio di
aggiornamento di
nze contabili.
non essendovi
senti chiesto la

Il Presidente invita l'Assemblea a deliberare.
Il Presidente dichiara ed io notaio trascrivo che l'Assemblea
presidente voto espresso oralmente, all'unanimità,
DELIBERA:

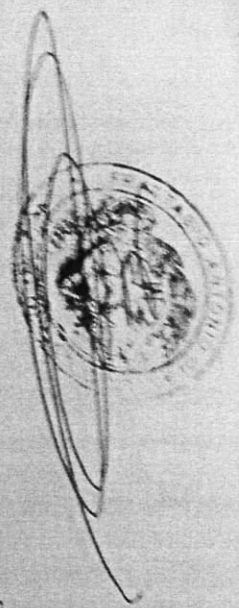
1) di approvare la situazione patrimoniale aggiornata al 30 (trenta)
settembre 2016 (duemilasedici);
2) di modificare l'oggetto sociale e conseguentemente modificare
l'articolo 5 (cinque) dello Statuto nel modo che segue:

- ART. 5) La società ha per oggetto le seguenti attività:
- in via principale:
 - la gestione di bar, ristoranti, hotel, alberghi, e comunque ogni altra attività di alloggio, al pernottamento ed alla gestione di persone, anche da svolgere secondo le formule e le strutture adibite all'alloggiamento, dell'affittacamere, dell'agriturismo e dell'attività del "bed & breakfast", della gestione di corsi professionali di somministrazione e dello svolgimento di corsi professionali di alimentazione, dell'organizzazione e dello svolgimento di corsi professionali di cucina e food management, gelateria, pizzeria, pasticceria, panificio, enologia, celiachia;
 - l'attività di rivendita tabacchi e generi di monopolio;
 - l'attività di rivendita di giornali e riviste;
 - l'attività di totocalciopunt, lotto, superenalotto, sala corse e scommesse, sala attrazione, bowling, sala da biliardo, sala bingo, sala videogioco, lunapark sia fisso che itinerante;
 - la gestione di spacci presso caserme militari, aeroporti, ospedali o stazioni ferroviarie e autogrill;
 - la vendita di alimentari, generi alimentari, freschi e conservati, anche del genere di latteria, pasticceria, panetteria e gelateria, prodotti simili o assimilati;
 - l'organizzazione di buffet presso terzi, servizi di catering, convegni, feste, intrattenimenti e svaghi.

Tutte le sopra citate attività potranno essere svolte sia sul territorio nazionale che all'estero.

- in via secondaria: l'esercizio delle attività agricole e connesse di cui all'art. 2135 del c.c. quali a titolo esemplificativo:

- la coltivazione di fondi agricoli;
 - le attività agricole connesse di cui al comma 3 dell'art. 2135 c.c., ossia quelle dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione di fondi tra cui in particolare la produzione in proprio di birra, nonché le attività di ricezione e ospitalità come definite dalla legge (agriturismo).
- La società potrà estendere la propria attività ad altri rami affini e connessi ai propri nonché prendere e dare partecipazioni ad altre società o ditte costituite o costituenti, aventi scopi affini e/o connessi.
- La società potrà svolgere inoltre, nei limiti previsti dalla legge, ogni e



qualsiasi attività complementare, affine o comunque connessa alle precedenti nonché concedere in appalto o affitto a terzi, in tutto o in parte, l'esercizio dell'attività.

La società in via non prevalente e con esclusione delle attività riservate e previste dai D.Lgs. n. 385/93 e 58/98, può compiere tutte le operazioni immobiliari, mobiliari, commerciali, di trasporto e finanziarie necessarie od utili al raggiungimento dell'oggetto sociale e a tal fine, la società potrà, nei limiti di legge:

- assumere interessenze, quote e partecipazioni anche azionarie in altre società aventi scopi affini, analoghi o complementari;
- concedere fidejussioni, prestare avalli e consentire iscrizioni ipotecarie sugli immobili sociali e prestare ogni altra garanzia reale e/o personale per debiti e obbligazioni proprie o di terzi, o di qualvolta l'organo amministrativo lo ritenga opportuno;
- acquistare o cedere, assumere in affitto o in appalto aziende o rami aziendali aventi per oggetto attività similari, affini o complementari a quelle ricomprese nel presente oggetto sociale."

3) di aumentare a titolo oneroso il capitale sociale da Euro 165.000,00 (centosessantacinquemila virgola zero zero) ad Euro 321.775,00 (trecentoventunomilasettecentosettantacinque virgola zero zero) e quindi per complessivi Euro 156.775,00 (centocinquantesemilasettecentosettantacinque virgola zero zero), mediante emissione di nuove partecipazioni, da offrire come segue:

- per nominale Euro 105.300,00 (centocinquemilatrecento virgola zero zero) ai soci in proporzione alle partecipazioni già possedute e nel rispetto del diritto di sottoscrizione al prezzo di Euro 105.300,00. Il diritto alla sottoscrizione dei soci potrà essere esercitato entro trenta giorni dalla comunicazione dell'offerta.

Nel caso di mancato esercizio della sottoscrizione da parte di uno o più soci, le partecipazioni non sottoscritte saranno offerte in sottoscrizione agli altri soci che hanno sottoscritto in misura proporzionale alle partecipazioni già detenute, concedendo ad essi un termine di trenta giorni per la nuova sottoscrizione.

- per Euro 51.475,00 (cinquantunomilaquattrocentosettantacinque virgola zero zero) al signor [redacted] al prezzo di Euro 51.475,00 (cinquantunomilaquattrocentosettantacinque virgola zero zero) e da liberarsi mediante il conferimento in natura dell'immobile sito in Comune di Ronchis (UD) Fraz. Fraforeano alla Via Delle Mondine n. 5, sopra meglio indicato che si deve intendere come qui integralmente riportato.

Detto aumento dovrà essere sottoscritto entro 30 (trenta) giorni dal momento in cui verrà comunicata la facoltà di sottoscrivere detto aumento, restando l'organo amministrativo autorizzato ad accettare sottoscrizioni e versamenti anche prima della scadenza di detto termine.

A questo punto il Presidente sospende l'Assemblea alle ore sedici e trentacinque minuti primi, per permettere le sottoscrizioni ed i conferimenti in denaro ed in natura.

Conseguentemente il signor [redacted] sia in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione che socio ed i signori

soci
generali
presenti alla
I- RINUNCIARE
SOTTOSCRIZIONE

A) Il signor [redacted]
signor [redacted]
di Amministrazione
responsabilità limitata

DECART SRL" di
diritto alla sottoscrizione
medesimo offerto per

B) Il signor [redacted]
sottoscrive, ed il
qualità di Presidente

rappresentante della
"SOCIETA' AGRICOLA B"

accettare, soltanto
offerta

(diciassette) e
rinunciando quindi
10.765,31 (diecimila

medesimo pure
contestualmente
dunque a coperto

apposizione
fut.

aumento
C) Il signor [redacted]
ed il medesimo

Presidente del Consiglio
della società
AGRICOLA B

una quota del capitale
11.700,00 (undicimila

rinunciando quindi
4.252,95 (quattromila

al medesimo
contestualmente
dunque a coperto

apposizione in
fut.

del capitale.
D) Il signor [redacted]
ed il medesimo

Presidente del Consiglio
della società
AGRICOLA B

quota del capitale
28.715,31.

...Eros e Luca Buffone, come in compenso
...e legittimati, richiedono a me notario di ricevere i
...di

1. RINUNCIA AL DIRITTO DI SOTTOSCRIZIONE E SOTTOSCRIZIONI E CONFERIMENTI IN DENARO

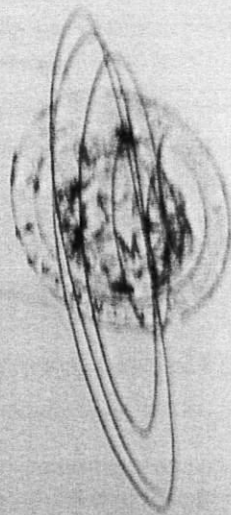
Il signor Artini Enrico dichiara di rinunciare, come rinuncia, ed il
signor De Candido Paolo, nella sua qualità di Presidente del Consiglio
di Amministrazione e legale rappresentante della società a
responsabilità limitata denominata "SOCIETA' AGRICOLA BULL
DECART SRL" dichiara di prenderne atto, ad esercitare il suo
diritto alla sottoscrizione della quota del deliberato aumento al
medesimo offerto pari ad Euro 31.916,43.

Il signor [redacted] dichiara di sottoscrivere, come
sottoscrive, ed il medesimo signor De Candido Paolo, nella sua
qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale
rappresentante della società a responsabilità limitata denominata
"SOCIETA' AGRICOLA BULL DECART SRL" dichiara di
accettare, soltanto una quota del deliberato aumento al medesimo
offerto pari ad Euro 17.950,00

Il signor [redacted] dichiara di sottoscrivere, come sottoscrive,
ed il medesimo signor [redacted] nella sua qualità di
Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante
della società a responsabilità limitata denominata "SOCIETA'
AGRICOLA BULL DECART SRL" dichiara di accettare, soltanto
una quota del deliberato aumento al medesimo offerto pari ad Euro
11.700,00 (undicimilasettecento virgola zero zero),
rinunciando quindi al suo diritto alla sottoscrizione dei restanti Euro
4.252,95 (quattromiladuecentocinquanta due virgola novantacinque)
al medesimo pure offerti in sottoscrizione e procedendo
contestualmente alla liberazione delle partecipazioni ed imputando
dunque a copertura del capitale sottoscritto, le somme già versate ed
appostate in bilancio al passivo dello stato patrimoniale sotto "ris.
fut. de candido aum. cap. soc." come versamenti in conto futuro
aumento del capitale.

Il signor [redacted] dichiara di sottoscrivere, come sottoscrive,
ed il medesimo signor [redacted] nella sua qualità di
Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante
della società a responsabilità limitata denominata "SOCIETA'
AGRICOLA BULL DECART SRL" dichiara di accettare, soltanto
una quota del deliberato aumento al medesimo offerto pari ad Euro
11.700,00 (undicimilasettecento virgola zero zero),
rinunciando quindi al suo diritto alla sottoscrizione dei restanti Euro
4.252,95 (quattromiladuecentocinquanta due virgola novantacinque)
al medesimo pure offerti in sottoscrizione e procedendo
contestualmente alla liberazione delle partecipazioni ed imputando
dunque a copertura del capitale sottoscritto, le somme già versate ed
appostate in bilancio al passivo dello stato patrimoniale sotto "ris.
fut. [redacted] aum. cap. soc." come versamenti in conto futuro aumento
del capitale.

Il signor [redacted] dichiara di sottoscrivere, come sottoscrive,
ed il medesimo signor [redacted] nella sua qualità di
Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante
della società a responsabilità limitata denominata "SOCIETA'
AGRICOLA BULL DECART SRL" dichiara di accettare, l'intera
quota del deliberato aumento al medesimo offerta pari ad Euro
28.715,31 (ventottomilasettecentoquindici virgola



trentuno). procedendo contestualmente alla liberazione delle partecipazioni ed imputando dunque a copertura del capitale sottoscritto, le somme per pari importo già versate ed appostate in bilancio al passivo dello stato patrimoniale sotto "ris. fut. bulf. aum. cap. soc." come versamenti in conto futuro aumento del capitale.

I soci [redacted] rinunciano, ciascuno per quanto di loro spettanza, al diritto di sottoscrizione sull'importo pari a totali nominali Euro 46.934,69 (quarantaseimilanovecentotrentaquattro sessantanove) così come previsto in delibera.

E) Il socio [redacted] ed il medesimo signor [redacted] dichiara di sottoscrivere, come sottoscrittore, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società a responsabilità limitata denominata "SOCIETA' AGRICOLA BULL DECART SRL" dichiara di accettare, l'intera quota inoptata del deliberato aumento pari ad Euro 46.934,69 (quarantaseimilanovecentotrentaquattro sessantanove), procedendo contestualmente alla liberazione delle partecipazioni optate, imputando per il pari importo a copertura del capitale sottoscritto il corrispondente importo delle somme già versate ed appostate in bilancio al passivo dello stato patrimoniale sotto "ris. fut. bulf. aum. cap. soc.".

Il signor [redacted] nella suindicata qualità in premessa indicata ed il signor [redacted] richiedono a me notaio di ricevere il seguente atto di

II - SOTTOSCRIZIONE E CONFERIMENTO IMMOBILIARE

Il signor [redacted] dichiara di sottoscrivere ed il signor [redacted] nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società a responsabilità limitata denominata "SOCIETA' AGRICOLA BULL DECART SRL" dichiara di accettare, l'aumento di capitale a lui offerto pari ad Euro 51.475,00 (cinquantunomilaquattrocentosettantacinque virgola zero zero).

mediante il conferimento di una porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di **RONCHIS (UD)** Via delle Mondine n. 5 - eretto sull'area censita nel Catasto Terreni di detto Comune al Fg. 4 N. 136, ente Urbano di are 42.13 - e precisamente:

- un fabbricato agricolo sito al piano terra, con annessa piccola corte esclusiva, costituito da deposito attrezzi agricoli chiuso, da un deposito attrezzi e prodotti agricoli nel portico, da n. 3 ripostigli, da servizi igienici in stato conservativo precario e da un portico androne d'ingresso, così censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al:

Fg. 4 N. 136 sub. 2 - Via delle Mondine n. 5 (T) cat. D/10 - R.C. 1.066,00.

CONFINI: sub. 1, Mappale N. 376, parti comuni, salvo se altri. Il tutto così come risulta dalla visura catastale e dalla planimetria, che in fotocopia si allegano al presente atto sotto le lettere "C" e "D". Tale conferimento deve intendersi sottoposto alla condizione risolutiva della mancata iscrizione della delibera di aumento del

capitale sociale imprese.

Il presente conferimento nello stato di fatto come il conferimento diritto a possesso e connessi, ad esterni, impropri, compreso e nulli. Le parti si danno sensi della norma 22 gennaio 2011. Il conferente è soggetto privo. Il conferente è esistente nell'interesse in conformità alla realizzazione, degli stessi atti, società conferita prendere atto degli impianti da necessaria per tempo visto. Quanto con trascrizioni ipoteche, se relativamente caso contrario tenuto responsabile.

Ai sensi e per gli effetti del presente atto, io Notaio, il giorno [redacted] del mese di febbraio 1981, ho redatto il presente atto, che è stato letto e approvato dal conferente, e ho allegato alla presente la planimetria e la visura catastale. Il conferimento è stato perfezionato in base delle condizioni sopra indicate, che non sono state oggetto di nuova planimetria. Io Notaio, [redacted] oggetto è

Articolo 1°

I Patti

Il presente conferimento è fatto ed accettato a corpo e non a misura, allo stato di fatto e di diritto in cui si trova quanto conferito, così come il conferente signor [redacted] lo possiede ed ha diritto a possederlo, con tutto di quanto conferito compreso: annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessioni, infissi interni ed esterni, impianti, servitù attive e passive, urbane e non, tutto compreso e nulla eccettuato.

