



**IMMOBILI -** [REDACTED]

Con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), via [REDACTED] (c.f. [REDACTED])

Lo scrivente Consulente Tecnico, dott. Francesco De Mori, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Belluno,

a seguito del mandato conferito dal signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], in qualità di Amministratore della ditta [REDACTED], con sede in [REDACTED] [REDACTED], via [REDACTED] (c.f. [REDACTED]),

ha proceduto alle opportune ricerche, sopralluoghi e rilievi, al fine di accertare lo stato dei beni immobili, di proprietà della Società e valutarne il più probabile valore di mercato.

Durante i sopralluoghi e i necessari rilievi, lo scrivente è stato assistito per la ditta [REDACTED] dal sig. [REDACTED], dalla signora [REDACTED] e dal sig. [REDACTED]

**Oggetto della stima**

Costituiscono oggetto della presente stima i beni immobili di proprietà della ditta [REDACTED], come elencati nell'atto di Costituzione di Vincolo di Destinazione, ex art. 2645 ter C.C., redatto il 15 settembre 2011, repertorio n.12938 raccolta 7924, notato Matteo Contento di Montebelluna.

Sono esclusi gli immobili di cui alle annotazioni per cancellazione del vincolo del 04.10.11 al nn.33429/4992, del 14.010.2011 al nn.34935/5182, del 28.12.2011 al nn.44487/6389 e del 28.12.2011 al nn.44488/6390.

**Quesito della stima**

Il quesito posto dalla Committente è il presente << esperite le necessarie verifiche determini il valore di mercato dei beni immobili >>.

Dott. Francesco De Mori  
Agronomo e Dottore Forestale  
Provincia di Belluno

## SOMMARIO

<b>Individuazione dei Beni Immobili.....</b>	<b>4</b>
<b>Descrizione dei Beni Immobili .....</b>	<b>9</b>
Lotto 1 – Immobili in Godegar sant’Urbano (TV).....	9
Lotto 1A – Immobili complesso “Gardenia” in loc. Pianzano.....	10
Informazioni Urbanistico Edilizie .....	16
Proprietà e uso degli immobili.....	17
Lotto 1B – Terreni “edificabili” in fraz. Pianzano.....	17
Informazioni Urbanistico Edilizie .....	19
Proprietà e uso degli immobili.....	19
Parametri di Stima – Lotto 1A e 1B .....	19
Lotto 2 – Immobili in comune di Orsago (TV).....	21
Informazioni Urbanistico Edilizie .....	27
Proprietà e uso degli immobili.....	28
Parametri di Stima – Lotto 2.....	29
Lotto 3 – Immobili “Condominio Omicron” in Pordenone.....	30
Informazioni Urbanistico Edilizie .....	31
Uso attuale .....	32
Parametri di Stima – Lotto 3.....	32
Lotto 4 – “Casetta Villaggio Svizzero” in comune di Caorle (VE).....	33
Informazioni Urbanistico Edilizie .....	34
Proprietà e uso degli immobili.....	35
Parametri di Stima – Lotto 4.....	35
Lotto 5 – Immobili “ex Cinema Impero” in Vittorio Veneto .....	36
Informazioni Urbanistico Edilizie .....	37
Proprietà e uso degli immobili.....	38
Parametri di Stima – Lotto 5.....	38
Lotto 6 – Immobili “Complesso Lietta” in Vittorio Veneto (TV), loc. San Giacomo.....	39
Informazioni Urbanistico Edilizie .....	41
Proprietà e uso degli immobili.....	41
PARAMETRI DI STIMA – LOTTO 6 .....	42
Lotto 7 – Immobili complesso residenziale/commerciale “Miramonti” in Vittorio Veneto .....	43
Informazioni Urbanistico Edilizie .....	48
Proprietà e uso degli immobili.....	49
PARAMETRI DI STIMA – LOTTO 7 .....	50
Lotto 8 – Negozio/laboratorio in Vittorio Veneto (TV), via Gelsolino n.33.....	51
Informazioni Urbanistico Edilizie .....	52
Proprietà e uso degli immobili.....	52
PARAMETRI DI STIMA – LOTTO 8 .....	52
Lotto 9 – “Case Borca”, in Vittorio Veneto .....	53
Informazioni Urbanistico Edilizie .....	56
Proprietà e uso degli immobili.....	57
PARAMETRI DI STIMA – LOTTO 9 .....	57
Lotto 10 – “Palazzo Libertà” Vittorio Veneto, via Battisti.....	58
Informazioni Urbanistico Edilizie .....	59
Proprietà e uso degli immobili.....	60
PARAMETRI DI STIMA – LOTTO 10 .....	60
Lotto 11 – Immobili Direzionali “Centro Ariete” in Vittorio Veneto, via Dante .....	61
Informazioni Urbanistico Edilizie .....	65
Proprietà e uso degli immobili.....	66
PARAMETRI DI STIMA – LOTTO 11 .....	66
Lotto 12 – “Magazzino SIAV 1” in Vittorio Veneto (TV).....	67
Informazioni Urbanistico Edilizie .....	68
Proprietà e uso degli immobili.....	69
PARAMETRI DI STIMA – LOTTO 12 .....	69
Lotto 13 – Area “Ex Fassina – Ex Carnielli” .....	70
Descrizione delle singole parti del lotto “ex Carnielli – ex Fassina” .....	75

Riepilogo Lotto 13 - area "ex Carnielli - ex Fassina" .....	84
PARAMETRI DI STIMA - LOTTO 13 .....	87
<b>Lotto 14 - Terreni in Vittorio Veneto, loc. san giacomo .....</b>	<b>88</b>
Informazioni Urbanistico Edilizie .....	90
Proprietà e uso degli immobili .....	90
PARAMETRI DI STIMA - LOTTO 14 .....	91
<b>LOTTO 15 - Immobili "Victoria Sport Center" .....</b>	<b>92</b>
Informazioni Urbanistico Edilizie .....	96
Proprietà e uso degli immobili .....	97
PARAMETRI DI STIMA - LOTTO 15 .....	98
<b>Lotto 16 - Immobili " Condominio Agribella" in Vittorio Veneto (TV), via G. Carducci .....</b>	<b>99</b>
Informazioni Urbanistico Edilizie .....	100
Proprietà e uso degli immobili .....	101
Parametri di stima - Lotto 16 .....	101
<b>PROVENIENZA DEI BENI .....</b>	<b>102</b>
<b>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....</b>	<b>111</b>
<b>Stima degli immobili .....</b>	<b>119</b>
Superficie catastale fabbricati .....	119
Superficie catastale terreni .....	119
Superficie commerciale .....	119
Valori impiegati nella stima (V.U.M.) .....	121
<b>Stima dei singoli Lotti .....</b>	<b>122</b>
Lotto 1A - Immobili in Godega sant'Urbano (TV), fraz. Pianzano (TV) .....	123
Lotto 1B - Terreno "edificabile" in Godega sant'Urbano (TV) fraz. Pianzano .....	128
Lotto 2 - Immobili in comune di Orsago (TV) .....	129
Lotto 3 - Immobili "Condominio Omicron" in Pordenone .....	134
Lotto 4 - "Casa Villa Villaggio Svizzero" in comune di Caorle (VE) .....	135
Lotto 5 - Immobili "ex Cinema Impero" in Vittorio Veneto (TV), via Da Ponte .....	136
Lotto 6 - Immobili "Complesso Lietta" in Vittorio Veneto (TV), loc. San Giacomo .....	137
Lotto 7 - Immobili complesso "Miramonti" in Vittorio Veneto, via Gelsolino .....	138
Lotto 8 - Negozio/laboratorio in Vittorio Veneto (TV), via Gelsolino n.33 .....	143
Lotto 9 - "Case Borca" in Vittorio Veneto (TV), quartiere Sant'Andrea .....	144
Lotto 10 - "Palazzo Libertà" in Vittorio Veneto (TV), via Battisti .....	145
Lotto 11A - Immobili Direzionali "Centro Ariete" in Vittorio Veneto, via Dante .....	146
Lotto 11B - Ufficio CERFIM nel "Centro Ariete" in Vittorio Veneto, via Dante .....	147
Lotto 12 - "Magazzino SLAV 1" in Vittorio Veneto, via Dante .....	148
Lotto 13 - Area "Ex Fassina - Ex Carnielli", in Vittorio Veneto .....	149
Lotto 14 - Terreni in Vittorio Veneto (TV), loc. San Giacomo .....	151
Lotto 15 - Immobili "Victoria Sport Center" in Vittorio Veneto .....	152
Lotto 16 - Immobili " Condominio Agribella" in Vittorio Veneto (TV), via G. Carducci .....	153
Riepilogo dei valori di stima immobili [REDACTED] .....	154
<b>ALLEGATI .....</b>	<b>156</b>

N.B. - Gli allegati sono rilegati in un fascicolo separato dalla presente perizia.