Il conferente signor [redacted] si danno atto che l'adeguamento dell'impianto elettrico ai sensi della normativa 46/90, così come modificato dal D.M. n. 37 del 28 gennaio 2008 sarà effettuato a carico della società conferitaria. Il conferente signor [redacted] dichiara che l'immobile in oggetto è privo dell'impianto di riscaldamento.

Il conferente signor [redacted] garantisce che gli impianti esistenti nell'immobile oggetto del presente atto vennero realizzati in conformità della normativa vigente al momento della loro realizzazione, ma di non essere in grado di garantire la conformità degli stessi alla normativa oggi vigente ex art. 1490 cod. civ.. La società conferitaria dichiara, come sopra rappresentata, di prendere atto di ciò e di avere verificato ed accettato l'attuale stato degli impianti, dispensando il conferente signor [redacted] l'aciano da ogni incombenza o spesa che si rendesse in futuro necessaria per l'adeguamento degli stessi alle disposizioni tempo per tempo vigenti.

Quanto conferito è inoltra libero da pesi, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, come ad indicazione non esaustiva: ipoteche, sequestri, pignoramenti; privilegi anche fiscali; sia relativamente alle imposte dirette che a quelle indirette, dovendo in caso contrario il conferente signor [redacted] essere tenuto responsabile per tutti i casi di evizione anche parziale.

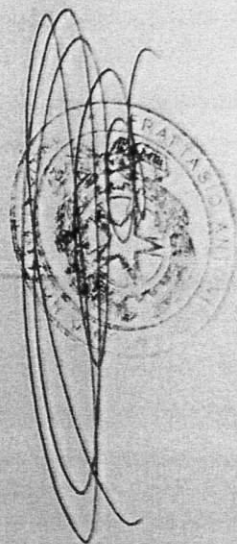
Articolo 2°

Legge 30/7/2010 n. 122 art. 19.14

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52:

io Notaio attesto che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano e corrispondono all'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in Catasto e come sopra allegata.

Il conferente signor [redacted] dichiara, e la società conferitaria come sopra rappresentata ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto - sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale - e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e di dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa. Io Notaio dò atto che l'intestazione catastale dell'immobile urbano in oggetto è conforme alle risultanze dell'Agenzia del Territorio -



Il valore del bene conferito è riconosciuto in Euro di (cinquantunomilaquattrocentosettantacinque) come risulta dalla perizia allegata sub "A".
Detto valore sarà imputato a capitale solo dopo che la ditta aumento avrà acquistato efficacia ai sensi del combinato degli artt. 2480 e 2436 c.c., ad integrale ed immediato del capitale offerto in sottoscrizione al signor [redacted].
Il conferente signor [redacted]

AGRICOLA BULLI, DECART SRI con [redacted]

quindi con la firma di questo atto - se del caso - rilasciano quietanza di saldo ed espressamente rinunciano ad ogni sull'ipoteca legale con discarico di responsabilità al Conservatore dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale Udine - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

I componenti, da me notati edotti delle sanzioni penali dall'articolo 76 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445 per le dichiarazioni mendaci, dichiarano:

- che il presente conferimento non dà luogo ad alcun corrispettivo denaro;
- di non essersi avvalsi, ai fini del presente conferimento, di nessuna attività di mediazione.

PLUSVALENZE

In relazione all'art. 1, comma 496, Legge 23 dicembre 2005 n. 26 (Legge Finanziaria 2006), la parte conferente dichiara che il presente atto non è idoneo a realizzare plusvalenze ai sensi dell'art. 67, comma 1, lettera b), D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 e successive modificazioni, per i seguenti motivi:

- oggetto del presente atto sono beni immobili acquistati da più di cinque anni.

Articolo 4°

Titoli di provenienza

Il conferente signor [redacted] garantisce la buona proprietà e disponibilità di quanto conferito per esserle pervenuto per atto di compravendita in data 30 dicembre 2004, mio rep. 115.089/26.839, registrato a Udine in data 14 gennaio 2005 al n. 313/serie 1 Pubblici ed ivi trascritto in data 19 gennaio 2005 al n. 1519/1068.

Articolo 5°

Gli effetti

Gli effetti civili tutti: attivi e passivi derivanti dal presente contratto possesso compreso, iniziano a decorrere a favore e contro le Parti Contraenti a far data da oggi anche agli effetti delle imposte dirette dei tributi comunali e della Legge di Pubblica Sicurezza.

La parte conferente signor [redacted] dichiara che ha regolarmente pagato le imposte comunali sugli immobili compravenduti, mentre la società conferitaria è edotta di divenire soggetto passivo delle imposte comunali vigenti.

Le convenzioni ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445 per le dichiarazioni mendaci, dichiarano:

- concessione edilizia n. 29
- concessione edilizia n. 30
- concessione edilizia n. 31
- concessione edilizia n. 32
- concessione edilizia n. 33
- concessione edilizia n. 34
- concessione edilizia n. 35
- concessione edilizia n. 36
- concessione edilizia n. 37
- concessione edilizia n. 38
- concessione edilizia n. 39
- concessione edilizia n. 40
- concessione edilizia n. 41
- concessione edilizia n. 42
- concessione edilizia n. 43
- concessione edilizia n. 44
- concessione edilizia n. 45
- concessione edilizia n. 46
- concessione edilizia n. 47
- concessione edilizia n. 48
- concessione edilizia n. 49
- concessione edilizia n. 50
- concessione edilizia n. 51
- concessione edilizia n. 52
- concessione edilizia n. 53
- concessione edilizia n. 54
- concessione edilizia n. 55
- concessione edilizia n. 56
- concessione edilizia n. 57
- concessione edilizia n. 58
- concessione edilizia n. 59
- concessione edilizia n. 60
- concessione edilizia n. 61
- concessione edilizia n. 62
- concessione edilizia n. 63
- concessione edilizia n. 64
- concessione edilizia n. 65
- concessione edilizia n. 66
- concessione edilizia n. 67
- concessione edilizia n. 68
- concessione edilizia n. 69
- concessione edilizia n. 70
- concessione edilizia n. 71
- concessione edilizia n. 72
- concessione edilizia n. 73
- concessione edilizia n. 74
- concessione edilizia n. 75
- concessione edilizia n. 76
- concessione edilizia n. 77
- concessione edilizia n. 78
- concessione edilizia n. 79
- concessione edilizia n. 80
- concessione edilizia n. 81
- concessione edilizia n. 82
- concessione edilizia n. 83
- concessione edilizia n. 84
- concessione edilizia n. 85
- concessione edilizia n. 86
- concessione edilizia n. 87
- concessione edilizia n. 88
- concessione edilizia n. 89
- concessione edilizia n. 90
- concessione edilizia n. 91
- concessione edilizia n. 92
- concessione edilizia n. 93
- concessione edilizia n. 94
- concessione edilizia n. 95
- concessione edilizia n. 96
- concessione edilizia n. 97
- concessione edilizia n. 98
- concessione edilizia n. 99
- concessione edilizia n. 100

Il conferente signor [redacted] sono stati emessi per l'art. 41 della Legge 6 agosto 1949 n. 1700 della Legge 6 agosto 1949 n. 1700 in licenza di costruzione non comma dell'art. 1 della Società conferitaria per certificato di agibilità l'alienante da ogni res La Società conferitaria che la conforma ed il signor [redacted]

ATTESTATO DI PRE

ai sensi e per gli effetti energetiche degli ed la società conferita edotti delle sanzioni dicembre 2000 n. dichiarano e danno rispetto degli obbl della documentazione quanto, secondo stante l'espressa e c) del D.Lgs. 19 a costituito da fol

Articolo 6°

Le concessioni urbanistiche

Al sensi e per gli effetti di cui all'art. 40 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 ed ai sensi del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche, il conferente signor [redacted] dichiara, in luogo degli estremi della licenza edilizia, essendo a diretta conoscenza, da me notaio edotta delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di dichiarazioni mendaci, che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;

- concessione edilizia n. 20/1977 del 5 aprile 1977 per tombinamento canale lungo la strada comunale;
- concessione edilizia n. 30 del 3 maggio 1977 per costruzione muro di recinzione;
- concessione edilizia n. 12/1979 del 26 gennaio 1979 per costruzione di una tettoia aperta;
- e D.I.A. in data 15 giugno 2004;

e che successivamente non sono stati posti in essere interventi edilizi tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti autorizzatori neppure in sanatoria;

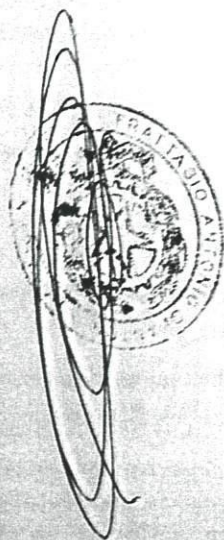
il conferente è perfettamente informata circa gli effetti civili della nullità relativa al presente contratto in caso di omissione dei titoli abilitativi.

Il conferente signor [redacted] dichiara inoltre che non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi dell'art. 41 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, modificato dall'art. 13 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, per il caso di opere eseguite senza la licenza di costruzione o in base a licenza annullata, ai sensi del nono comma dell'art. 15 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, e la società conferitaria prende atto ed accetta che al momento manca il certificato di agibilità per l'immobile in oggetto ed esonera l'alienante da ogni responsabilità al riguardo.

La Società conferitaria a sua volta è stata edotta ed ha compreso che la conformità edilizia è esclusivamente dichiarata dal conferente signor [redacted]

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

ai sensi e per gli effetti delle disposizioni in materia delle prestazioni energetiche degli edifici, il conferente signor De Candido Luciano e la società conferitaria come sopra rappresentata, da me notaio edotti delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di dichiarazioni mendaci, dichiarano e danno atto che non occorrono i presupposti per il rispetto degli obblighi di dotazione e di consegna all'avente causa della documentazione attestante le prestazioni energetiche in quanto, secondo le disposizioni regionali emanate in materia e stante l'espressa esclusione disposta dall'art. 3, terzo comma, lettera c) del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, l'immobile in oggetto conferito è costituito da fabbricato agricolo non residenziale, sprovvisto di



le partecipazioni dei soci e conseguentemente i diritti sociali di ciascun socio sono proporzionali ai rispettivi conferimenti.
La qualifica di socio implica piena ed assoluta adesione al presente

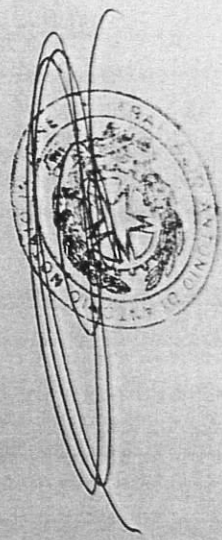
il certificato di art. 18, secondo come modificato essendo le aree al netto delle quadrati 3.000
di approvare il nuovo testo delle "Norme sul Funzionamento della società" aggiornato alle modifiche deliberate, fermi ed invariati gli altri articoli, che nel suo nuovo testo si allega al presente verbale sotto la lettera "E".
a) di conferire al Presidente del Consiglio di Amministrazione i più ampi poteri per l'attuazione delle deliberazioni testè assunte.
Nell'altro essendovi da deliberare e nessuno più richiedendo la parola, il Presidente dichiara sciolta l'assemblea alle ore sedici e cinquantotto minuti primi.

Le spese del presente atto sono a carico della società.
Al fine della tassazione del presente atto relativamente al conferimento del bene immobile, si chiede la seguente tassazione:
a) al fine dell'imposta di registro l'applicazione dell'aliquota del 4% (quattro per cento) appositamente prevista per il conferimento di fabbricato commerciale da calcolarsi sul valore del conferimento al netto delle spese e degli oneri inerenti all'esecuzione del conferimento, calcolati forfettariamente nella misura del 2% del valore dichiarato (Euro 51.475,00) e quindi pari ad Euro 50.445,50 (art. 4 comma 1 lettera a n. 2 TUR/TAR/I);
b) ai fini dell'imposta ipotecaria e catastale l'applicazione dell'aliquota rispettivamente del 2% (art. 1 TUIC/TAR) e dell'1% (art. 10 comma 1 TUIC) da calcolarsi sul valore lordo dell'immobile pari a ad Euro 51.475,00.

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003, le parti di questo atto sono edotte che i dati personali inerenti al presente contratto verranno trattati ai sensi dell'autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2013 del 12 dicembre 2013, pubblicata in G.U. Serie Generale n. 302 del 27 dicembre 2013.
Le parti espressamente mi dispensano dalla lettura degli allegati.
Il Presente atto viene sottoscritto alle ore diciassette e due minuti primi.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai Componenti che lo approvano.
Dattiloscritto da persona di mia fiducia, ma per mia cura ed in minima parte manoscritto da me notaio su fogli sette per pagine intere ventotto e fin qui della ventinovesima.

F.TO
F.TO
F.TO
F.TO
F.TO
F.TO



PREMESSA;

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE;

CRITERI DI VALUTAZIONE,

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI CONFERIMENTO;

CONCLUSIONE

PREMESSA

Il sottoscritto Rag. Andrea Toso, nato a Udine il 31 dicembre 1953, residente in Talmassons (UD), Via E. Spinucci n. 40, c.f. TSONDR53T31L483S, commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori ed Esperti Contabili di Udine al numero 487 e al registro dei Revisori Legali al numero 112492;

richiesto:

dal sig. [REDACTED]

e residente a [REDACTED]

[REDACTED], nella sua qualità di legale rappresentante della: "Società Agricola BULL DECART srl" con sede in Ronchis (UD), fraz. Fraforeano, Via delle Mondine n. 5 C.F., I.R. 02767870302;

per stimare il patrimonio immobiliare oggetto del conferimento con aumento del Capitale della:

"Società Agricola BULL DECART srl". da parte del Sig. [REDACTED]

espone il risultato della stima alla data odierna.

II. IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Fabbricato di proprietà del [REDACTED]

sito in Comune di Ronchis (UD), Frazione

Fraforeano, Via delle Mondine n. 5, costituito da un capannone uso deposito attrezzi agricoli, tre

servizi igienici, iscritto al foglio 4, mappale 136, sub. 2, categoria D/10 - rendita euro 1.000,00.

Si rende noto che tra la Società Agricola BULL DECART srl e il Sig. [REDACTED] è stato stipulato un contratto di locazione di immobile a destinazione agricola ad uso strumentale, con data d'inizio 10.03.2014 e termine il 10.03.2020.

In considerazione della particolarità del bene oggetto di conferimento, non si tratta infatti né del conferimento di una azienda o di ramo aziendale, né del conferimento di crediti o di assets materiali produttivi o immateriali, il sottoscritto ha incaricato un professionista esperto, scelto tra gli iscritti al Collegio dei Geometri della Provincia di Udine ed individuato nella persona del Geom. Sergio DI BIASIO.

Si precisa inoltre che il citato bene immobile non può definirsi: "Ramo aziendale" o "Azienda", così come espresso rispettivamente dagli articoli 2112 e 2555 del Codice Civile, che definiscono ramo d'azienda: *"Un articolazione funzionalmente autonoma di un'attività economica organizzata ed identificata come tale dal cedente e dal cessionario al momento del suo trasferimento"* ed azienda come: *"Un complesso di beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio della sua impresa"*.

In virtù di questi esposti il fabbricato oggetto del conferimento non forma un complesso organico di beni, ma è configurabile come un bene a se stante, privo di una pregressa autonomia organizzativa e idoneo a formare un'entità economica unitaria finalizzata allo svolgimento di una attività volta alla produzione di beni e servizi.

III. CRITERI DI VALUTAZIONE

L'articolo 2465 C.C. richiede che l'esperto incaricato dell'effettuazione della stima predisponga una relazione contenente la descrizione dei beni oggetto di valutazione, i criteri adottati ed il valore ad essi attribuito; il legislatore non ha indicato quali criteri l'esperto debba seguire nel presupposto che egli debba avvalersi di norme tecniche di generale accettazione in materia di valutazione dei beni.

Nel caso specifico del conferimento di un solo bene immobile, il sottoscritto perito si affida all'esperienza ed ai calcoli del tecnico incaricato Geom Sergio DI BIASIO che, nell'attingere dalle



competenze tecniche specifiche e considerando la contingenza ed il mercato attuale, ha predisposto una perizia di stima asseverata allegata alla presente, oltre ai relativi allegati e che il perito ritiene confacente allo scopo di valorizzare il bene oggetto di conferimento. Il perito per tanto decide di effettuare una ponderazione di tale bene utilizzando unicamente la tecnica della valutazione patrimoniale e di basarsi quindi sul valore corrente ad esso attribuito dall'esperto del settore.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI CONFERIMENTO

In merito alla particolarità del conferimento, si rimanda a quanto periziato dal professionista incaricato Geom. Sergio DI BIASIO, ed accuratamente descritto nella sua relazione di stima allegata alla presente perizia sotto la lettera "A".

CONCLUSIONE

In considerazione della valutazione a valori correnti del fabbricato oggetto del conferimento, alla valutazione del bene immobile pari ad euro 51.475,00.

Si precisa che lo scrivente perito, stante l'attuale normativa fiscale, ritiene non necessario quantificare la fiscalità latente sul plusvalore del bene in considerazione della loro neutralità all'imposizione fiscale per quanto riguarda i fabbricati rurali e dell'irrilevanza, per il modesto importo, del carico fiscale che si genererebbe in capo alla componente fabbricati.

Rivignano-Tor

Il perito

Rag. Andrea Foso

Allegato:

1. Perizia di stima asseverata del Geom. Sergio DI BIASIO

PERIZIA DI STIMA

Il fabbricato oggetto di valutazione è attualmente distinta all'Ufficio del Territorio di Udine come
Catasto Fabbricati - Foglio n°4 Mappale n°136 Sub. n°2
Rendita € 1.066,00

Descrizione dei beni oggetto di stima e dati quantitativi

Il fabbricato è costituito da un fabbricato agricolo, costituito da deposito attrezzi agricoli chiuso, da un deposito
prodotti agricoli nel portico, da n°3 ripostigli, da servizi igienici in uno stato conservativo precario e
androne d'ingresso.

Il fabbricato immobiliare è completata da una piccola corte esclusiva.
Il fabbricato ricade nel P.R.G.C. in zona di preminente interesse agricolo "E5".

Il fabbricato realizzato alla fine degli anni '50, è costruito con strutture verticali in laterizio e blocchi
e copertura a falde in legno con manto di copertura in coppi.

Il fabbricato è privo dell'impianto di riscaldamento.
I manufatti in legno, sono in condizioni precarie.

Valutazione e stima

La valutazione viene eseguita con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato correnti per zone
pertinenza di beni simili a quelli in esame, tenuto conto dell'ubicazione, stato dei luoghi, la vetustà
dell'immobile e la piena disponibilità. Inoltre tiene conto d'ogni altro elemento oggettivo e soggettivo insito
nel corretto giudizio di stima, anche alla luce dell'attuale comparto di mercato immobiliare.

Pertanto, fatte le dovute indagini e valutazioni, determinato il valore unitario, si ritiene di attribuire il seguente
valore di stima:

Destinazione d'uso	Superficie in Mq.	Valore unitario in €/Mq.	Valore totale in €
Fabbricato agricolo	195,00	235,00	45.825,00
Portico	90,00	60,00	5.400,00
Corte esclusiva	50,00	5,00	250,00
Sommano			51.475,00

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il valore può considerarsi

Geom. Sergio
F.lli

2016 0

Ultima Reg.: 31/12/2016

Bilancio al:

30/11/2016

ATTIVITA'

STATO PATRIMONIALE

12000 mobili ed arredi
12001 macchine ufficio elettroniche
12002 attrezzatura varia
12004 costruzioni leggere
12005 macch.operatori ed impianti
12006 impianto birreria
12007 beni strumentali inf.1.000.000
12012 autoveicoli da trasporto
12018 registratore di cassa
120 CESPITI AMMORTIZZABILI

12200 spese d'impianto
12202 programmi elaboratore
12205 manutenzioni su beni di terzi
122 SPESE PLURIENNALI

001 IMMOBILIZZAZIONI

15000 titoli
150 TITOLI

20000 cassa
200 CASSA

20200 bca BPV c/1126847
20210 carta pre-pagata
202 BANCA E C/C POSTALI

002 CASSA-BANCHE-PORTAFOGLIO

902 FORNITORI

003 DEBITI

48010 agenzia dogane c/cauzioni
480 DEPOSITI CAUZIONALI FORNITORI

48853 fornitori c/anticipi

48880 credito per F24

487 CREDITI DIVERSI

901 CLIENTI

004 CREDITI

Importo

Conto

PASSIVITA'

Descrizione

30026 ratei passivi
30030 clienti c/anticipi
30040 debiti diversi
301 DEBITI DIVERSI

36400 finanz.mutuo bca pop.vicenza
364 FINANZIAMENTI

902 FORNITORI

003 FORNITORI-CREDITORI DIVERSI

49997 iva c/erario
903 IVA C/ERARIO

004 CLIENTI-DEBITORI DIVERSI

61601 f.do ammort.mobili e arredi
61602 f.do ammort.attrezzatura
61604 f.do ammort.costruzioni legg.

61607 f.do amm.beni str.inf.1000000
61611 f.do ammort.impianto birreria

61612 f.do ammort. autov. da trasp.
61613 f.do ammort. reg.di cassa

61615 f.do ammortamento 2016

61621 f.do ammort.macch.uif.elett.

616 FONDI AMMORTAMENTO

13.766,73 006 FONDI AMMORTAMENTO E ACCANTON.

818,18 67900 capitale sociale

67904

818,18 67913

67914

679 CAPITALE NETTO

007 CAPITALE NETTO

001 CONTI PATRIMONIALI

29.317,94

34.013,00

63.330,94

39.268,31

105.799,25

42.000,00



Direzione Provinciale di Udine
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/12/2020 - Ora: 15.58.59 Segue

Visura n.: T287204 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/12/2020

Dati della richiesta	Comune di RONCHIS (Codice: H533)	
	Provincia di UDINE	
Catasto Fabbricati	Foglio: 4 Particella: 136 Sub.: 2	

INTESTATO

1	SOCIETA' AGRICOLA BULL DECART SRL con sede in RONCHIS		02767870302*	(1) Proprieta' per 1/1
---	---	--	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 14/08/2017

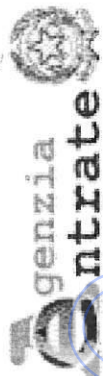
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale	
1		4	136	2			D/10				Euro 1.066,00
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/08/2017											
protocollo n. UD0105336 in atti dal 14/08/2017 VARIAZIONE											
DI CLASSAMENTO (n. 10328.1/2017)											
Indirizzo					VIA DELLE MONDINE n. 5 piano: T;						
Annotazioni					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)						

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H533 - Sezione - Foglio 4 - Particella 136

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/12/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		4	136	2			D/10				Euro 1.066,00
FRAZIONAMENTO del 05/12/2016 protocollo n. UD0155755											
in atti dal 07/12/2016 FRAZIONAMENTO PER											
TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 25752.1/2016)											
Indirizzo											
VIA DELLE MONDINE n. 5 piano: T;											
Annotazioni											
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

3



Direzione Provinciale di Udine
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/12/2020

Data: 03/12/2020 - Ora: 15.59.00 Segue

Visura n.: T287204 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 14/03/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA' AGRICOLA BULL DECART SRL con sede in RONCHIS	02767870302	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/03/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/04/2017 Repertorio n.: 136302 Rogante: FRATTASIO ANTONIO Sede: UDINE			
Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 5984.1/2017)			

Situazione degli intestati dal 05/12/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 14/03/2017
DATI DERIVANTI DA			
FRAZIONAMENTO del 05/12/2016 protocollo n. UD0155755 in atti dal 07/12/2016 Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 25752.1/2016)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/03/2011

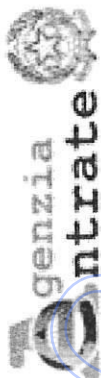
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il prelievo dal 10/03/2011												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urbana	4	136					D/10			Euro 2.556,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2011 protocollo n. UD0121010 in atti dal 10/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46941.1/2011)
Indirizzo				VIA DELLE MONDINE piano: T;								
Annotazioni				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/06/2010

Situazione dell' unica immobiliare dal 07/06/2010												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	4	136				D/10				Euro 2.556,00	COSTITUZIONE del 09/06/2010 protocollo n. UD0181290 in atti dal 09/06/2010 COSTITUZIONE (n. 1893.1/2010)
Indirizzo				, VIA DELLE MONDINE piano: T;								
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

Situazione degli intestati dal 09/06/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 05/12/2016
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 09/06/2010 protocollo n. UD0181290 in atti dal 09/06/2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1893.1/2010)			



Direzione Provinciale di Udine
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/12/2020

Data: 03/12/2020 - Ora: 15.59.00 Fine

Visura n.: T287204 Pag: 3

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

OVEG S.r.l. - www.ivgudine.it



Direzione Provinciale di Udine
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/02/2021 - Ora: 16.44.40

Segue

Visura n.: T303354 Pag. 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/02/2021

Dati della richiesta	Comune di RONCHIS (Codice: H533)		
Catasto Terreni	Provincia di UDINE		
	Foglio: 4 Particella: 136		

Area di enti urbani e promiscui dal 13/05/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	
1	4	136		-	ENTE URBANO	42 13	Tipo mappale del 13/05/2010 protocollo n. UD0144722 in atti dal 13/05/2010 presentato il 07/05/2010 (n. 144722.1/2010)
Notifica						Partita 1	

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune H533 - Sezione - SezUrb - Foglio 4 - Particella 136

4

Situazione dell'Immobile dal 06/12/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	
1	4	136		-	FABB RURALE	42 13	FRAZIONAMENTO del 06/12/1993 in atti dal 06/12/1993 (n. 107011.3/1993)
Notifica						Partita 3345	

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 4 particella 371

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/02/2021

Data: 12/02/2021 - Ora: 16.44.40 Segue
Visura n.: T303354 Pag: 2

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
				Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	
1	Foglio	Particella	Sub	Porz	ha are ca	1 10 50	Impianto meccanografico del 02/01/1977
4	136			-			
				FABB			
				RURALE			
Notifica				Partita	1930		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/12/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 13/05/2010
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/01/2005 Repertorio n.: 115089 Rogante: FRATTASIO ANTONIO Sede: UDINE			
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1068.1/2005)			

Situazione degli intestati dal 14/12/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Comproprietario per 1/2 fino al 30/12/2004
2			Comproprietario per 1/2 fino al 30/12/2004
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/12/1993 protocollo n. 224592 Voltura in atti dal 10/09/2002 Repertorio n.: 126215 Rogante: MENAZZI ALBERTO Sede: UDINE			
Registrazione: UR Sede: UDINE n.: 22 del 03/01/1994 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 3319.1/1994)			

Situazione degli intestati dal 30/04/1987

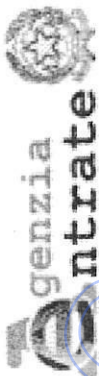
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA AGRICOLA LE RISALE S P A con sede in MORSANO AL TAGLIAMENTO		(1) Proprietà fino al 14/12/1993
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/04/1987 Voltura in atti dal 24/11/1993 Repertorio n.: 22091 Rogante: PASCATTI Sede: SAN VITO AL TAGLIAMENTO Registrazione: UR			
Sede: PORDENONE n.: 3323 del 10/06/1987 (n. 12559.1/1993)			

Situazione degli intestati dal 18/02/1977

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA AGRICOLA LE RISALE S P A con sede in MORSANO AL TAGLIAMENTO	00209590934	(1) Proprietà fino al 30/04/1987
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/02/1977 Voltura in atti dal 29/04/1980 Repertorio n.: 31826 Rogante: FABRICIO G Sede: SAN VITO AL TAGLIAMENTO Registrazione: UR			
UR Sede: PORDENONE n.: 1208 del 08/03/1977 (n. 18780)			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/04/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2 fino al 18/02/1977
2			(1) Proprietà per 1/2 fino al 18/02/1977



Direzione Provinciale di Udine
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/02/2021

Data: 12/02/2021 - Ora: 16.44.41

Fine

Visura n.: T303354 Pag: 3

DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/04/1976 Voltura in atti dal 29/04/1980 Repertorio n.: 31069 Rogante: FABRICIO G Sede: SAN VITO AL TAGLIAMENTO Registrazione: UR Sede: PORDENONE n. 2141 del 10/05/1976 (n. 16580)
-------------------	--

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/3 fino al 22/04/1976
2			(1) Proprieta' per 1/3 fino al 22/04/1976
3			(1) Proprieta' per 1/3 fino al 22/04/1976
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 02/01/1977		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

www.inguidine.it

15

N=-14100

E=25600

I Particella: 136



6

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Di Blasio Sergio	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Udine	N. 2963
Comune di Ronchis	Serzione: Foglio: 4	Particella: 136	Pr. 07/12/2016 del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500

Ultima planimetria in atti

Data: 03/12/2020 - n. T289942 - Richiedente: Telematico

Totale schede: - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
RONCHIS		4	136		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO
1	via delle mondine	5	T			AGRICOLA
2	via delle mondine	5	T			AGRICOLA

Visura telematica

COVEG S.r.l. - WWW.INQUADRI.IT

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0155755del 07/12/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ronchis

Via Delle Mondine

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 136

Subalterno: 2

Compilata da:

Di Biasio Sergio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2963

Scheda n. 1

Scala 1:200

ALTRA UIU
(Sub. 1)

CORTE

RIPOSTIGLIO
H. 2,90DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI
h. 3,20

h. 7,75

h. 9,75

DEPOSITO ATTREZZI E
PRODOTTI AGRICOLI

h. 5,60

ALTRA UIU
(Sub. 1)

SERVIZI

RIPOST.
h. 3,00

PORTICO

WC

DIS.