---

## INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili di proprietà della società possono essere distinti nei seguenti compendi immobiliari.

### LOTTO 1A – IMMOBILI IN GODEGA SANT'URBANO (TV), FRAZ. PIANZANO (TV)

Trattasi di due case a schiera, dieci appartamenti con accessori e garage, nel complesso pluri-residenziale denominato "Gardenia", sito in comune di Godega Sant'Urbano (TV), frazione Pianzano, via Mazzini.

Il complesso è stato costruito dalla ditta ██████████ negli anni 2005-2007 (*Comparto 8 del Piano Particolareggiato di Pianzano*).

### LOTTO 1B – TERRENO "EDIFICABILE" IN GODEGA SANT'URBANO (TV) FRAZ. PIANZANO

Trattasi di due particelle catastali già parcheggio pubblico e un terreno edificabile sito in comune di Godega Sant'Urbano (TV), frazione Pianzano, via Mazzini (*Comparto 8 del P.P. di Pianzano - 3° stralcio*).

### LOTTO 2 – IMMOBILI IN COMUNE DI ORSAGO (TV)

Trattasi di quattro appartamenti con garage e posti auto, nel complesso residenziale denominato "ai Giardini", in comune di Orsago (TV), Via Dan Milani.

Il complesso è stato costruito dalla ditta ██████████ negli anni 2004-2008, in attuazione dell'Accordo di Programma "Area alla Pesa", del Comune di Orsago.

### LOTTO 3 – IMMOBILI "CONDOMINIO OMICRON" IN PORDENONE

Trattasi di un appartamento al piano quinto (interno 19), con accessori al piano seminterrato, nel "Condominio OMICRON", in Pordenone, Via San Giuliano n. 2.

L'immobile è stato acquistato dalla ██████████ nel 1996.

L'appartamento è regolarmente affittato.

LOTTO 4 – "CASETTA VILLAGGIO SVIZZERO" IN COMUNE DI CAORLE (VE)

Trattasi di una casetta per vacanze con giardino, nel "Villaggio Svizzero", in comune di Caorle (VE), via Grimani n. 126, loc. Porto Santa Margherita.

L'immobile è stato acquistato dalla [REDACTED] nel 1996.

Dalle verifiche eseguite risulta che l'immobile è regolarmente abitato. La [REDACTED] non ha però fornito informazioni al riguardo.

LOTTO 5 – IMMOBILI "EX CINEMA IMPERO" IN VITTORIO VENETO (TV), VIA DA PONTE

Trattasi di due unità immobiliari con destinazione commerciale nel complesso residenziale/commerciale denominato "ex Cinema Impero" in Vittorio Veneto (TV), via Lorenzo da Ponte, area centro storico di Ceneda.

Il complesso è stato ristrutturato dalla ditta [REDACTED] negli anni 2001-2004.

LOTTO 6 – IMMOBILI "COMPLESSO LIETTA" IN VITTORIO VENETO (TV), LOC. SAN GIACOMO

Trattasi di un mini appartamento con cantina e garage, una cantina, una vetrina e sei posti auto scoperti, nel complesso residenziale/commerciale denominato "Lietta" in comune di Vittorio Veneto (TV), loc. San Giacomo di Veglia, via Isonzo.

Il complesso è stato ristrutturato dalla ditta [REDACTED] negli anni 2004-2007.

LOTTO 7 – IMMOBILI COMPLESSO "MIRAMONTI" IN VITTORIO VENETO, VIA GELSOLINO

Trattasi di tre attici in corso di costruzione, quattro appartamenti con i rispettivi garage e sei negozi, nel complesso residenziale/commerciale denominato "Miramonti", in comune di Vittorio Veneto, via Gelsolino.

Nei lotto sono compresi anche parcheggi privati a uso pubblico edificati a nord del complesso residenziale/commerciale.

Il complesso è stato edificato dalla ditta [REDACTED] negli anni 2006-2007.

LOTTO 8 – NEGOZIO/LABORATORIO IN VITTORIO VENETO (TV), VIA GELSOLINO N.33

Trattasi di un negozio/laboratorio, finito al grezzo, con corte scoperta sul lato sud, edificato negli anni '50 e in seguito adeguato/ristrutturato, con destinazione direzionale, commerciale, artigianale.

L'immobile è edificato in adiacenza, sul lato est, al complesso "Miramonti".

LOTTO 9 – "CASE BORCA" IN VITTORIO VENETO (TV), QUARTIERE SANT'ANDREA

Trattasi di "ex fabbricati rurali", con terreni di pertinenza, del complesso immobiliare denominato "Edifici rurali facenti parte del complesso di Villa Lucheschi", in comune di Vittorio Veneto (TV), in prossimità del centro storico di Serravalle.

I due fabbricati, edificio A (ex stalle deposito) ed edificio B (casa del fattore), sono ex pertinenze di "Villa Lucheschi" e per questo motivo sono sottoposti al vincolo di tutela diretta della Soprintendenza ai sensi delle art. 10-15 del D.Lgs. 42/2004, con Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 24.04.1981.

LOTTO 10 – "PALAZZO LIBERTÀ" IN VITTORIO VENETO (TV), VIA BATTISTI

Trattasi di un fabbricato avente destinazione commerciale/residenziale, ora in corso di ristrutturazione, denominato "Palazzo Libertà", posto nel centro di Vittorio Veneto.

I lavori di ristrutturazione sono iniziati, da parte della ditta [REDACTED] nel 2008 ed al momento sono stati sospesi.

LOTTO 11A – IMMOBILI DIREZIONALI "CENTRO ARIETE" IN VITTORIO VENETO, VIA DANTE

Trattasi di tre unità immobiliari a destinazione direzionale e un magazzino, posti nel "Centro Direzionale Ariete" in Vittorio Veneto, via Dante n. 61.

Il "Centro Ariete" si trova in un'area facilmente accessibile, prossima al centro di Vittorio Veneto e confinante con l'ambito del P.I.R.U.E.A. "ex Carnielli – Ex Fassina".

Il fabbricato è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria negli anni 2001-2008.

LOTTO 11B – UFFICIO ████████ NEL "CENTRO ARIETE" IN VITTORIO VENETO, VIA DANTE

Trattasi del piano rialzato, a destinazione direzionale, del "Centro Direzionale Ariete" in Vittorio Veneto, via Dante n. 61, ove hanno sede gli uffici della ████████

Il "Centro Ariete" si trova in un'area facilmente accessibile, prossima al centro di Vittorio Veneto e confinante con l'ambito del P.I.R.U.E.A. "ex Carnielli – Ex Fassina".

Il piano è stato oggetto di interventi di manutenzione e presenta finiture interne di buona qualità.

LOTTO 12 – "MAGAZZINO SIAV 1" IN VITTORIO VENETO, VIA DANTE

Trattasi di un vano ex magazzino/officina "ex Fassina", posto al piano terra del complesso residenziale/commerciale denominato "SIAV 1" in Vittorio Veneto, via Dante, fronte la Strada Statale 51.

L'immobile è ora dismesso e privo di parete perimetrale sul lato est, in quanto demolita a seguito dei lavori di demolizione degli immobili "ex Fassina".

LOTTO 13 – AREA "EX FASSINA – EX CARNIELLI", IN VITTORIO VENETO

Trattasi di un'area, sede degli ex opifici "Carnielli" ed ex opifici "Fassina", posta in una bellissima posizione, tra via Dante (SS 51) e il fiume Meschio.

L'area è prossima al centro Città ed è l'ambito naturale di sviluppo del centro di Vittorio Veneto.

La maggior parte dell'area rientra nell'ambito del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia e Ambientale (PIRUEA) denominato "Ex Fassina – Ex Carnielli". L'ambito del PIRUEA interessa un'area di circa 19.406 mq per una cubatura totale edificabile di 62.062 mc.

Sull'area "Ex Fassina" sono già stati eseguiti i lavori di demolizione e rimozione degli opifici esistenti, mentre sull'area "Ex Carnielli", non sono stati eseguiti ancora lavori.

L'area "Ex Carnielli" è inoltre, interessata da un Piano di Bonifica approvato, del quale sono già iniziati i lavori di monitoraggio.

La parte sud dell'area "Ex Carnielli" (ex mensa, spogliatoi, ecc.), è esterna all'ambito del PIRUEA approvato e rientra nel Comparto 11/D2.

L'area "ex Carnielli" è inoltre attraversata da un canale demaniale "interrato", oggetto di una Concessione di derivazione d'acqua a uso idroelettrico.