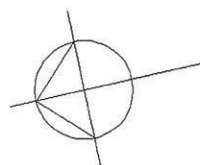
RIPOSTIGLIO
h. 3,00

PIANO TERRA

MAPP. 375

ALTRA UIU
(Sub. 1)

NORD



Ultima planimetria in atti

Data: 03/12/2020 - n. T299784 - Richiedente: LLLDNL50S13L483R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



8

COMUNE DI RONCHIS
PROVINCIA DI UDINE

UFFICIO TECNICO

Pratica Edilizia N.

Prot. N. 385

DITTA GASPARDO Giuseppe

Oggetto della costruzione Tombare il canale lungo la strada del
cimitero di Praforeano

Domanda presentata il 22 febbraio 1977

Commissione Edilizia del 15 APR. 1977 alla seduta della

PARERE DELL'UFFICIO TECNICO

ELEMENTI DI VALUTAZIONE

LIMITI P. F.

INDICI PROGETTO

Zona

Volume mc/mq.

Area minima del lotto

Superficie coperta

Percentuale d'area coperta

Altezza massima

Numero massimo dei piani

Distacco dai confini

Distacco dagli edifici

Distacco dalla strada

Seminterrato h. 2.40

20/05/2021

COMUNE DI RONCHIS

PROVINCIA DI UDINE

FRAZIONE DI FRAFORELLO

AZIENDA AGRICOLA: "LE RISALIE" S.p.A.

PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA DOMANDA DI
AUTORIZZAZIONE AL TOMBAMENTO DI UN
TRATTO DI CANALE LATERALE ALLA STRADA
DEL CIMITERO. =

F. 4 1: 2000



COMUNE DI RONCHIS

VISTO: si approva.

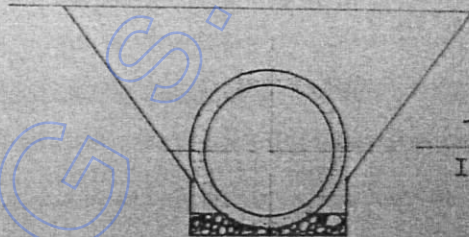
Ronchis, 5 APR. 1977.



IL SINDACO

1: 50

SEZIONE MEDIA

TUBI ϕ 100
IN CALCESTRUZZO

UBICAZIONE DEL TOMBAMENTO

20/05/2021



COMUNE DI RONCHIS

PROVINCIA DI UDINE

UFFICIO TECNICO

30

Pratica Edilizia N.

Prot. N. 549

DITTA GASPARDO Giuseppe

Oggetto della costruzione Muretto di cinta lungo i mappali 133-158-136-137
foglio n.4

Domanda presentata il 16 marzo 1977

alla seduta della

Commissione Edilizia del

12 APR. 1977

PARERE DELL'UFFICIO TECNICO

ELEMENTI DI VALUTAZIONE

LIMITI P. F.

INDICI PROGETTO

Zona

agricola e rispetto cimitero

Volume mc/mq.

Area minima del lotto

Superficie coperta

Percentuale d'area coperta

Altezza massima

Numero massimo dei piani

Distacco dai confini

Distacco tra edifici

Distacco dalla strada

Interrato h. 2.40

Genucco

20/05/2021

OR & C. - Udine

COMUNE DI RONCHIS

PROVINCIA DI UDINE

FRAZIONE DI FRAFOREANO

DITA: LE RISALE

S. p. A.

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE
DI UN MURETO DI RECINZIONE

SCALA 1:50

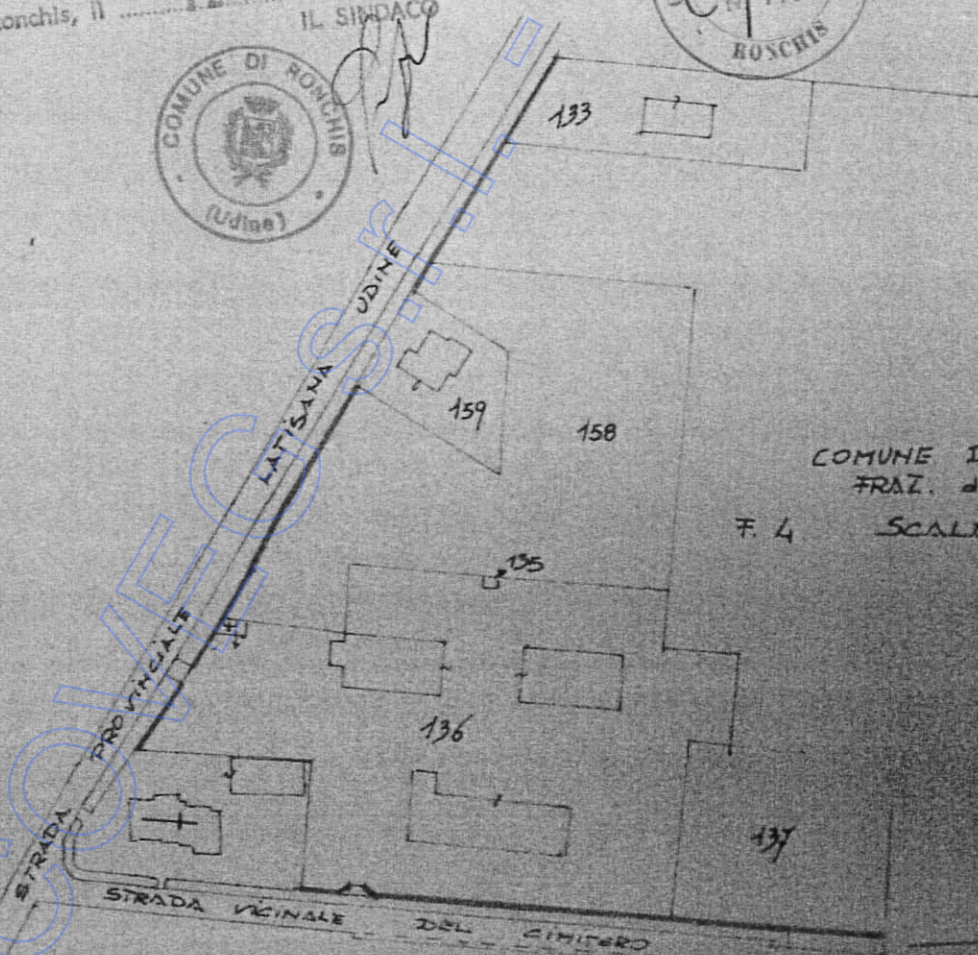
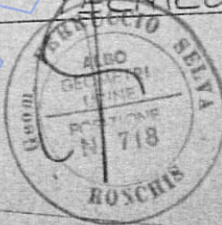
COMUNE DI RONCHIS

VISTO: si approva.

Ronchis, il 12 APR. 1977

IL SINDACO

IL TECNICO



COMUNE DI RONCHIS
FRAZ. di FRAFOREANO

F. 4 SCALA 1:2000

20/05/2021

ALLEGATO II.4

D/2004/24

Oggetto: Denuncia di inizio attività edilizia
(art.80 L.R. 52/91 e succ. modificazioni)



All'Ill.mo Sig. SINDACO
del Comune di
RONCHIS (UD)

Il sottoscritto: [redacted] nato a Varmo il [redacted] e
[redacted] nato/a a [redacted]

il [redacted] residente/domiciliato in [redacted]
C.F. [redacted], che dichiara no di essere
comproprietari.

dell'immobile ubicato in Via fraz. FRAFOREANO n. [redacted] e catastalmente
contraddistinto con il Fg. 4 Mapp. 136 - 375 Sub. / [redacted], compreso in zona
E5 DI PREMINENTE INTERESSE AGRICOLO dal vigente strumento urbanistico generale,

COMUNICA

che, ai sensi e per gli effetti dell'art.80 della L.R. 19 novembre 1991 n.52 e successive
modifiche ed integrazioni, trascorsi VENTI GIORNI dalla data di assunzione al protocollo
generale del Comune oppure il [redacted] darà inizio agli interventi edilizi
compresi nella tipologia corrispondente alla casella barrata nell'elenco che segue:

- ☒ Opere di manutenzione straordinaria di cui all'art.68, 2° comma L.R. 52/91;
- ☐ Opere di manutenzione straordinaria di cui all'art.68, 3° comma lett. ;
- ☐ Interventi di restauro di cui all'art.69 della L.R. 52/91;
- ☐ Interventi di conservazione tipologica di cui all'art.70 della L.R. 52/91;

* Proprietario, comproprietario, conduttore, usufruttuario, ecc..

20/05/2021

Via Roma 7/A - 33050 Varmo (UD)
tel. 0432/776.005 - fax 0432/776.206

FLAVIANO DE MARCHI GEOMETRA

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA DI ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto geom. FLAVIANO DE MARCHI

nella sua qualità di progettista dell'intervento di cui alla presente denuncia, ai sensi e per gli effetti dell'art.80 comma 4° della L.R. 52/91 come modificato dall'art.34 della L.R. 34/97,

ASSEVERA

- 1) che l'immobile oggetto dei lavori non rientra in zona omogenea "A" del vigente strumento urbanistico, non risulta vincolato ai sensi delle L. 1089/39, L. 1497/39 o L.431/95, non è compreso all'interno di parchi naturali regionali e nelle riserve naturali regionali, di cui all'art. 3 della L.R.42/96 e non è comunque assoggettato dal vigente strumento urbanistico comunale a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali.
- 2) la conformità delle opere progettate agli strumenti urbanistici approvati ed a quelli adottati, al regolamento edilizio vigente;
- 3) il rispetto delle norme costruttive, statiche, di sicurezza e di quelle igienico sanitarie.

La presente relazione di asseverazione fa esplicito riferimento alla documentazione individuata nell'elenco che precede, nonché alla seguente descrizione dei lavori da eseguire:

Descrizione dei lavori:

- LIEVO DEL MANTO IN COPPI CURVI DI PARTE DELLA COPERTURA;
- POSA DI LASTRA ONDULINE SOTTOCOPPO;
- SOSTITUZIONE DELLE GRONDATE ESISTENTI IN LAMIERA ZINCATA CON NUOVE IN LAMIERA DI RAME A SEZIONE CIRCOLARE;
- RICOLLOCAZIONE DEI COPPI CURVI ORIGINALI.

Agli effetti dell'art.80 comma 5° della L.R. 52/91 come modificato dall'art.34 della L.R. 34/97 il sottoscritto progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale,

DICHIARA

- ☒ di essere a conoscenza che in caso di dichiarazioni non veritiere nella presente relazione asseverata e nella descrizione lavori e grafici allegati l'Amministrazione Comunale ne darà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari;
- ☒ di accettare l'incarico di D.L. di cui alla presente D.I.A..

Li, 15 GIU 2004

Il Progettista



20/05/2021

PORZIONE DI FABBRICATO OGGETTO DEL PRESENTE INTERVENTO
(COPERTURA A DUE FALDE CON MANTO IN COPPI CURVI SU TAVOLATO E TRAVATTORE IN LEGNO)

PORZIONE DI FABBRICATO NON OGGETTO DEL PRESENTE INTERVENTO
(COPERTURA A FALDA UNICA CON MANTO IN LASTRE ONDULATE PLASTICHE SU TAVOLI)

PORZIONE DI FABBRICATO NON OGGETTO
(COPERTURA A DUE FALDE CON MANTO
SU STRUTTURA IN FERRO)

ALTRA PORZIONE

FABR

PORZIONE DI FABBRICATO NON OGGETTO DEL PRESENTE INTERVENTO
(COPERTURA PIANA IN C.L.S.)

PORZIONE DI FABBRICATO OGGETTO DEL PRESENTE INTERVENTO
(COPERTURA A TRE FALDE CON MANTO IN COPPI CURVI
SU TAVELLONI IN LATERIZIO E TRAVATTORE IN LEGNO)

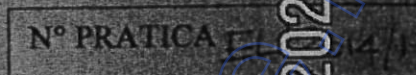
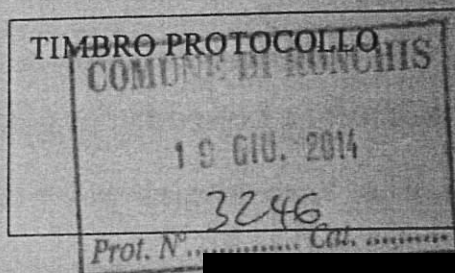
INCOMBRO DEL FABBRICATO

PROIEZIONE SPORTO DI LINDA

MAPPALI 136 E 375

DITTA CALLEGARO ROBERTO E CALLIGARO LUIGI

20/05/2021



20/05/2021

Nominativo del dichiarante⁽¹⁾

altri titolari oltre al presente dichiarante

NO ☐

SÌ ☒ n°1

(in caso di più dichiaranti, compilare una scheda anagrafica per ogni singolo soggetto)

nato a [redacted]

Codice Fiscale [redacted]

[redacted] legale rappresentante
della Azienda Agricola BULL DECART S.r.l. con sede in via delle Mondine n°5 a Fraforeano di Ronchis
(UD), Partita I.V.A. 02767870302, in qualità di⁽²⁾ ditta utilizzatrice dell'unità immobiliare sita a Fraforeano
di Ronchis (UD) in via delle Mondine n°5, distinta in Catasto al Foglio n°4 Mappali n°136 e n°375 della
mappa del Comune di Ronchis (UD), in zona di P.R.G. di preminente interesse agricolo "E5",

COMUNICA

☒ ai sensi dell'articolo n°16, comma n°5, Legge Regionale n°19/2009 l'inizio dei lavori per
interventi eseguibili in attività edilizia libera:

☒ interventi di manutenzione straordinaria privi di rilevanza strutturale ai sensi delle leggi di
settore (art. n°16, comma n°1 lett. a bis);

☒ mutamenti di destinazione d'uso degli immobili attuati senza esecuzione di opere edilizie in
altra consentita dallo strumento urbanistico comunale (art. n°16, comma n°1, lett. g);

☐ opere di scavo e reinterro dirette all'esecuzione di interventi di manutenzione di condotte
sotterranee lungo la viabilità esistente, nonché tutte le opere per il raccordo degli utenti alle
reti dei servizi esistenti di gas, energia elettrica, telecomunicazioni, acquedotto e fognatura,
ivi comprese le relative opere di scavo, posa delle condutture e reinterro (art. n°16, comma
n°1, lett. h);

☐ realizzazione di tettoie o pavimentazione di aree pertinenziali degli edifici o unità
immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, che comportino un'occupazione
complessiva massima di 20 metri quadrati rispettivamente di superficie coperta o di
superficie utile per unità immobiliare (art. n°16, comma n°1, lett. j);

☐ realizzazione di pertinenze di edifici o unità immobiliari esistenti che comportino volumetria,
bussole, verande, serre e depositi attrezzi e simili, nei limiti del 10 per cento del volume utile
dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti, se a destinazione residenziale, o nei limiti del
5 per cento della superficie utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti se a uso
diverso dalla residenza; tali interventi non possono comunque comportare un aumento
superiore a 100 metri cubi della volumetria utile della costruzione originaria (art. n°16,
comma n°1, lett. k);

☐ interventi per il risparmio energetico su edifici o unità immobiliari esistenti anche se
comportano limitate modifiche volumetriche di cui all'articolo n°37, nel rispetto della Legge
Regionale n°23/2005 (art. n°16, comma n°1, lett. l);

☐ installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici
con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, senza serbatoi di accumulo
esterni o i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi e la superficie
dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso; installazione di singoli generatori
eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro,
purché non ricadenti in zona A e B0 o singoli edifici a esse equiparati, come individuate
dagli strumenti (art. n°16, comma n°1, lett. m)

☐ realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di
impianti tecnologici necessari per le esigenze degli edifici esistenti e che non alterino la
sagoma dell'edificio (art. n°16, comma n°1, lett. u);

10 7 d M0361

- | | |
|---|-----------------|
| 2 | Mosh & Kettle |
| 3 | Louter Tun |
| 4 | 1000L Fermenter |
| 5 | 2000L Fermenter |



Giugno 2014

COMUNE DI RONCHIS (UD) Frazione di Frakceano

Foglio n°4 Mappa n°135 e n°175

PROGETTO DI ADEGUAMENTO LOCALI PER LA PRODUZIONE DI BIRRA AGRICOLA

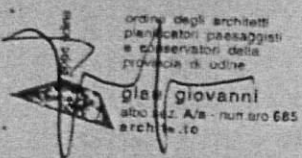
Ditta proprietaria: [REDACTED]
Ditta utilizzatrice: Azienda Agricola BULL DECART S.r.l.

Estratto di Mappa - Pianta - Sezione

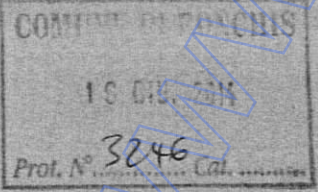
Dott. Arch. Giovanni GIARD & Geom. Sergio DI BIASIO

Via Giuseppe Ungaretti n°48 - 33061 Rivignano Tese (UD) Frazione di Rivignano
Tel./Fax +39 0432771525

BOTTEGA DI ARCHITETTURA s.r.l.
R.I. UD/P.1 02100660303 - R.E.A./UD 235439
E-Mail: bottega@iol.it - <http://www.facebook.com/BottegaDiArchitettura>



De Candia Paolo
BULL DECART SRL
De Candia Paolo



4

20/05/2021

(Luogo di deposito)

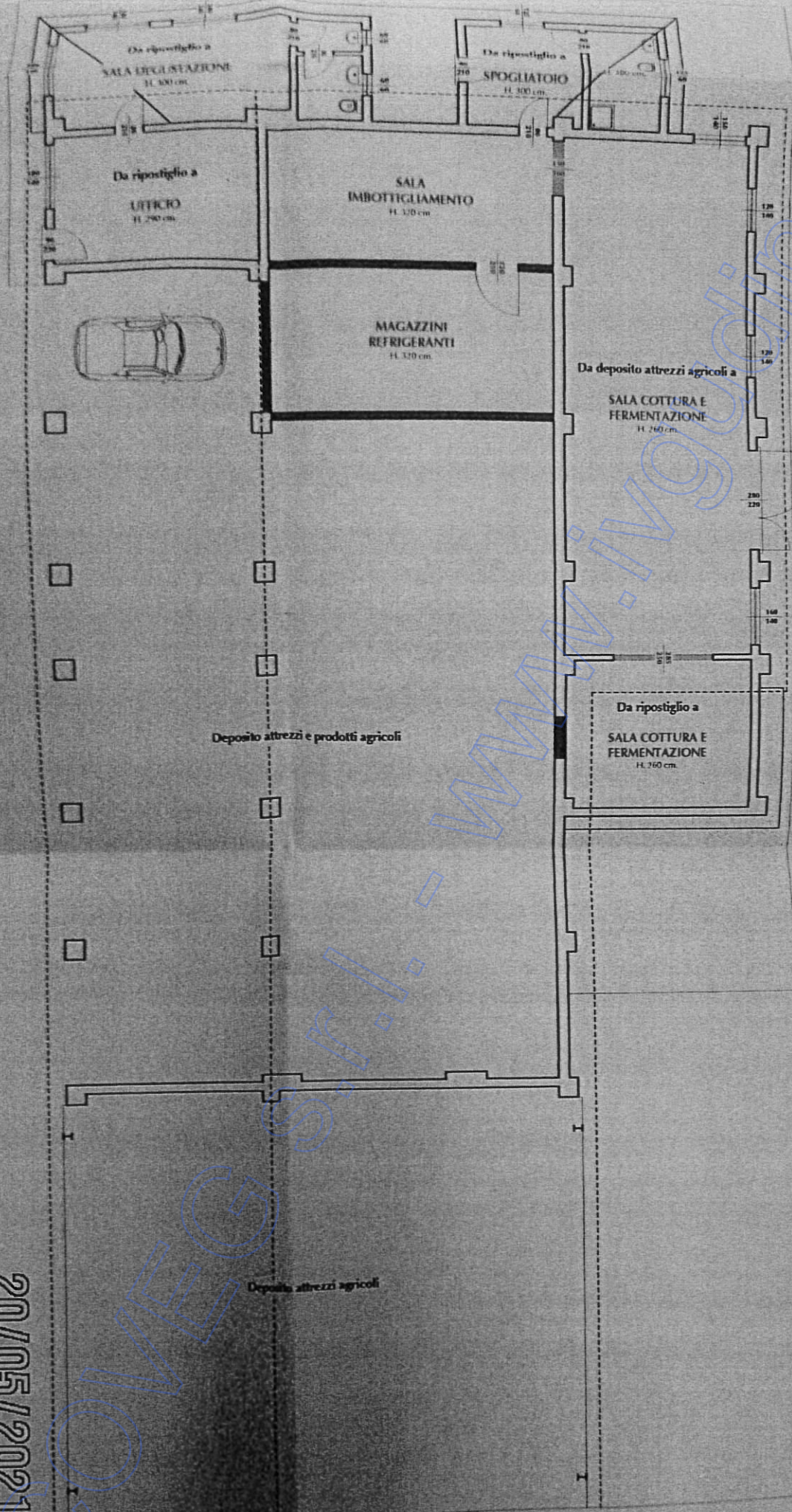
Unità di misura



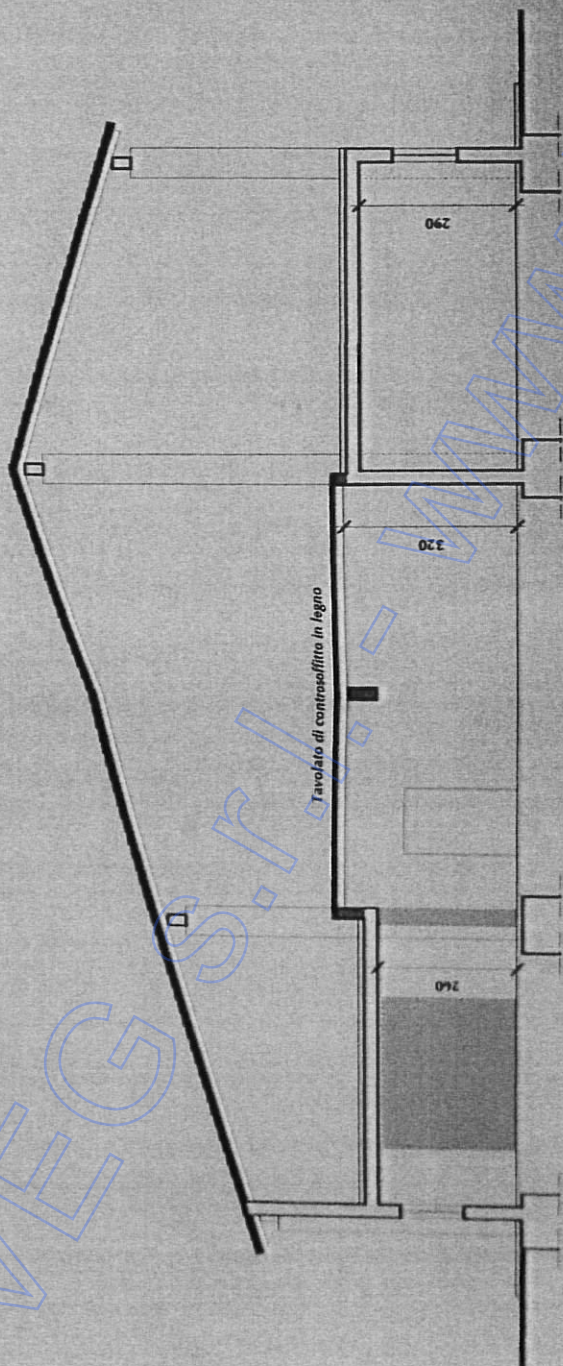
2010572021

ESTRATTO DI MAPPA

1:2000



20/05/2021



SEZIONE "A-A"

1:100

20/05/2021

COVEG S.r.l. - www.ingordine.it

Febbraio

2015

COMUNE DI RONCHIS (UD) - Frazione di Fraforeano

Foglio n°4 Mappali n°136 e n°375

PROGETTO DI ADEGUAMENTO LOCALI PER LA PRODUZIONE DI BIRRA AGRICOLA
AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Ditta proprietaria: [REDACTED]
Ditta utilizzatrice: Azienda Agricola BULL DECART S.r.l.

Al sensi dell'art. n°146 del Decreto Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004

Dott. Arch. Giovanni GIAU & Geom. Sergio DI BIASIO
Via Giuseppe Ungaretti n°44 - 33061 Rivignano Teor (UD) Rivignano
Tel./Fax +39 0432773525

BOTTEGA DI ARCHITETTURA s.s.
R.I. UD/P.I. 02100660303 - R.E.A./UD 235439
E-Mail: bottarchi@iol.it - http://www.facebook.com/BottegaDiArchitettura

NORD



ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine

giu' giovanni
albo n°2 A/a - numero 665
archite.it

BULL DECART SRH
In loco Paolo
De Luca



COMUNE DI RONCHIS
19 FEB. 2015
744
Fol. N° [REDACTED] Cat. [REDACTED]

5

20/05/2021

Comune di Ronchis
Provincia di Udine

Il presente elaborato è stato esaminato dalla
commissione locale per il paesaggio nella seduta del
14/03/2015 e fa parte integrante della autorizzazione
paesaggistica n. AP/2015/4 del 03/04/2015.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Fausto MANFERO



ESTRATTO DI MAPPA

Foglio n°4

1:2000

PRESCRIZIONI

- 1) La realizzazione delle opere dovrà essere conforme all'autorizzazione, prescrizioni esecutive in essa contenute ed agli elaborati grafici visti.
- 2) Ogni variante al progetto autorizzato che comporti modifiche esteriori ai manufatti e/o allo stato dei luoghi dovrà ottenere l'autorizzazione al pari del progetto originario.
- 3) L'esecuzione di opere e di varianti in assenza dell'autorizzazione, o in difformità della stessa, è soggetta all'applicazione delle sanzioni amministrative previste dall'art. 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., oltre alle sanzioni penali che potranno essere eventualmente comminate dal giudice.
- 4) La presente autorizzazione, ai sensi dell'art. 146 co. 4 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro, e non oltre, l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo. Il termine di efficacia dell'autorizzazione decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento, a meno che il ritardo in ordine al rilascio e alla conseguente efficacia di quest'ultimo non sia dipeso da circostanze imputabili all'interessato.
- 5) Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 3 della legge 07 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., si precisa che è possibile ricorrere nei modi di legge contro il presente provvedimento, alternativamente al T.A.R. competente o al Capo dello Stato rispettivamente entro 60 giorni ed entro 120 giorni con decorrenza dalla data di notifica del presente atto.

Avviso di ricevimento

☒ Raccomandata ☐ Pacco
☐ Assicurata Euro _____

Data di spedizione 08/06/2015 12:49

Dall'ufficio postale di Fraz. 66123 Sez. 02 RONCHIS

PADOVA CMO
Poste

10 08 15-11
Numero 133279509634
Italiane

Destinatario

AGR. BULL DECARTE SRL

20/05/2021

03/08/1966 n° CF [redacted] residente a [redacted] e
[redacted] nato a [redacted] in qualità di legale
dal sig. [redacted] nato a [redacted] con sede a
rappresentante dell'AZ. AGR. BULL. DECART S.r.l. n° CF 02767870302 con sede a
RONCHIS in via delle Mondine, 5, in qualità di proprietario ed utilizzatrice, al fine del
rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di competenza di questa Amministrazione
comunale per le opere descritte in oggetto;

- **CONSIDERATO** che le opere previste interessano immobili siti nel comune di
Ronchis e distinti in mappa al Foglio: 4 Mappale: 136, Foglio: 4 Mappale: 375,
sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi delle seguenti norme:

D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, art. 142 lett. c):
*c) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle
disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto
11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia
di 150 metri ciascuna;*

- **VISTO** l'art. 60 della L.R. 23 febbraio 2007, n. 5;

- **SENTITA** la Commissione locale per il paesaggio, espressasi nella seduta del
16/03/2015 con parere n. V / 2015 / 00003 come segue:

*"Si esprime per quanto di competenza parere favorevole in quanto le opere in
progetto sono compatibili con i luoghi oggetto di tutela paesaggistica sia per
modalità esecutive che per materiali utilizzati";*

- **VISTA** la nota della scrivente area tecnica prot. n. 1320/2015/P del 17/03/2015 con
la quale è stata trasmessa, ai sensi dell'art. 146 co. 7 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.
42, al MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, per il tramite della
Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici del Friuli Venezia Giulia, la
documentazione allegata alla domanda di autorizzazione paesaggistica di cui in
premessa, accompagnata dalla relazione tecnica illustrativa e dalla proposta di
provvedimento, per la richiesta del parere obbligatorio di cui all'art. 146 co. 5 del
D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;

- **VISTO** che è scaduto il termine di cui all'art. 146 co. 9 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.
42 senza che il MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, per il tramite della
Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici del Friuli Venezia Giulia,
abbia reso il parere obbligatorio di cui sopra e che pertanto è possibile rilasciare il
provvedimento autorizzativo;

- **RITENUTO** di concordare con il parere espresso dalla Commissione locale per il
paesaggio,

SI AUTORIZZA

ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 le opere citate in premessa,
facendo proprio quanto espresso dalla Commissione locale per il paesaggio.
Si trasmette una copia della documentazione regolarmente vistata.