#### LOTTO 14 – TERRENI IN VITTORIO VENETO (TV), LOC. SAN GIACOMO

Trattasi terreni edificabili siti in Vittorio Veneto (TV) loc. San Giacomo di Veglia, tra via Isonzo e via Menarè, collocati in un contesto territoriale con edificazione residenziale diffusa.

L'attuale destinazione dell'area è parte "Zona F2 – attrezzature sportive di progetto edificabili", parte "Zona P.E.E.P. edificabile con Piano Attuativo".

#### LOTTO 15 – IMMOBILI "VICTORIA SPORT CENTER" IN VITTORIO VENETO (TV)

Trattasi di un complesso edilizio sportivo, edificato in area classificata "F2 – attrezzature sportive edificabili" del P.R.G. vigente, sito in Vittorio Veneto all'incrocio tra via L. De Nadai e via Salvadoretti.

La destinazione delle unità immobiliari è di tipo "sportivo", con quota percentuale di attività connesse alla principale, sempre d'interesse pubblico, come l'attività "direzionale" e l'attività "commerciale di vicinato".

Gli immobili sono stati edificati negli anni 1999-2010 dalla [REDACTED].

Alcuni fabbricati previsti in progetto, non sono ancora stati completati ed è pertanto presente della volumetria residua.

#### LOTTO 16 – IMMOBILI "CONDOMINIO AGRIBELLA" IN VITTORIO VENETO (TV).

Trattasi di, un'unità immobiliare ad uso supermercato con accessori, due unità immobiliari ad uso garage con servitù di parcheggio ad uso pubblico, due vani deposito, due lastrici solari e un'area scoperta di pertinenza esclusiva per carico e scarico merci, facenti parte del "Condominio Agribella", sito in Vittorio Veneto via G. Carducci, prossimo al centro città.

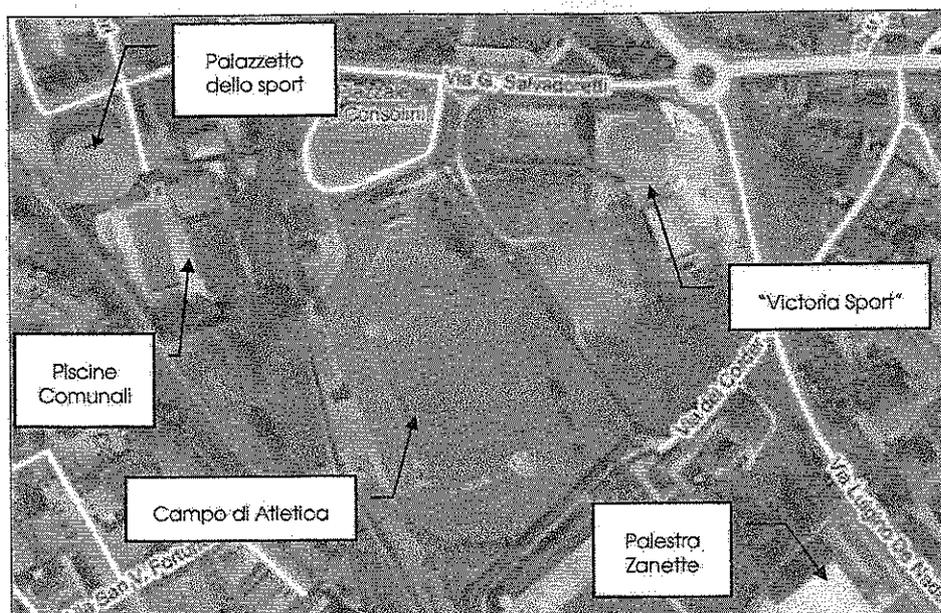
Tali immobili sono stati oggetto di un contratto di compravendita del 2008, a favore della [REDACTED], contro la [REDACTED] ([REDACTED]), contratto che richiama in premessa la promessa di vendita da parte di [REDACTED] a [REDACTED], del piano terra e seminterrato dell'edificando immobile sull'area "Ex Fassina" (piano commerciale del Bilancio).

**OMISSIS**

## LOTTO 15 – IMMOBILI “VICTORIA SPORT CENTER”

Trattasi di complesso edilizio edificato in area classificata “F2 – attrezzature sportive edificabili”, sito in Vittorio Veneto, all’incrocio tra via L. De Nadai e via Salvadoretti.

L’immobile sorge in un’area caratterizzata dalla presenza di numerosi impianti sportivi ed è ben collegato alla viabilità principale e al centro Città.



La destinazione delle unità immobiliari è di tipo “sportivo”, con la possibilità di sviluppare in quota percentuale attività connesse alla principale, sempre d’interesse pubblico, come l’attività “direzionale” e l’attività “commerciale di vicinato”.

Gli immobili sono stati edificati negli anni 1999-2010 e alcuni volumi previsti in progetto, non sono ancora stati completati.

Il complesso è edificato su un lotto di terreno di circa 24.000 mq ed al momento è stata realizzata una volumetria complessiva di circa 40.160 mc, a fronte di una potenzialità edificatoria dell’area di circa 48.000 mc. Della volumetria complessiva circa il 20% può essere destinato ad attività commerciali per una superficie complessiva di circa 1.978 mq, distribuiti al PT e P1 de Corpo B e al PT del Corpo C.

Il complesso immobiliare è come di seguito articolato.

#### CORPO A (PARTE N-E).

Il fabbricato ha pianta rettangolare di dimensioni circa 61x37 m per una superficie pari a circa 2.250 mq. Dell'edificio previsto in progetto, sono realizzate solo le strutture verticali in cemento armato del piano interrato, che sarebbe destinato a parcheggio privato interrato (circa 1.830 mq). L'immobile non è utilizzabile.

#### CORPO B (PARTE CENTRALE)

Il fabbricato ha pianta grossomodo ovoidale, con copertura a cupola, strutture in C.A. e pareti perimetrali vetrate. Le finiture interne sono, vista la destinazione, di buona qualità, con impiantistica funzionale all'utilizzo.

Il fabbricato si sviluppa su quattro piani (P1-P2), con altezza interrata di circa 4,2 m e altezza massima fuori terra di 13,5 m, una superficie coperta di circa 1.990 mq e un volume complessivo di circa 29.000 mc.

Il piano sotto-strada in progetto è destinato a fitness e benessere con piscine, saune e relativi servizi. Attualmente il vano è finito al grezzo.

Il piano terra, finito e agibile, è destinato ad attività commerciali (negozi, bar). Nel piano terra sono presenti anche spazi pubblici di uso pubblico.

Il piano primo, finito e agibile, è composto da un'ampia sala polifunzionale con circa 800 posti, con all'esterno un locale bar/pizzeria con i relativi servizi.

Il piano secondo è costituito da vani accessori (depositi, spogliatoi) e tecnici (impianti) funzionali all'immobile.

#### CORPO C (PARTE SUD)

Il fabbricato ha pianta rettangolare di dimensioni circa 20x35 per una superficie coperta pari a circa 715 mq.

L'edificio ha strutture in C.A., copertura piana e si sviluppa su tre piani, con altezza interrata 4,2 m e altezza fuori terra di 7,80 m, per una volumetria complessiva di circa 11.160 mc (compreso il collegamento con il corpo B – scala e atrio).

Le finiture interne e l'impiantistica sono normali e funzionali alla destinazione dei vani.

Il piano sotto-strada è costituito da un unico vano più accessori con divisori in cartongesso, destinato a palestra per fitness.

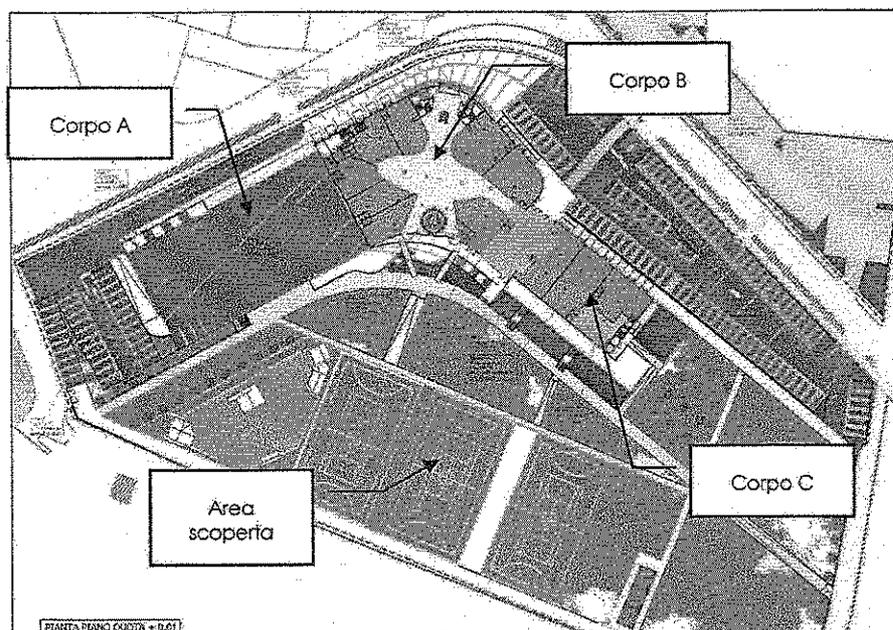
I piani terra e primo, sono costituiti da un unico vano, all'interno del quale sono ricavati, con divisori in cartongesso, negozi e ambulatori/uffici. Al piano primo è presente anche una palestra fisioterapica, completa di accessori.

#### ARRE SCOPERTE

Area scoperta posta tra i fabbricati e la pista di atletica, parte a prato, parte pavimentata con stabilizzato e parte pavimentata in battuto liscio di cemento. L'area è in parte a prato e in parte è attrezzata per lo sport e il tempo libero, con giochi, campi da pallavolo/pallacanestro e Skate Park. Tale area è da destinare ad attrezzature sportive, gioco e parco.

Aree a parcheggi pubblici e privati con percorsi pedonali e aiuole.

Estratto dalla planimetria stato di progetto P.d.C. 180/2009 - Allegato alla Convenzione del 2009.



 Spazio ad uso pubblico (galleria) mq. 625,00 mc. 2565	 Superficie parcheggio pubblico Area 7 mq. 2490,00
 Superficie dest. commerciale Area commerciale 1, 2, 5, 4, 5, 3 mq. 1978,01 mc. 7939,53	 Superficie parcheggio uso pubblico Area 1, 2, 3, 5 mq. 2834,00
 Superficie dest. sportivo Area 1, 2, 3, 4, 5 mq. 5855,40 mc. 29602,04	 Superficie parcheggio uso privato Area 4, 6 mq. 3145,00
<b>TOTALE</b> mc. 40166,57	<b>TOTALE</b> mq. 8469,00

Le unità immobiliari di proprietà della ██████████ sono catastalmente identificate come segue.

n°	Cat.	Descrizione	Corpo	Piano	Sez. Fg.	Part.	Sub.	Cat. - Classe	Sup. Cat. Consist.	Rendita Cat. euro
1	C.T.	Parcheggio, are di manovra, verde			50	1681		Sem. arb. 1	23 mq	Rd 0,15 Ra 0,08
2	C.T.	Parcheggio, are di manovra, verde			50	1697		Sem. arb. 1	291 mq	Rd 1,88 Ra 1,05
3	C.F.	Parcheggio, are di manovra, verde			C/10	1757		Area urbana	335 mq	
4	C.F.	Alupla			C/10	1760		Area urbana	130 mq	
5	C.F.	Terreno			C/10	1804		Area urbana	1283 mq	
6	C.F.	Parcheggio, are di manovra, verde			C/10	1805		Area urbana	1621 mq	
7	C.F.	Deposito	A	S1	C/10	1700	3	D/1		114,00
8	C.F.	Negozi	B	T	C/10	1700	11	C/1 - 6	253 mq	5.723,06
9	C.F.	Negozi	B	T	C/10	1700	12	C/1 - 6	112 mq	2.533,53
10	C.F.	Negozi	B	T	C/10	1700	13	C/1 - 6	101 mq	2.284,70
11	C.F.	Negozi	B	T	C/10	1700	14	U. in corso di definizione		
12	C.F.	Negozi	B	T	C/10	1700	15	C/1 - 6	159 mq	3.596,71
13	C.F.	Negozi	B	T	C/10	1700	16	C/1 - 6	103 mq	1.920,34
14	C.F.	Negozi	B	T	C/10	1700	17	C/1 - 6	67 mq	1.515,59
15	C.F.	Negozi	B	T	C/10	1700	18	C/1 - 6	84 mq	1.900,15
16	C.F.	Negozi	B	T	C/10	1700	19	C/1 - 6	75 mq	1.696,56
17	C.F.	Chiosco Bar	B	T	C/10	1700	20	C/1 - 6	28 mq	633,38
18	C.F.	Centro di medicina per lo sport	C	T-1	C/10	1700	21	D/8		11.400,00
19	C.F.	Ristorante	B	T-1-2	C/10	1700	23	C/1 - 6	219 mq	4.953,96
20	C.F.	Sala polifunzionale	B	T-1	C/10	1700	24	D/6		17.232,00
21	C.F.	Vano al grezzo	B	S1-T	C/10	1700	25	U. in corso di definizione		
22	C.F.	Palestra	C	S1	C/10	1700	31	D/6		9.634,00
23	C.F.	Vano in corso di costruzione	A	S1	C/10	1700	33	U. in corso di definizione		
24	C.F.	Lastrico solare	C	1-2	C/10	1700	37	Lastrico solare	728 mq	
25	C.F.	Negozi	C	T	C/10	1700	38	C/1-4	153 mq	2.244,11
26	C.F.	Negozi	C	T	C/10	1700	39	U. in corso di definizione		

Oltre ai beni sopra indicati sono comprese le quote indivise di comproprietà sulle parti e impianti comuni dell'edificio, previsti per legge o per destinazione.

Gli immobili sopra indicati sono catastalmente intestati alla ██████████, per la piena proprietà della quota intera (1/1).

La part. 1700 deriva dalla fusione delle part. 1591, 1589, 279, 1646, 1648, 1698.

Le particelle 1697 e 1698 derivano per frazionamento dalla part. 1680.

Le particelle 1804, 1805, 1760 derivano per frazionamento del part. 1700.

L'Ente Urbano fg. 50 part. 1700, ove sono edificati gli immobili oggetto della presente, confina a nord con via Salvadoretti, ad est con via L. De Nadai, a sud-est via dei Corder, a sud-ovest con part. 1451, ad ovest con part. 1290, 114, 1404.

## INFORMAZIONI URBANISTICO EDILIZIE

Secondo lo strumento urbanistico vigente, l'area del Victoria ricade in "Zona F2 - Zone attrezzate a parco, gioco e sport - Attrezzature sportive di progetto edificabili".

Nella ricerca eseguita e stante quanto dichiarato dagli Amministratori della società gli immobili in oggetto sono stati edificati in virtù delle seguenti autorizzazioni.

- Progetto approvato con DCC n. 90 del 29.09.1997 prot. 42735.
- Convenzione, Comune - ██████████, per l'attuazione del progetto, rep. 4840 notaio Pianca del 03.02.1998, registrata a Vittorio V. il 16.02.1998 al n. 133/II.
- Convenzione, Comune - ██████████, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, rep. 95740 notaio Blandaleone del 19.02.1999, registrata a Vittorio V. il 23.02.1998 al n. 1147/II.
- Concessione Edilizia in deroga n. 95/1998 per costruzione centro sportivo - inizio lavori del 21.04.1999.
- Concessione edilizia in Variante n. 9/2000 (costruiti al grezzo Corpi B e C e strutture piano interrato corpo A).
- Parere contrario ad ulteriori proroghe DCC n. 61/2006 e successivo ricorso al TAR Veneto da parte della Victoria (ricorso pendente).
- Convenzione, Comune / ██████████, per regolare le destinazioni d'uso dei Corpi B e C, delle opere esterne e del sedime interrato del Corpo A, nonché per disciplinare i rapporti e obbligazioni al fine di perseguire il pubblico interesse. Convenzione approvata con DCC 14/2009 e sottoscritta con scrittura rep. 26393 notaio Pianca del 03.06.2009, registrata a Vittorio V. il 16.06.2009 al n. 1295/IT - NB alla data della presente non tutti gli impegni della Victoria Sport sono stati attuati.

- Permesso di costruire n. 180 del 31.08.2009, rilasciato alla Ditta [REDACTED], per lavori di "nuova costruzione centro sportivo "Victoria Sport", sull'area distinta al catasto terreni fg. 50 mappali 1700, 1759, 1760, 1758.
- Permesso di costruire n. 136 del 02.08.2010, rilasciato alla [REDACTED], per lavori di "Var. n° 1 nuova costruzione centro sportivo "Victoria Sport Center" con realizzazione recinzione lotto di proprietà e tinteggiatura esterna", sull'area distinta al catasto terreni fg. 50 mappali 1700, 1759, 1760, 1758.

#### Agibilità degli immobili.

- Agibilità parziale del 07.09.2010, relativa al PdC n. 180/2009, rilasciata in seguito alla domanda presentata in data 03.08.2010 prot. n. 27901 per le seguenti unità immobiliari: fg 10/C mappali 1700 sub 11-12-13-15-17-18-20-21-23-24-31-7-8-9-10;
- Agibilità parziale del 22.10.2010, relativa al PdC n. 180/2009, rilasciata in seguito alla domanda presentata in data 07.10.2010 prot. n. 35267 per le seguenti unità immobiliari: fg 10/C mappali 1700 sub 16-19-38.