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
- PRAMPERO geom. Fausto -



COMUNE DI RONCHIS

PROVINCIA DI UDINE

AREA TECNICA

Protocollo N° 2704/2015/P
Prof. prec. N° 5988/2014/A
Pratica n° AP/2015/4
Allegati: N° 4

Ronchis, 1 02/05/2015

20/05/2021

Racc. A.R.

Spett.le AZ. AGR. BULL. DECART S.r.l.
c/o [REDACTED]

33100 UDINE

Racc. A.R.

Spett.le [REDACTED]

Racc. A.R.

e, per competenza

Al MINISTERO PER I BENI E
LE ATTIVITA' CULTURALI
per il tramite della
"Soprintendenza per i beni
architettonici e paesaggistici
del Friuli Venezia Giulia"
Piazza Libertà, 7
34132 TRIESTE

Via PEC

Alla REGIONE AUTONOMA F.V.G.
Direzione centrale infrastrutture,
mobilità, pianificazione territoriale,
lavori pubblici, università
Servizio tutela del paesaggio e
biodiversità
Via Giulia, 75/1
34126 TRIESTE

OGGETTO: Autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs. 42/2004 -
Manutenzione straordinaria ed ampliamento di porzione di un
fabbricato ad uso garage per il decesso di un [REDACTED]

Ditta [REDACTED]

N°C.F.

e AZ. AGR. BULL. DECART S.r.l. N°C.F.

321618/1532

- VISTA la domanda presentata in data 26/11/2014 e successivamente integrata in
data 19/02/2015 da parte del sig. [REDACTED]

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Al sensi dell'allegato al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri della Repubblica Italiana del 12 dicembre 2005,
pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n°25 del 31 gennaio 2006.

Il sottoscritto:

Cognome e Nome	GIAU Giovanni
Luogo e data di nascita	Udine (UD) - 14 giugno 1959
Codice Fiscale	GIAGNN59H14L483R

Iscritto all'albo professionale degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia d'Udine con il n°685 (anzianità d'iscrizione all'albo dal 30 aprile 1985).

Con studio a:

Indirizzo	Via Giuseppe Ungaretti n°4/I
Città	Rivignano Teor (UD) Rivignano
CAP	33061
Telefono	+39 0432773525

in riferimento alla richiesta di autorizzazione paesaggistica presentata da:

Cognome e Nome	
Luogo e data di nascita	
Codice Fiscale	
Indirizzo di residenza	
Telefono	

e da:

Cognome e Nome	
Luogo e data di nascita	
Codice Fiscale	
Indirizzo di residenza	
Telefono	

relativa ai lavori di :

DESCRIZIONE SINTETICA DEI LAVORI

Progetto d'adeguamento locali per la produzione di birra agricola.

In relazione alle opere da eseguirsi sull'immobile individuato come segue:

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	DESCRIZIONE CATASTALE
Fraforeano di Ronchis (UD) - Via delle Mondine n°5	Foglio n°4 Mappali n°136 e n°375

Comune di Ronchis

Provincia di Udine

Il presente elaborato è stato esaminato dalla commissione locale per il paesaggio nella seduta del 14/03/2015 e fa parte integrante della autorizzazione paesaggistica n. AP 2015/4 del 03/06/2015.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
PAESAGGIO



COMUNE DI RONCHIS

19 FEB. 2015

744

RELAZIONA QUANTO SEGUE

A) STATO DEI LUOGHI PRIMA DELL'ESECUZIONE DELL'INTERVENTO.

20/05/2021

1. Descrizione dei caratteri paesaggistici del contesto paesaggistico e dell'area di intervento:

L'area progetto rientra nella fascia di rispetto di Mt. 150,00 di cui ex art. n°1 della Legge n°431/85 (Legge Galasso), attualmente Decreto Legislativo n°42 del 22 ottobre 2004 - Parte III, Titolo I, Capo II, Art. n°142 Comma n°1 lett. c), che recita: "...i fiumi, torrenti e corsi d'acqua, descritti negli elenchi previsti dal testo Unico delle disposizioni di Legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto n°1775 del 11 dicembre 1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di Mt. 150,00 ciascuna..."

L'art. n°4.3 delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore, evidenzia i beni paesaggistici ed ambientali soggetti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo n°42/2004 - Parte III, tra i quali ricade anche il corso d'acqua denominato "Roggia Barbariga", elemento quest'ultimo che determina il vincolo sull'area progetto.

Il territorio è totalmente pianeggiante anche nel contesto, ovvero in un settore di bassa pianura alluvionale ed il sito è occupato da un capannone agricolo costituito da un corpo principale di notevoli dimensioni tipico dei prodotti architettonici dell'archeologia industriale, a diverse altezze, con copertura a due falde ed una aggiunta edilizia ad un piano con tetto a padiglione (tre falde) nella parte occidentale, in genere di scarso valore architettonico e paesaggistico.

Le caratteristiche architettoniche dei fabbricati evidenziano, per quello principale, murature in laterizio rimasto a vista, in blocchi di cemento intonacato al grezzo, manto di copertura in "coppi" ed in "eternit", nell'aggiunta invece le muraure sono intonacate ed il tetto è in coppi.

Il fabbricato principale è caratterizzato anche da ampi portoni realizzati con pannelli "monopanel" colore verde, i quali bene s'inseriscono nel contesto architettonico, evidenziando i diversi materiali usati, utilizzando la tecnica del contrasto di colore.

2. Livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento.

☒ Presenza d'aree tutelate per legge (ex. Legge Galasso n°431/1985, ora art. n°142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio): corso d'acqua denominato "Roggia Barbariga";

☐ Area posta all'interno del Parco _____

☐ Altro _____



COMUNE DI RONCHIS

PROVINCIA DI UDINE

AREA TECNICA

Prot.: /2015/P
Prot. prec.: 3846/2015/A

Ronchis, lì 17 ago 2015
Via PEC

20/05/2021

Spett.le **SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE
SVILUPPO ECONOMICO-COMMERCIO**
comune.latisana@certgov.fvg.it

Vs. rif.: Pratica n. 02767870302-06072015-1433 - Prot. n. 0001703 del 21/07/2015.

OGGETTO: Parere tecnico sulla SCIA del 21/07/2015 relativa all'apertura dell'attività di agriturismo nel Comune di Ronchis da parte della Società Agricola BULL DECART S.r.l.

Alla c.a. di: Ezio Simonin.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

- * Vista la Vs. richiesta pervenuta alla scrivente amministrazione via PEC in data 06/08/2015 ed assunta al protocollo con il n. 3846/2015/A, con la quale veniva chiesto il parere tecnico-urbanistico di competenza della scrivente area relativamente alla SCIA presentata per la nuova apertura di un'attività di agriturismo;
- * Vista la segnalazione certificata di inizio attività per l'esercizio della nuova attività di agriturismo in via delle Mondine, presentata in via telematica dalla Società Agricola BULL DECART S.r.l. in data 21/07/2015 allo Sportello Unico Attività Produttive - Sviluppo Economico-Commercio del Comune di Latisana e la documentazione allegata alla stessa, trasmesse alla scrivente area tecnica in allegato alla richiesta sopra citata;
- * Verificato che l'immobile sito a Ronchis in via delle Mondine civico 5 e distinta catastalmente con il Foglio 4 Mappali 136-375 si trova urbanisticamente ubicato in "Zona di preminente interesse agricolo E.5" secondo il vigente P.R.G.C. e quindi in zona propria;
- * Verificato che l'immobile di cui sopra ha la destinazione d'uso agricola e pertanto lo stesso ha una destinazione d'uso congrua con l'attività in oggetto;
- * Verificato che per l'immobile in questione sono in corso opere edilizie di straordinaria manutenzione (rif. pratica di edilizia libera n. EL/2014/17 del 19/06/2014) per il ricavo di un birrificio agricolo e che per le stesse non è stata ancora comunicata l'avvenuta conclusione;
- * Verificato che quanto indicato nella SCIA in oggetto, relativamente alla domanda di certificato di agibilità dei locali, dove viene dichiarato che la stessa è stata presentata in data 21/07/2015 non

risulta essere veritiero in quanto agli atti della scrivente amministrazione non c'è nessuna domanda di rilascio di certificato di agibilità;

* Verificato che la planimetria allegata SCIA in oggetto non corrisponde a quella allegata alla pratica di edilizia libera n. EL/2014/17 del 19/06/2014 nella quale non si fa menzione di attività di agriturismo ed i locali che dovrebbero essere destinati a tale attività hanno destinazione di ufficio e degustazione birra;

* Fatto salvo che per l'esercizio dell'attività di agriturismo devono essere posseduti i requisiti professionali necessari (imprenditore agricolo a titolo professionale ed iscrizione all'elenco degli operatori agrituristici);

ESPRIME PARERE DI COMPETENZA NON FAVOREVOLE

in quanto per i lavori di straordinaria manutenzione intrapresi nell'immobile sopra citato di cui alla pratica di edilizia libera n. EL/2014/17 del 19/06/2014 che prevedevano la realizzazione di un birrificio agricolo:

- non è ancora stata comunicata la fine dei lavori;
- non è stato chiesto il certificato di agibilità;
- i lavori stessi non contemplano l'attività di agriturismo per la quale non è mai stata presentata una pratica edilizia specifica.

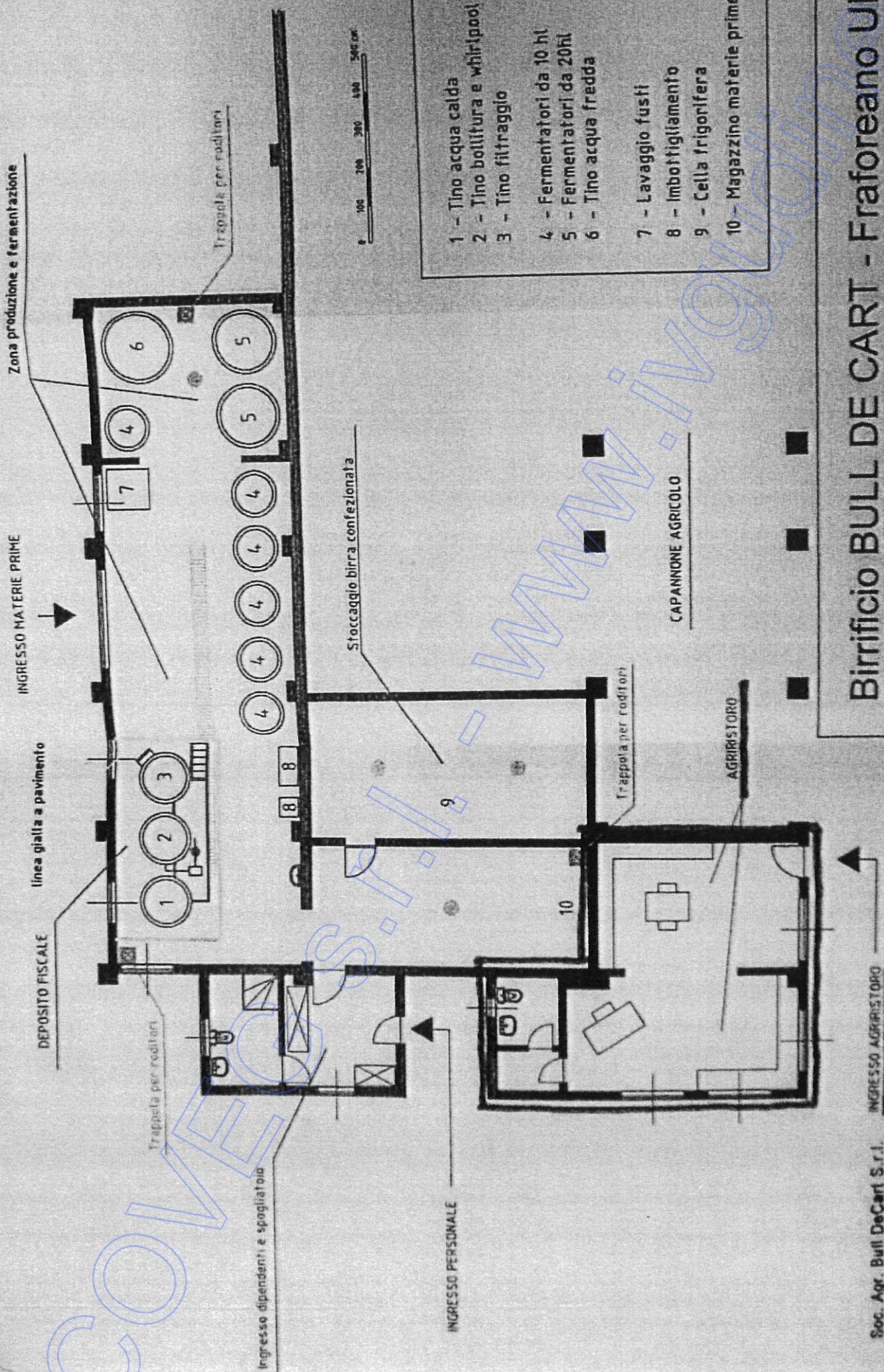
Ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 07.08.1990, n. 241 e s. m. ed i., si comunica quanto segue:

- Unità competente: area tecnica;
- Responsabile del procedimento: geom. Fausto PRAMPERO -
fausto.prampero@comune.ronchis.ud.it;
- Responsabile dell'istruttoria: geom. Leopoldo TREVISAN -
leopoldo.trevisan@comune.ronchis.ud.it;
- Soggetto titolare del potere sostitutivo: dott.ssa Francesca FINCO -
francesca.finco@comune.latisana.ud.it.

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 (privacy) si informa che i dati personali saranno trattati, anche con l'ausilio di strumenti informatici, dall'Ente per le sue finalità istituzionali e dagli altri Enti che eventualmente svolgono attività funzionali.