#### PROPRIETÀ E USO DEGLI IMMOBILI

A seguito delle ricerche eseguite gli immobili indicati sono in piena proprietà per la quota intera, della [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) (c.f. [REDACTED]).

Nella Convenzione sottoscritta con scrittura autenticata dal notaio Pianca, rep. 26393 del 03.06.2009, registrata a Vittorio V. il 16.06.2009 al n. 1295/1T, sono riportate delle limitazioni al godimento del diritto di proprietà a favore del pubblico, come ad esempio l'uso gratuito per non più di 10 giorni/anno della sala polivalente, della palestra dell'edificio B, ecc. (per il dettaglio si rimanda alla Convenzione in allegato).

All'art. 11 della stessa Convenzione è anche precisato che in caso di vendita il Comune di Vittorio Veneto ha diritto di prelazione.

A seguito delle ricerche eseguite e stante quanto dichiarato dagli Amministratori risultano ancora attivi i seguenti "Contratti d'Affitto".

- Contratto d'affitto di ramo d'azienda del 07.07.2010 rep. 129947 Notaio R. Blandaleone e successivo accordo del 12.01.2011 registrato a Vittorio Veneto il 09.09.2011 al n. 1305, tra [REDACTED] e [REDACTED] con sede in [REDACTED] via [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).
- Contratto d'affitto di ramo d'azienda del 03.06.2010 rep. 129887 Notaio R. Blandaleone e successivo accordo del 14.08.2011 registrato a Vittorio Veneto

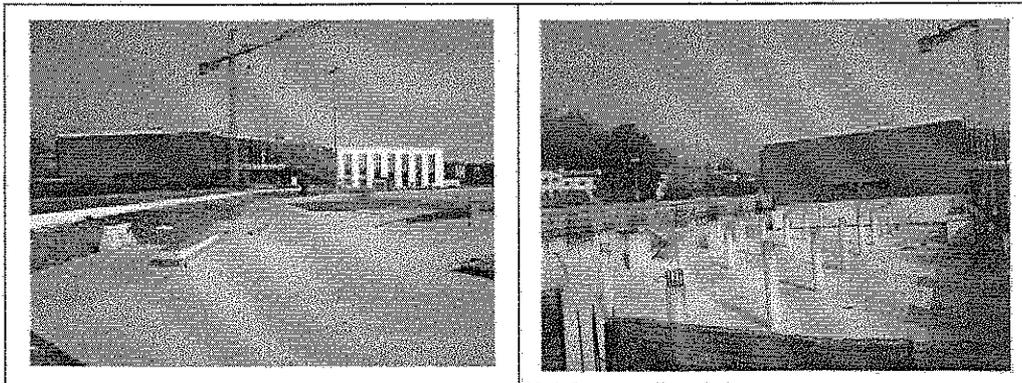
Il 13.09.2011 al n. 1322, tra [redacted] e [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] via [redacted] n. [redacted] (c.f. [redacted]).

- Accordo di Collaborazione tra del 19.03.2010, tra [redacted] e [redacted]  
[redacted] con sede in [redacted] via  
[redacted] (c.f. [redacted]).

## PARAMETRI DI STIMA – LOTTO 15

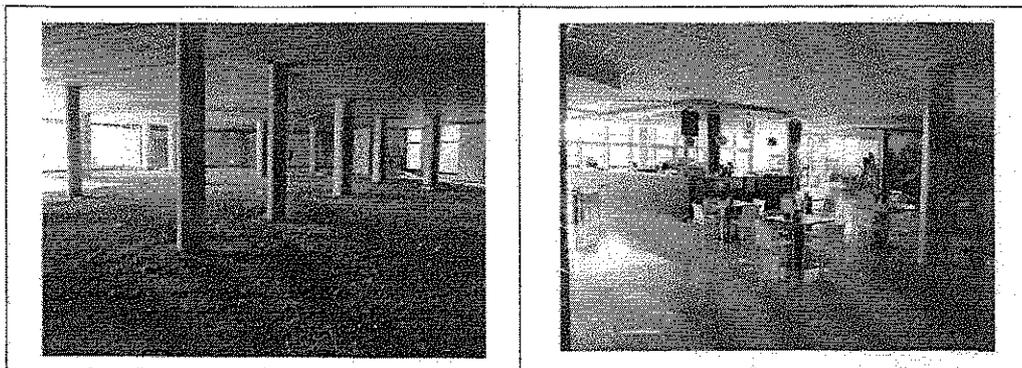
Per i fabbricati si sono utilizzati i seguenti parametri:

- superficie commerciale come definita al capitolo "Stima degli Immobili",  
rilevata dagli elaborati di progetto approvati;
- superficie catastale per i terreni;
- valore unitario medio determinato in funzione della posizione e dell'attuale  
destinazione, in relazione ai vincoli imposti dalla destinazione dell'area (Zona  
F2) e dei vincoli imposti dalla Convenzione del 2009.



"Victoria" da ovest – Corpo B, C e area scoperta

"Victoria" – Corpo A da ultimare e corpo B



"Victoria" piano interrato Corpo B

"Victoria" piano terra Corpo B (bar)

**OMISSIS**

## PROVENIENZA DEI BENI

I beni sono pervenuti alla società in virtù dei seguenti atti.

COMPRAVENDITA – TRASCRITTA A TREVISO IL 18.05.1990 RG/RP 12838/9545

Immobili "Case Borca" di Vittorio Veneto – quartiere Sant'Andrea

- N.C.E.U. Foglio 43, particella 662.
- N.C.T. Foglio 43 particella 649, 650, (ora anche 1709, 1710)

Titolo – atto notarile pubblico del 07.05.1990 rep. 60911 del notaio Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED] di [REDACTED], nato a [REDACTED], il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], per la piena proprietà della quota di ½ ciascuno,
- contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1

COMPRAVENDITA – TRASCRITTA A TREVISO IL 18.05.1990 RG/RP 12839/9546

Immobili "Area Borca" di Vittorio Veneto – quartiere Sant'Andrea

- N.C.T. Foglio 43 particella 671/a, 671/b, 681/a, 681/b, 1260 (681/c), 11258 (671/c).

Titolo – atto notarile pubblico del 24.04.1990 rep. 60912 del notaio Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], per la piena proprietà della quota di ½ ciascuno,
- contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1

**OMISSIS**

COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE – TRASCRITTA A MONTEBELLUNA IL 11.03.2011,  
RG/RP 8551/5535

Immobili "Area Borca" di Vittorio Veneto –

- N.C.T. fg. 43, part. 671, 1676, 681

Titolo – atto notarile pubblico del 21.02.2011 rep. 15053/5950 del notaio Edoardo Bernini di Montebelluna (TV):

- a favore e contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], e la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

FUSIONE DI SOCIETA PER INCORPORAZIONE – TRASCRITTA A MONTEBELLUNA IL  
25.11.2011, RG/RP 39708/25712

Immobili "Centro Ariete" di Vittorio Veneto – via Dante

- N.C.E.U. fg. E/4 part. 1125 sub. 16, 19, 25, 26
- N.C.T. fg. 49 part. 411
- N.C.T. fg. 50 part. 210

Immobili "Victoria" di Vittorio Veneto – via Nadai - Salvadoretti

- N.C.E.U. fg. C/10, part. 1700 sub 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 31, 33, 37, 38, 39
- N.C.T. fg. 50, part. 1681, 1697
- N.C.T. fg C/10, part. 1757, 1760, 1804, 1805.

Titolo – atto notarile pubblico del 16.11.2011 rep. 13199/8112 del notaio Matteo Contento di Montebelluna (TV):

- a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), per la piena proprietà della quota di 1/1,
- [REDACTED] con sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), [REDACTED] con sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]),

**OMISSIS**

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 13.03.2012 dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Treviso, Pordenone (Udine) e Venezia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, a carico della società [REDACTED] risultano le seguenti Formalità Pregiudizievoli.

ISCRIZIONE DEL 04.08.2000, RG/RP 30800/5841

Iscrizione Ipotecaria a carico della società [REDACTED] di [REDACTED] (S.p.A.), (c.f. [REDACTED]) e a favore di [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Titolo - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito del 31.07.2000 rep. 101779 del notaio R. Blandaleone di Vittorio Veneto (TV).

Oggetto - Ipoteca per una somma totale di 15.000.000.000 lire, di cui per capitale 10.000.000.000 lire.

Immobili *attuali* su cui è iscritta l'ipoteca in comune di Vittorio Veneto (TV):

- N.C.T. fg. 59 part. 12, 22, 24, 35, 36, 37, 734, 735, 744, (ora E.U. 1125)
- N.C.T. fg. 49 part. 411
- N.C.T. fg. 50 part. 210

Nella perizia LOTTO 11A Immobili Direzionali "Centro Ariete" e LOTTO 13 Immobili area "Ex Carnielli",

Con annotazione a iscrizione del 02.11.2005 RG/RP 48946/8166 è stato cancellato dall'ipoteca l'immobile al fg. la part. 1125 sub. 3.