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
- PRAMPERO geom. Fausto -
(documento sottoscritto con firma digitale)



Birrificio BULL DE CART - Fraforeano UD
Planimetria scala 1:150 con l.20/05/2021

Soc. Agr. Bull DeCart S.r.l.
Via della Mondine, 5
Fraz. Fraforeano
33050 Ronchis (UD)
P.IVA 0278770302

Roberto Scudato

20/05/2021



REGIONE AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA

Allegato 2 al decreto n. 949/2015 ex art. 3 Regolamento di attuazione LR 19/2009
SCHEDA 2 - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ

Al Comune di <u>RONCHIS (UD)</u>	Pratica edilizia _____
<input checked="" type="checkbox"/> Ufficio Tecnico Comunale	del _____
<input type="checkbox"/> Sportello Unico Edilizia	Protocollo _____
<input type="checkbox"/> Sportello Unico Attività Produttive	
<input type="checkbox"/> Altra struttura comunque denominata competente in materia edilizia	
Indirizzo _____	
Posta elettronica certificata _____	

Stampa: COMUNE DI RONCHIS - 3 SET. 2015 - Prot. N° 4255 Cat. _____

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ - SCIA

(artt. 17, 26, 50 LR 19/2009; artt. 5 e 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160)

DATI DEL TITOLARE CHE PRESENTA LA SCIA E SOTTOSCRIVE LA DICHIARAZIONE

Cognome e Nome	
codice fiscale	
nato a	
nato il	
residente in	
indirizzo	
PEC	
Telefono fisso / cellulare	

DATI DEGLI ULTERIORI TITOLARI (compilare solo in caso di più di un titolare)

TITOLARE B	
Cognome e Nome	
codice fiscale	
nato a	
nato il	
residente in	



REGIONE AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA

Allegato 2 al decreto n. 949/2015 ex art. 3 Regolamento di attuazione LR 19/2009
SCHEDA 2 - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ



che la presente Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) viene presentata per:

- c.1 ☒ interventi di cui all'articolo 17 LR 19/2009, come esemplificati dall'art. 11 del Regolamento di attuazione della LR 19/2009
ACT. N° 30 BIS CANTINA D'ACQUA (E.T.C.)
- c.2 ☐ interventi di variante in corso d'opera di cui all'art. 17, commi 2 e 3, LR 19/2009, che non configurano una variazione essenziale ai sensi dell'art. 40 LR 19/2009
- ☐ Permesso di Costruire / Concessione edilizia n. _____ del ____/____/____
- ☐ Denuncia di inizio attività/Segnalazione certificata di inizio attività n. _____ del ____/____/____
- c.3 ☐ sanatoria ai sensi dell'art. 50 LR 19/2009 per interventi eseguiti
- ☐ in assenza di Segnalazione certificata di inizio attività
- ☐ in difformità dalla Segnalazione certificata di inizio attività n. _____ del ____/____/____
- ☐ e di aver corrisposto, a titolo di oblazione, il versamento nella misura di seguito indicata e del quale allega ricevuta:
- ☐ 516 euro i sensi dell'art. 50, comma 3, LR 19/2009
- ☐ 1.000 euro, ai sensi dell'art. 50, comma 1, LR 19/2009
- c.4 ☐ attività che rientrano nell'ambito del procedimento automatizzato dello Sportello unico attività produttive (SUAP) ai sensi degli articoli 5 e 6 del d.P.R. n. 160/2010
- c.5 ☐ attività che rientrano nell'ambito del procedimento ordinario SUAP ai sensi dell'articolo 7 del d.P.R. n. 160/2010

d) Localizzazione dell'intervento

che l'intervento interessa l'immobile

sito in (via, piazza, ecc.) VIA DELLE PIAZZE n. 5

scala _____ piano _____ interno _____ CAP. 33050

censito al catasto

a.1 ☒ fabbricati

a.2 ☐ terreni

(se presenti)

foglio n. 4 map. 136/315 sez. _____ urb. _____

avente destinazione d'uso AGRICOLA
(Ad es. residenziale, industriale, commerciale, ecc.)

Ufficio Tavolare di _____ CC. _____

PT. _____ ct _____ pcn. _____

20/05/2021

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

L'area progetto rientra nella fascia di rispetto di Mt. 150,00 di cui ex art. n°1 della Legge n°431/85 (Legge Galasso), attualmente Decreto Legislativo n°42 del 22 ottobre 2004 - Parte III, Titolo I, Capo II, Art. n°1 Comma n°1 lett. c), che recita: "...i fiumi, torrenti e corsi d'acqua, descritti negli elenchi previsti dal testo Unico delle disposizioni di Legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto n°1775 del 11 dicembre 1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di Mt. 150,00 ciascuna...".

L'art. n°4.3 delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore, evidenzia i beni paesaggistici ed ambientali soggetti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo n°42/2004 - Parte III, tra i quali ricade anche il corso d'acqua denominato "Roggia Barbariga", elemento quest'ultimo che determina il vincolo sull'area progetto.

Il territorio è totalmente pianeggiante anche nel contesto, ovvero in un settore di bassa pianura alluvionale ed il sito è occupato da un capannone agricolo costituito da un corpo principale di notevoli dimensioni tipico dei prodotti architettonici dell'archeologia industriale, a diverse altezze, con copertura a due falde ed una aggiunta edilizia ad un piano con tetto a padiglione (tre falde) nella parte occidentale, in genere di scarso valore architettonico e paesaggistico.

Le caratteristiche architettoniche dei fabbricati evidenziano, per quello principale, murature in laterizio rimasto a vista, in blocchi di cemento intonacato al grezzo, manto di copertura in "coppi" ed in "eternit", nell'aggiunta invece le muraure sono intonacate ed il tetto è in coppi.

Il fabbricato principale è caratterizzato anche da ampi portoni realizzati con pannelli "monopanel" colore verde, i quali bene s'inseriscono nel contesto architettonico, evidenziando i diversi materiali usati, utilizzando la tecnica del contrasto di colore.

Gli interventi previsti sono necessari per il funzionamento dell'attività che si dovrà insediare, produzione di birra agricola e consistono in:

1. Realizzazione di un modesto ampliamento per ricavare una centrale termica a vapore per usi produttivi da 150 Kg/h. - Potenzialità 115 Kw.. La struttura prevista è in ferro ed i tamponamenti laterali e di copertura in pannelli tipo "monopanel" dello spessore di cm. 7,00, simili a quelli già presenti nell'attiguo portone del capannone esistente;
2. altri elementi esterni dell'impianto (Pompa di calore elettrica da 13 kw E resi versione con accumulo pompa e vaso esp. - Bocchetta espulsione CO2 dim. 400x2500 con serranda a gravità e rete antinsetto posta a +5 cm.

BOCHIS (UD)

Pratica edilizia

del

dal pavimento - Refrigeratore d'acqua - Cannia fumaria in acciaio inox \varnothing int. 200 mm. est 250 mm. - Bocca aspirazione aria di ricambio dimensione netta 40x40 cm. in alluminio con alette parapioggia - Caldaia metano a condensazione da 31 kw. scarico coassiale a tetto);

3. nell'aggiunta architettonica esistente (parte del fabbricato ad un piano), verrà sistemato l'intonaco esterno, i fori ed i serramenti.

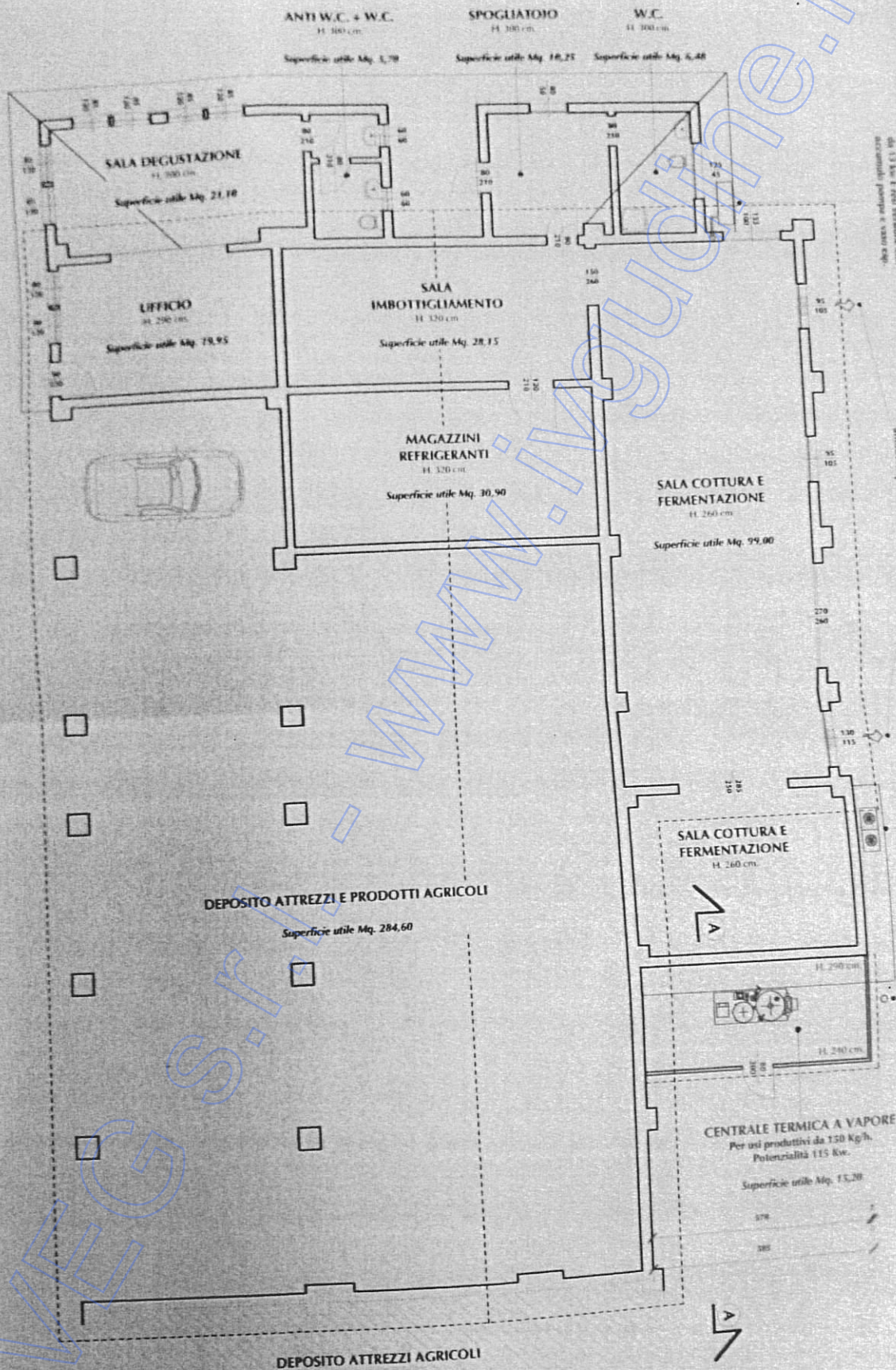
Gli elementi esterni progettati, sono pensati in modo da poter essere inseriti nel contesto architettonico esistente, con il concetto storiografico, mettendo in evidenza le varie parti, di natura ed epoca diversa, utilizzando materiali dal colore e forma contrastanti.

20/05/2021

COVEG S.r.l.

www.ingegneri.it

PIANTA PIANO TERRA



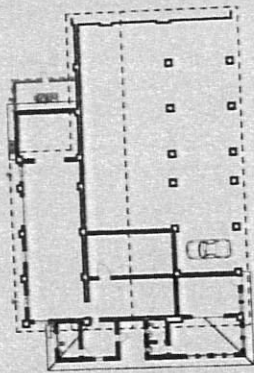
20/05/2021

1:100

ESTRA

DOCUMENTO

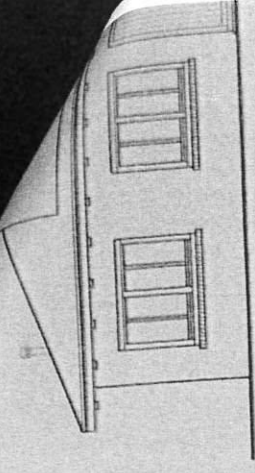
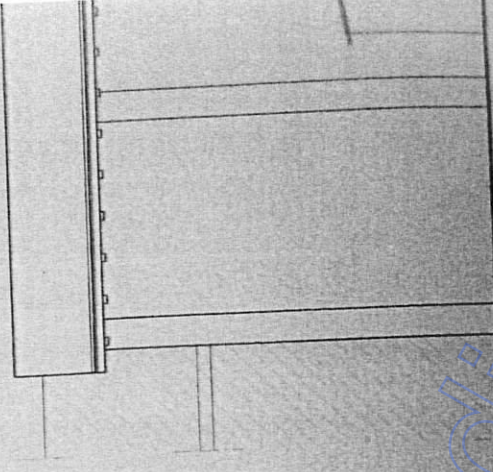
Strada provinciale n. 7 "di Latisana"