ISCRIZIONE DEL 19.10.2001, RG/RP 42458/7347

Iscrizione Ipotecaria a carico della società [REDACTED] e a favore di [REDACTED] [REDACTED] (S.p.A.) - [REDACTED] con sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Titolo - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito del 12.10.2001 rep. 106032 del notaio Blandaleone di Vittorio Veneto (TV).

Oggetto - Ipoteca per una somma totale di 6.000.000.000 lire, di cui per capitale 3.000.000.000 lire.

Immobili *attuali* su cui è iscritta l'ipoteca in comune di Vittorio Veneto (TV):

- N.C.T. fg. 43, part. 662, 650, 1709, 1710, 649

Nella perizia appartenenti al LOTTO 9 Immobili complesso "Case Borca"

#### ISCRIZIONE DEL 07.01.2003, RG/RP 579/139

Iscrizione ipotecaria a carico della società [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Titolo - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito del 23.12.2002 rep. 110687 del Notaio R. Blandaleone di Vittorio Veneto (TV).

Oggetto - Ipoteca per una somma totale di 6.000.000,00 euro, di cui per capitale 3.000.000,00 euro.

Immobili *attuali* su cui è iscritta l'ipoteca in comune di Orsago (TV):

- N.C.E.U. fg. 2, part. 654, 430, 432 (ora E.U. 2329)

Nella perizia LOTTO 2 complesso residenziale di Orsago (TV) via Don Milani

#### ISCRIZIONE DEL 11.06.2003, RG/RP 22859/5280

Iscrizione ipotecaria a carico della società [REDACTED] e a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Titolo - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 15.05.2003 rep. 112262 del Notaio Blandaleone di Vittorio Veneto (TV).

Oggetto - Ipoteca per una somma totale di 3.400.000,00 euro, di cui per capitale 2.500.000,00 euro. Durata 3 anni.

Immobili *attuali* su cui è iscritta l'ipoteca in comune di Vittorio Veneto (TV):

- N.C.E.U. fg. E/4, part. 31 sub. 1, 2 (ora sub 11)

Nella perizia LOTTO 12 -Immobile "Magazzino SIAV 1", via Dante

- N.C.E.U. fg E/4 part. 288 sub. 1, 2
- N.C.E.U. fg E/4 part. 1012 sub 3
- N.C.E.U. fg. E/4 part. 289 sub 42, 44, 45
- N.C.T. fg. 59 part. 33, 290, 293, 736, 737

- N.C.E.U. fg. E/4, part. 289 sub. 2, 3, 4

Nella perizia LOTTO 13 Immobili area "Ex Fassina"

Sostituita da iscrizione del 18.05.2006, RG/RP 23702/6048

#### ISCRIZIONE DEL 09.06.2005, RG/RP 24536/5750

Iscrizione ipotecaria a carico della società [REDACTED] e a favore di [REDACTED] - [REDACTED], con sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Titolo - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 01.06.2005 rep. 23060/5103 del Notaio Alberta Pianca di Vittorio Veneto (TV).

Oggetto - Ipoteca per una somma totale di 8.400.000,00 euro, di cui per capitale 4.200.000,00 euro. Durata 15 anni.

Immobili *attuali* su cui è iscritta l'ipoteca in comune di Vittorio Veneto (TV):

- N.C.E.U. fg. F/2 part. 901, 969, 975 (ora part. 1585)
- Foglio F/2 particella 882, 987, 980, 981, 974, 973, 982, 972 (ora 274 sub vari)

Appartenenti al LOTTO 8 A Complesso residenziale "Miramonti" via Gelsomino e al LOTTO 8B negozi e laboratorio via Gelsomino.

#### ISCRIZIONE DEL 13.06.2005 RG/RP 25232/5897

Iscrizione ipotecaria a carico della società [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Titolo - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di apertura credito, del 09.06.2005 rep. 120940, del Notaio R. Blandaleone di Vittorio Veneto (TV).

Oggetto - Ipoteca per una somma totale di 8.000.000,00 euro, di cui per capitale 4.000.000,00 euro.

Immobili *attuali* su cui è iscritta l'ipoteca in comune di Godega di Sant'Urbano (TV), fraz. Pianzano:

- N.C.T. fg. 6, part. 914 (ora 927)

Con annotazione a iscrizione del 09.11.2009 RG/RP 14748/6938 è stato cancellato dall'ipoteca l'immobile al N.C.T. fg 6 part. 926

Nella perizia LOTTO 1A Complesso residenziale di Pianzano.

ISCRIZIONE DEL 14.07.2005, RG/RP 31190/7352

Iscrizione Ipotecaria a carico della società [REDACTED] e a favore di [REDACTED]  
[REDACTED], con  
sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Titolo - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
del 14.06.2005 rep. 121006 del Tribunale di Vittorio Veneto (TV), Durata 12 anni.

Oggetto - Ipoteca per una somma totale di 1.095.000,00 euro, di cui per capitale  
730.000,00 euro. Durata 12 anni.

Immobili *attuali* su cui è iscritta l'ipoteca in comune di Vittorio Veneto (TV), via  
Dante:

- N.C.E.U. fg. E/4, part. 1125 sub. 3

Nella perizia LOTTO 11B Ufficio [REDACTED] al "Centro Ariete"

ISCRIZIONE DEL 30.03.2006, RG/RP 15175/3759

Iscrizione Ipotecaria a carico della società [REDACTED] di [REDACTED],  
(c.f. [REDACTED]), a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Titolo - Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione a garanzia di apertura credito  
del 28.03.2006 rep. 123862 del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV).

Oggetto - Ipoteca per una somma totale di 13.500.000,00 euro, di cui per capitale  
9.000.000,00 euro.

Immobili *attuali* su cui è iscritta l'ipoteca in comune di Vittorio Veneto (TV):

- N.C.E.U. fg. C/10, part. 1700 sub 1, 2

Nella perizia LOTTO 16 "Victoria"

Nel "Quadro D" sono stati richiamati:

- ✓ la servitù di transito alla part. 1648, di cui all'atto del notaio Brusadin, del 07.02.1980, trascritto il  
04.03.1980 nn 5209/4313,
- ✓ la servitù di transito alle part. 279 e 1646, di cui all'atto del notaio Caruso, del 16.11.1978,  
trascritto il 22.11.1978 al nn. 22306/18817,
- ✓ la servitù di transito alla part. 279, di cui all'atto del Notaio Brusadin, del 16.09.1982 trascritto il  
15.10.1982 al nn 22053/18517.

- ✓ la servitù di transito alla part. 1589, di cui all'atto del Notaio Dall'Antonia del 18.12.1989, trascritto il 16.01.1990 ai nn. 1285/1030 - 1286/1031,
- ✓ la servitù alle part. 1646 e 1698, di cui l'atto del Notaio Blandaleone del 18.02.1999,
- ✓ la servitù di transito alla part. 1698 di cui all'atto del Notaio Brusadlin del 16.09.1982,
- ✓ la servitù di transito alla part. 1698 di cui all'atto del Notaio Blandaleone del 29.05.1990, trascritto il 25.06.1990 ai nn. 16673/12405,
- ✓ il contratto di comodato di cui alla scrittura privata del notaio D'Urso del 02.04.1997, trascritto il 02.05.1997 ai nn. 13378/9867.

#### ISCRIZIONE DEL 18.05.2006, RG/RP 23702/6048

Iscrizione Ipotecaria a carico della società [REDACTED] e a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] ( [REDACTED] ) (c.f. [REDACTED]).

Titolo - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16.05.2006 rep. 124294 del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV).

Oggetto - Ipoteca per una somma totale di 8.000.000,00 euro, di cui per capitale 4.000.000,00 euro. Durata 30 anni.

Immobili *attuali* su cui è iscritta l'ipoteca in comune di Vittorio Veneto (TV):

- N.C.E.U. fg. E/4, part. 31 sub. 11

Nella perizia LOTTO 12 "Magazzino SIAV 1, via Dante"

- N.C.E.U. fg E/4 part. 288 sub. 1, 2
- N.C.E.U. fg E/4 part. 1012 sub 3
- N.C.E.U. fg. E/4 part. 289 sub 42, 44, 45
- N.C.T. fg. 59 part. 33, 290, 293, 736, 737

Nella perizia LOTTO 13 "Ex Fassina"

#### ISCRIZIONE DEL 14.01.2009 RG/RP 1467/199

Iscrizione Ipotecaria a carico della società [REDACTED] e a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] ( [REDACTED] ) (c.f. [REDACTED]).