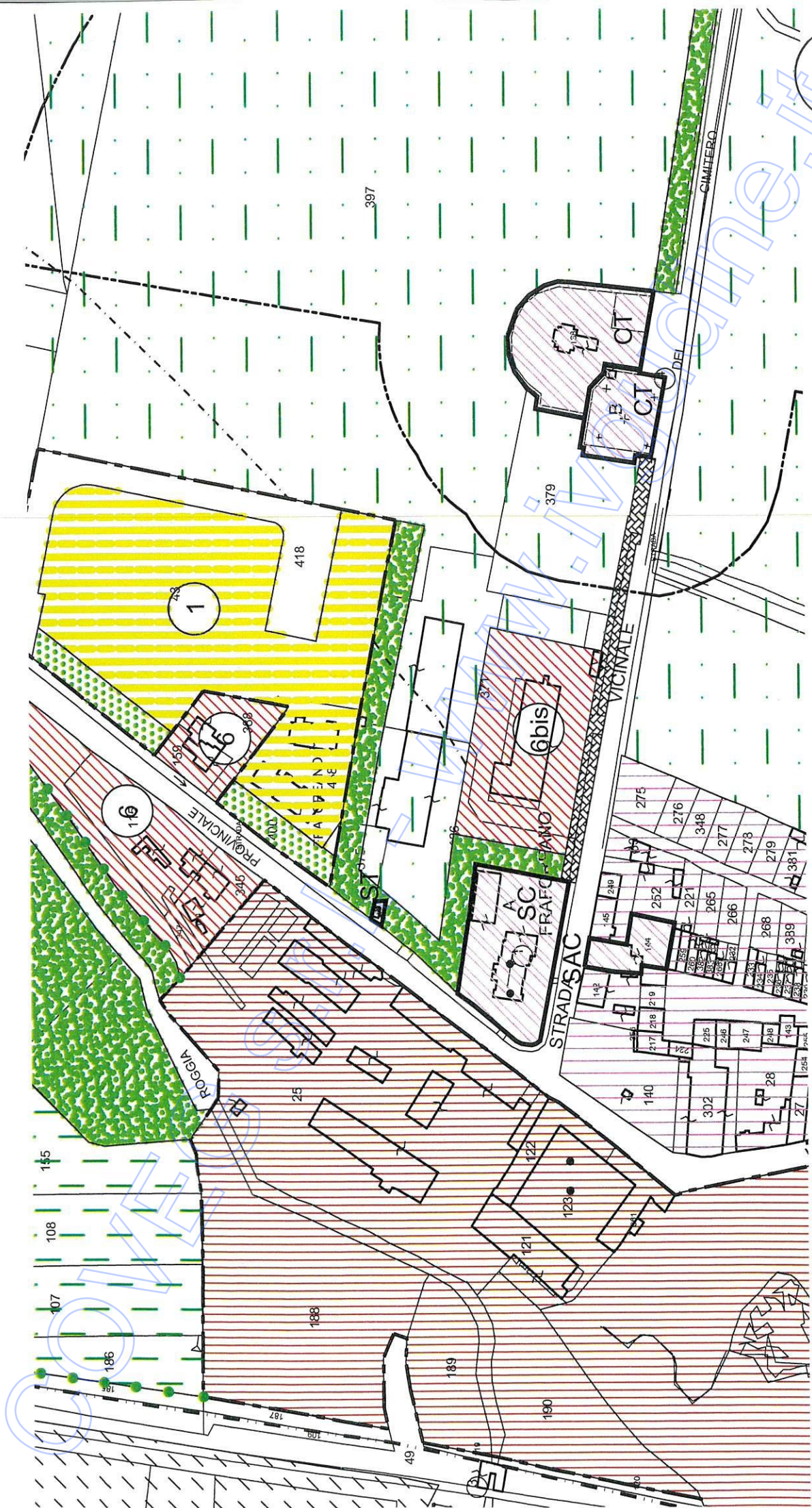


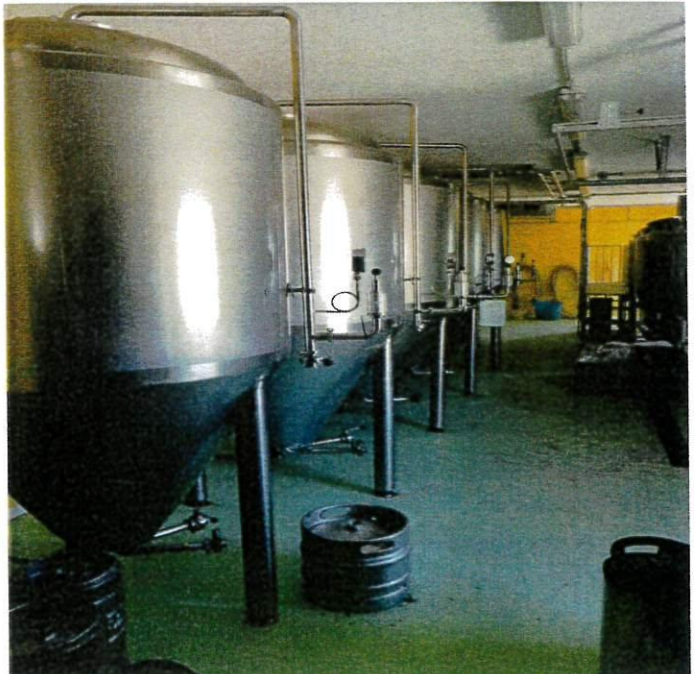
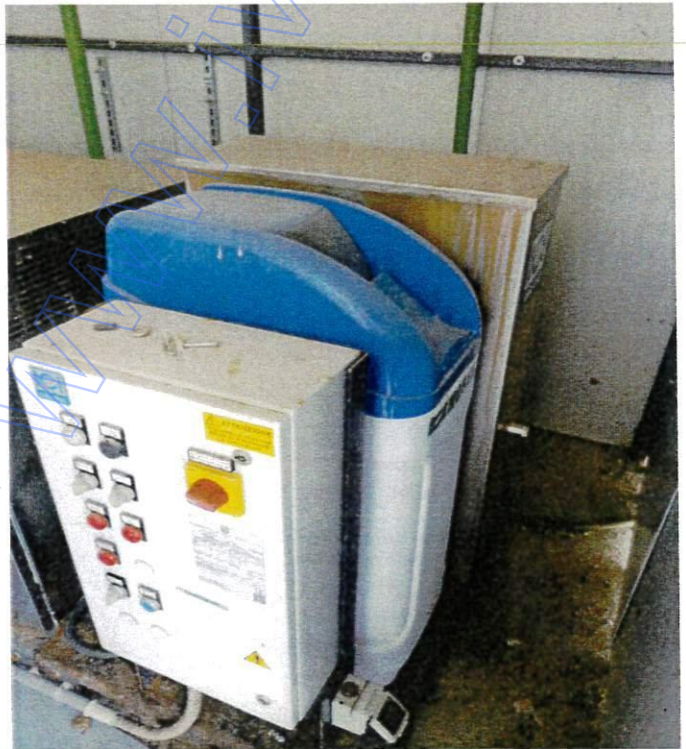
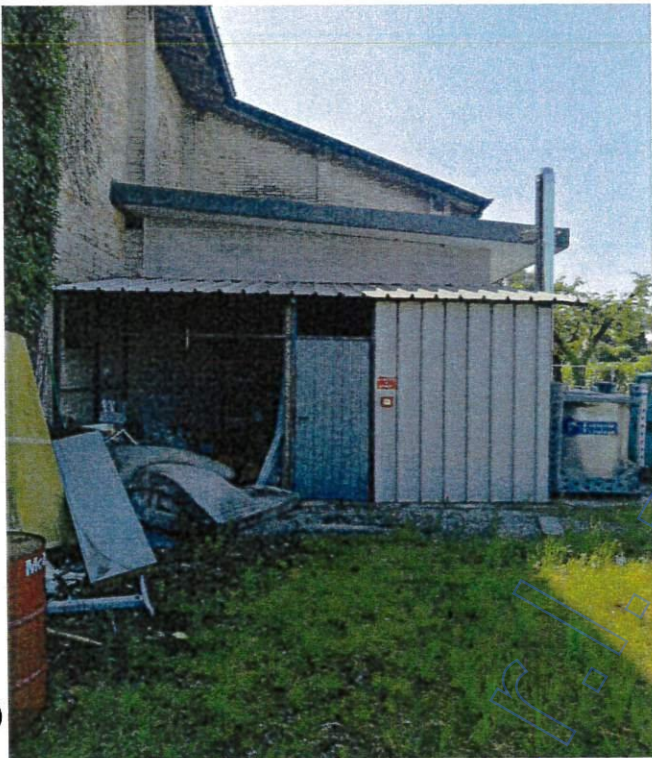
PLANIMETRIA

1:500

20/05/2021

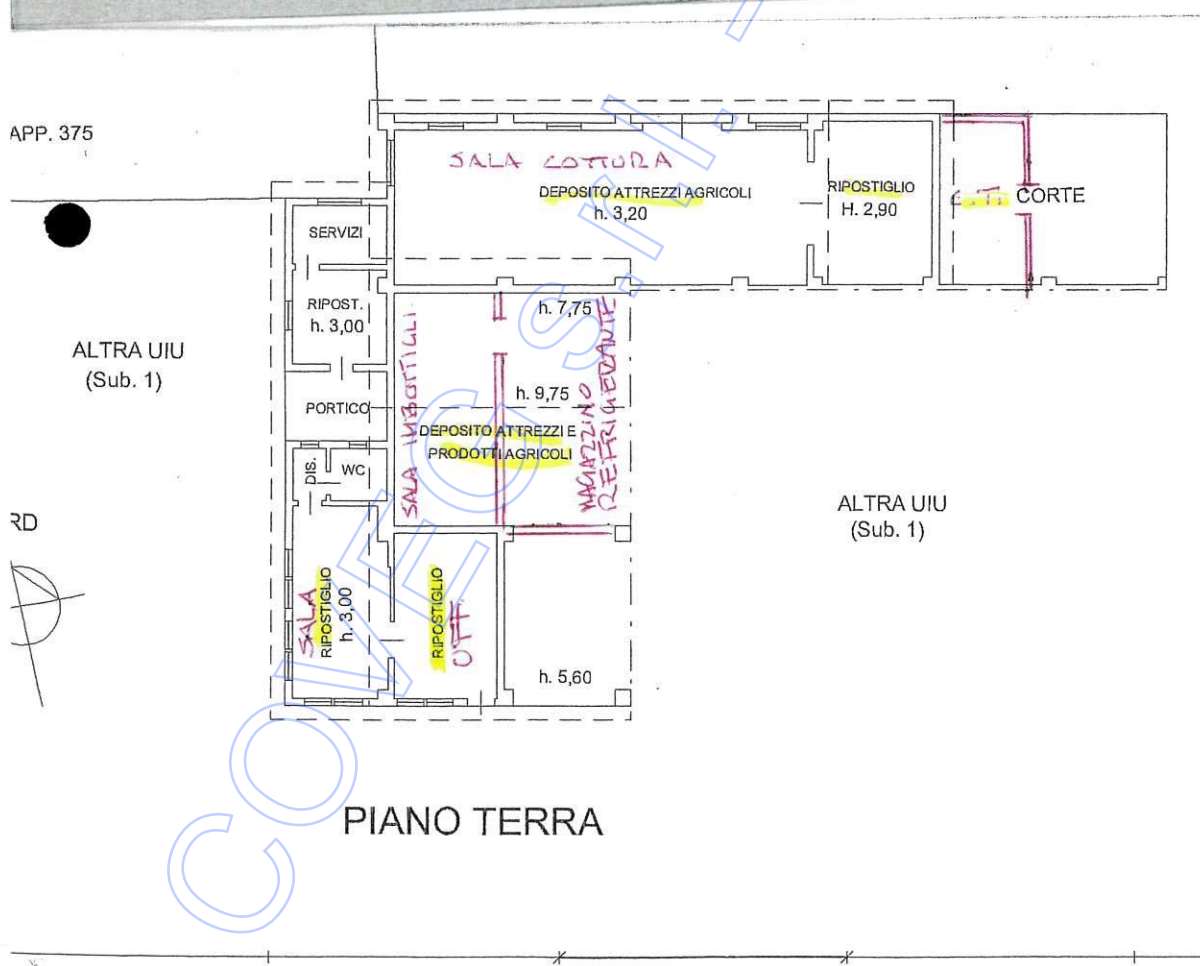
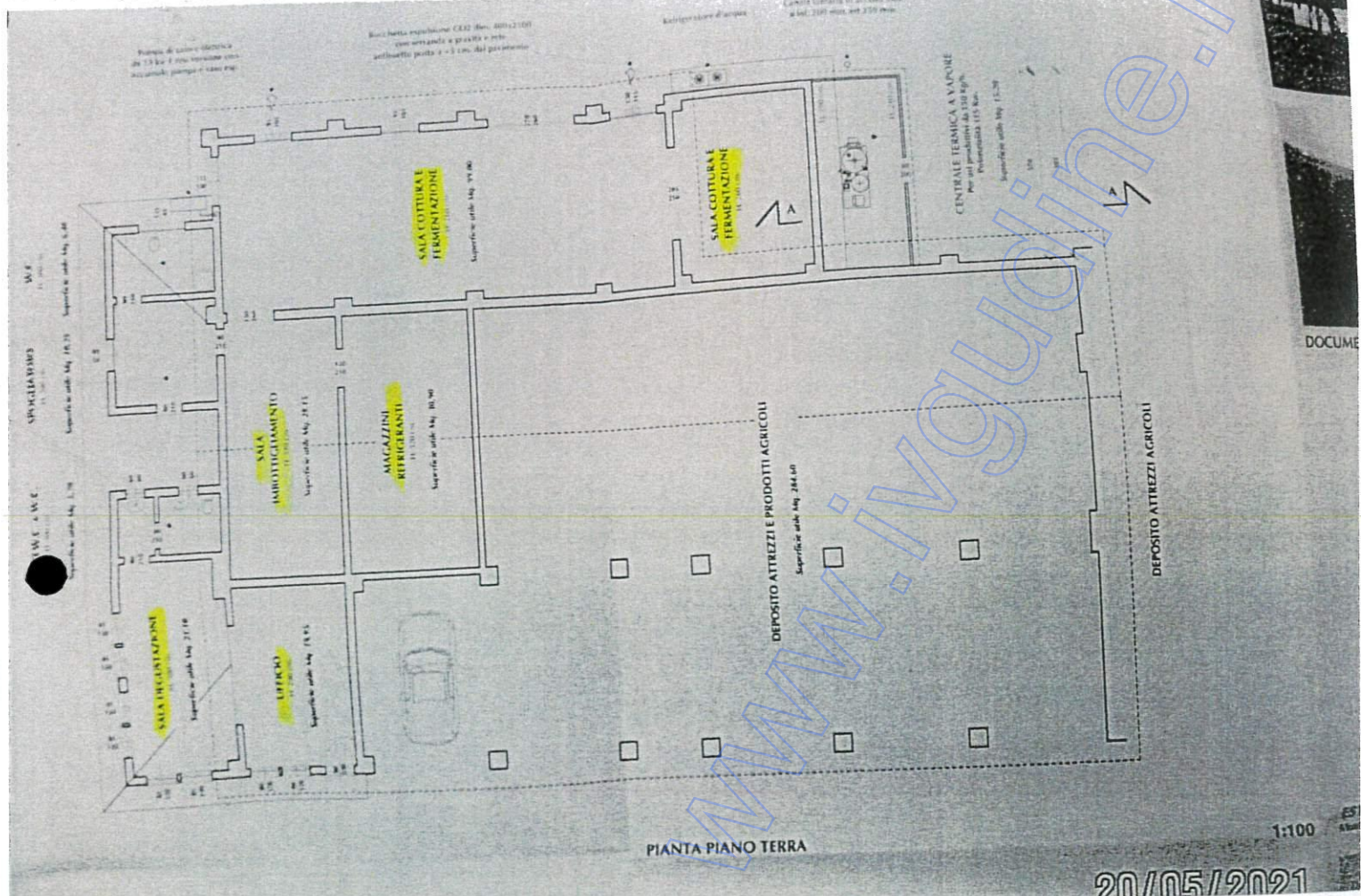












1299784 - Richiedente: LLLDNL50S13L483R Dichiara il protocollo n. UD0153755 del 07/12/2010	
alle Entrate FABBRICATI Vincende di fine	Planimetria di u.i. u. in Comune di Ronchis Via Delle Mondine civ. 5
Identificativi Catastrali: Sezione: Foglio: 4 Particella: 136 Subalterno: 2	Compilata da: DI BIASIO Sergio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Udine N. 2963

TRIBUNALE DI UDINE

VERBALE DI DEPOSITO ED ASSEVERAZIONE PERIZIA

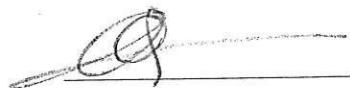
L'anno 2021 addì 28 del mese di giugno, davanti al Giudice del Tribunale di Udine dott. Andrea Zuliani è personalmente comparso il perito industriale Lollo Daniele il quale, a seguito dell'incarico conferitogli dal Curatore dott.ssa Patrizia Dotto presenta l'elaborato peritale di identificazione e stima dei beni immobili della " " SOCIETA' AGRICOLA BULL DECART SRL - IN LIQUIDAZIONE" con sede in Ronchis, via delle Modine 5 e chiede di asseverarlo mediante giuramento. Ripete quindi, invitato, la formula di rito: *"Giuro di aver bene e fedelmente adempito l'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità"*.

Interrogato sulle sue generalità si qualifica: *Sono e mi chiamo Lollo Daniele, nato in Udine il 13/11/1950 ed ivi residente in via Baldasseria Alta 12/d, perito edile, iscritto al n.566 di posizione all'Albo dei Periti Industriali della Provincia di Udine"*.

Dal che il presente verbale.

L.C.S.

Il tecnico incaricato



Il Sig. Giudice Delegato