Titolo - Ipoteca Legale derivante Compravendita del 19.12.2008 rep. 128459/28785 del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV).

Oggetto - Ipoteca per una somma totale di 1.012.200,00 euro, di cui per capitale 1.012.200,00 euro.

Immobili *attuali* su cui è iscritta l'ipoteca in comune di Vittorio Veneto (TV):

- N.C.E.U. fg. E/4, part. 346, sub. 17, 75, 119, 66, 76, 71, 1.
- N.C.T. fg. E/4, part. 346, sub. 80

Nella perizia LOTTO 16 Immobili "Condominio Agribella"

#### ISCRIZIONE DEL 27.08.2009 RG/RP 32952/7532

Iscrizione Ipotecaria a carico della società [REDACTED] e a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Titolo - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento del 30.07.2009 rep. 129031/29254 del Notaio R. Blandaleone di Vittorio Veneto (TV).

Oggetto - Ipoteca per una somma totale di 5.000.000,00 euro, di cui per capitale 2.500.000,00 euro. Durata 8 anni.

Immobili *attuali* su cui è iscritta l'ipoteca in comune di Godèga di Sant'Urbano (TV), fraz. Pianzano:

- N.C.T. fg. 6, part. 926, 137

Nella perizia LOTTO 18 Terreni edificabili di Pianzano

#### ISCRIZIONE DEL 06.11.2009, RG/RP 41425/9478

Iscrizione Ipotecaria a carico della società [REDACTED] e a favore di [REDACTED] - [REDACTED] con sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Titolo - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30.10.2009 rep. 129240/29416 del Notaio Blandaleone di Vittorio Veneto (TV)

Oggetto - Ipoteca per una somma totale di 1.650.000,00 euro, di cui per capitale 1.100.000,00 euro. Durata 5 anni.

Immobili *attuali* su cui è iscritta l'ipoteca in comune di Vittorio Veneto (TV):

- N.C.E.U. fg. C/9, part. 250 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

Nella perizia LOTTO 10 Palazzo Libertà

ISCRIZIONE DEL 05.10.2011, RG/RP 33550/7002

Iscrizione Ipotecaria a carico della società [REDACTED] di [REDACTED]  
(c.f. [REDACTED]), a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]  
(c.f. [REDACTED]).

Titolo – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 30.09.2011 rep. 1037 del Tribunale di Treviso Sezione distaccata di Conegliano (TV).

Oggetto – Ipoteca per una somma totale di 350.000,00 euro, di cui per capitale 277.754,14 euro.

Immobili *attuali* su cui è iscritta l'ipoteca in comune di Vittorio Veneto (TV):

- N.C.E.U. fg. C/10, part. 1700 sub 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 31, 33, 37, 38, 39
- N.C.T. fg. 50, part. 1681, 1697
- N.C.T. fg C/10, part. 1757, 1760, 1804, 1805.

Nella perizia LOTTO 16 "Victoria".

ISCRIZIONE DEL 29.07.2011, RG/RP 27092/5618

Iscrizione Ipotecaria a carico della società [REDACTED] e a favore di [REDACTED]  
nato a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Titolo – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 21.07.2011 rep. 808 del Tribunale di Treviso Sezione distaccata di Conegliano.

Oggetto – Ipoteca per una somma totale di 50.000,00 euro, di cui per capitale 26.674,00 euro.

Immobili su cui è iscritta l'ipoteca in comune di Vittorio Veneto (TV):

- N.C.E.U. fg. E/8, part. 178 sub 23.

Nella perizia LOTTO 5 "Ex Cinema Impero" negozio sub. 23

Immobili su cui è iscritta l'ipoteca in comune di Vittorio Veneto (TV):

- N.C.E.U. fg. F/2 part. 274 sub. 43

Nella perizia LOTTO 8A complesso "Miramonti" garage sub. 43

TRASCRIZIONE DEL 15.02.20012, RG/RP 4947/3778

Domanda Giudiziale contro la [REDACTED] e a favore di [REDACTED], con sede a [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Titolo - Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica, del 09.02.2012 rep.495/2012 del Tribunale di Treviso.

Immobili su cui è trascritta la domanda giudiziale, in comune di Vittorio Veneto (TV):

- N.C.E.U. fg. E/4 particella 1125 sub. 26, classe A/10 di 5,5 vani.

Nella perizia LOTTO 11A "Centro Ariete" ufficio sub. 26.

Nel quadro D è precisato quanto segue - "Si precisa che nell'atto di citazione sono state formulate le seguenti conclusioni << dia atto il Tribunale che [REDACTED] ha adempiuto interamente la sua obbligazione di pagamento del prezzo per l'acquisizione dell'immobile per il quale causa, per compensazione con il maggior credito della medesima [REDACTED] verso [REDACTED] ..... >>".

TRASCRIZIONE DEL 16.02.20012, RG/RP 5121/3917

Domanda Giudiziale contro la [REDACTED] e a favore di [REDACTED], con sede a [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Titolo - Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, del 09.02.2012 rep.495/2012 del Tribunale di Treviso.

Immobili su cui è trascritta la domanda giudiziale, in comune di Vittorio Veneto (TV):

- N.C.E.U. fg. E/4 particella 1125 sub. 26, classe A/10 di 5,5 vani.

Nella perizia LOTTO 11A "Centro Ariete" ufficio sub. 26.

Nel quadro D è precisato quanto segue - "Con la presente nota viene trascritta la seguente domanda formulata nell'atto di citazione notificato in data 09.02.2012 al punto 4. <<di chiarì il Tribunale l'inefficacia, nei confronti dell'affrisc, dell'atto di destinazione ex art. 2645 ter cod.civ. fatto il 15 settembre 2011 per atto n.12938 rep. Notaio Contento ..... >>".

---

## STIMA DEGLI IMMOBILI

Dato lo scopo della stima e analizzata la situazione del mercato immobiliare del momento lo scrivente ha scelto di adottare come criterio di stima, per la maggior parte dei beni, il Valore di Mercato con procedimento diretto.

In pratica, il Valore degli Immobili è calcolato moltiplicando il Valore Unitario Medio (V.U.M.), rilevato dall'analisi dei prezzi di mercato di beni simili o assimilabili, al parametro di comparazione superficie commerciale.

L'adozione di altri metodi di stima, come il Valore di Costruzione che in alcune casi, come ad esempio il Victoria, sembrerebbe il più adatto, non rispondono adeguatamente al quesito e allo scopo della stima, in quanto porterebbero a sovrastimare immobili "particolari", in un momento in cui il mercato immobiliare è in significativa crisi.

### SUPERFICIE CATASTALE FABBRICATI

Consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, determinata ai sensi del D.P.R. 138/98, in base ai criteri descritti nell'Allegato C del decreto.

### SUPERFICIE CATASTALE TERRENI

Consistenza delle unità immobiliari ai terreni determinate con il Tipo Mappale.

### SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento, sia alle indicazioni e ai coefficienti indicati nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli Immobili urbani per la raccolta dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia al Territorio", sia alle consuetudini locali.

La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Gli spazi e le superfici comuni, poiché indivisibili, sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun unità e non sono, quindi, conteggiati nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.

### UNITA IMMOBILIARI RESIDENZIALI

Per le singole unità immobiliari residenziali, parte di un edificio, la superficie commerciale è pari alla seguente somma.

Superficie dei vani principali e degli accessori diretti – Tale superficie è determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%. In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Nella determinazione della superficie commerciale tali superfici sono conteggiate per intero.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare - I balconi, le terrazze e similari la superficie è misurata fino al contorno esterno; i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie è misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzera dello stesso.

Nella determinazione della superficie commerciale, balconi, terrazze e simili, sono conteggiate nella misura: del 30%, fino a mq. 25, qualora comunicanti con i vani principali e con i vani accessori e nella misura del 10%, per la quota eccedente i mq. 25; nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25, qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori e nella misura del 5% per la quota eccedente i mq. 25.

Nella determinazione della superficie commerciale la superficie scoperta o simili è conteggiata nella misura: del 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare - Le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, sono misurate al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri comuni.

Nella determinazione della superficie commerciale tali superfici sono conteggiate nella misura: del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

#### UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE TERZIARIA-DIREZIONALE

La determinazione delle superfici lorde è uguale a quella per gli immobili residenziali.

Nella determinazione della superficie commerciale:

- ✓ I vani principali e accessori diretti sono considerati per intero;
- ✓ le pertinenze esclusive di ornamento (balconi, le terrazze, verande e similari, nonché le aree a verde o le superfici, comunque scoperte ad uso esclusivo) sono computate nella misura del 10%;
- ✓ le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (archivi, depositi, cantine, soffitte, posti auto coperti, ecc.) sono computati nella misura del 50% della superficie, se comunicanti con i locali principali e del 25% della superficie qualora non comunicanti.

#### UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE AUTORIMESSA

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune.

Per i box la superficie commerciale è estesa al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero) o al 50% in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

Superficie del posto auto si misura fino al contorno corrispondente alla segnaletica orizzontale che delimita il posto auto, considerata al 50% dello spessore nei tratti in comune.

#### UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE COMMERCIALE

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie commerciale dei locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna, è computata al 50%.

La superficie commerciale dei locali accessori non comunicanti con i locali principali, è computata al 25%.

La superficie dell'area scoperta o di questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.

#### VALORI IMPIEGATI NELLA STIMA (V.U.M.)

Nella scelta del V.U.M. più idoneo si sono tenuti in considerazione tutti quei fattori che esprimono le caratteristiche proprie del bene rispetto alla normalità e ai beni di riferimento, come indicato nei capitoli precedenti alla voce "Parametri di Stima".

I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale e con il confronto con altri Tecnici.

Nella definizione del V.U.M., dato lo scopo della stima e l'arco temporale ipotizzato per il realizzo delle vendite (massimo 5 anni), si è adottato un criterio prudenziale che tiene conto, sia dell'attuale situazione del mercato immobiliare, che delle particolari condizioni di vendita della Procedura.

Il V.U.M. è stato riferito alla superficie commerciale per i fabbricati e alla superficie catastale per i terreni ed è stato quindi determinato in funzione dei seguenti fattori:

- ✓ le caratteristiche proprie dei fabbricati (destinazioni, dimensioni, altezze, qualità dei materiali e delle finiture, caratteristiche architettoniche, dotazione impiantistica, disposizione degli spazi, luminosità ed esposizione, panoramicità, ecc.);
- ✓ l'età, lo stato di manutenzione e di conservazione;
- ✓ le caratteristiche dell'area/lotto e in particolare la conformazione, la destinazione urbanistica e lo stato di edificabilità, la posizione territoriale, l'accessibilità, la qualità ambientale, la dotazione di servizi, la presenza di spazi verdi;
- ✓ lo stato autorizzativo e in particolare la presenza di manufatti abusivi da sanare e/o demolire, da completare, o accatastare;
- ✓ la presenza di limitazioni al godimento del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli, altro;
- ✓ il mercato immobiliare attuale e la particolarità della Procedura del Concordato

Le aree edificabili sono state valutate individuando le cubature edificabili, distinte per destinazione quando possibile e il V.U.M. del metro cubo edificabile, al netto degli eventuali costi che l'imprenditore medio deve sostenere per portare alla normalità i beni particolari.

I fattori considerati nella valutazione del V.U.M. delle aree edificabili sono i seguenti:

- ✓ fattori che agiscono indirettamente sul valore come i caratteri del centro urbano in cui è posta l'area, la posizione, i collegamenti, la presenza di servizi, l'interesse artistico e storico, la dotazione del verde, la salubrità dell'aria, la qualità edilizia;
- ✓ fattori che agiscono direttamente sul valore come l'indice di fabbricabilità, l'estensione dell'area, la tipologia edilizia del fabbricato realizzabile, la densità edificatoria, la comodità di accesso dalla strada principale, il costo di sistemazione delle aree pertinenziali, le servitù ed eventuali vincoli.

## **STIMA DEI SINGOLI LOTTI**

Di seguito si riportano le tabelle di stima delle singole unità immobiliari e/o dei singoli lotti, come in precedenza descritti.

**OMISSIS**

LOTTO 15 - IMMOBILI "VICTORIA SPORT CENTER" IN VITTORIO VENETO

Corpo	Piano	Descrizione	Destinazione d'uso	mq	V.U.M.	VALORE STIMA
A	PS1	Garage interrato, realizzate strutture verticali, rampa e scale del garage di circa 1.630 mq	Garage, deposito, vani tecnici	A corpo		164.700,00
A	PT	Volume ancora da realizzare di circa 7.840 mc	Destinazione sportiva	Volume da edificare		350.000,00
B	PS1	Vani realizzati solo nelle strutture e alcuni impianti destinati a piscine, saune e accessori.	Area sportiva	1.980	500,00	990.000,00
B	PT	Area commerciale, con bar e negozi	Area per attività commerciali accessorie	1.188	1.200,00	1.425.600,00
B	PT	Galleria coperta ad uso pubblico, con ingresso da via De Naddai	Uso pubblico come da Convenzione del 2009	625	0,00	0,00
B	P1	Ristorante / Pizzeria e accessori	Area per attività commerciali accessorie	251	1.100,00	276.100,00
B	P1	Sala Polifunzionale con circa 800 posti	Area sportiva	1.691	1.000,00	1.691.000,00
B	P1	Vani tecnici e vani accessori al ristorante e alla sala polifunzionale	Vani tecnici - sup. totale 616 mq e sup. "abitabile" circa 130 mq	130	400,00	52.000,00
C	PS1	Area palestra e accessori	Area sportiva	870	1.000,00	870.000,00
C	PT	Area commerciale con negozi	Area per attività commerciali accessorie	538	1.200,00	645.600,00
C	PT	Scala e atrio	Area sportiva	234	400,00	93.600,00
C	PT	Servizi per l'area sportiva (foto S-O)	Area sportiva	112	1.100,00	123.200,00
C	P1	Centro di medicina dello sport e palestra per riabilitazione	Area sportiva	869	1.100,00	955.900,00
		Area scoperta parte a prato e parte attrezzata per lo sport (campi in battuto di cemento)	Area scoperta a verde con destinazione sportiva, gioco, parco	14.500	30,00	435.000,00
		Area scoperta a parcheggi	Parcheggi ad uso privato	1.315	40,00	52.600,00
Lotto 15 - Immobili compendio "Victoria" in Vittorio Veneto (TV), via De Naddai - via Salvadoretti					euro	8.125.300,00

**OMISSIS**

TRIBUNALE DI BELLUNO

*Chin. 2012*

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'Anno 2012 addi 16 MARZO nella Cancelleria dell'Intestato Tribunale, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e residente in [redacted] alla via [redacted] n° [redacted], iscritto all'ordine dei dottori [redacted] di [redacted] al n° [redacted], il quale chiede di poter asseverare mediante giuramento la su estesa perizia, composta da 161 pagine, oltre gli allegati e avente per oggetto la stima dei Beni Immobili di proprietà della ditta [redacted] con sede in [redacted] ([redacted]), via [redacted].

Il Cancelliere, aderendo alla richiesta, invita il perito a prestare il giuramento di rito.

Lo stesso pronuncia la seguente formula:

**"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI COMMESSEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITÀ".**

Letto confermato e sottoscritto.

Il perito  
  
*Francesco Alu*

Il Cancelliere  
  
*U. Scire*

Ministero dell'Economia e delle Finanze MARCA DA BOLLO €1,81 UNO/81  
Entrate  
00034817 00005749 WOKYK001  
00008434 04/01/2012 05:11:39  
0001-00005 003F49C97F88E495  
IDENTIFICATIVO : 01093367133098

Ministero dell'Economia e delle Finanze MARCA DA BOLLO €1,81 UNO/81  
Entrate  
00034817 00005749 WOKYK001  
00008434 04/01/2012 05:11:39  
0001-00005 3FC0003F672BC0FE  
IDENTIFICATIVO : 01093367133100

0 1 09 396713 309 8  
0 1 09 396713 310 0

# TRIBUNALE DI TREVISO

Concordato Preventivo N° [REDACTED] del [REDACTED]

“ [REDACTED] ”

con sede in [REDACTED] n. [REDACTED] - [REDACTED] ( [REDACTED] )

GIUDICE DELEGATO : DOTT. [REDACTED]

COMMISSARIO GIUDIZIALE : DOTT. [REDACTED]

PERITO STIMATORE : ING. [REDACTED]

## PARERE DI CONGRUITA' BENI IMMOBILI

\*\*\* \*\*

### INDICE

1. INCARICO	6
2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	7
3. CONSISTENZA DEI BENI	8
4. LOTTO 1A: UNITA' IMMOBILIARE A1 - GODEGA	12
4.1 DATI CATASTALI	13
4.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	18
4.3 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'	18
4.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	25
4.5 SINTETICA DESCRIZIONE DEI BENI	26
4.6 Situazione Tecnico Amministrativa E Regolarita' Urbanistica	27
4.7 PARERE DI CONGRUITA'	28
5. LOTTO 1B: UNITA' IMMOBILIARE A2 - GODEGA	29
5.1 DATI CATASTALI	30
5.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	31
5.3 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'	32

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio\_3\_tv@iol.it

	<b>5.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA</b>	<b>35</b>
	<b>5.5 SINTETICA DESCRIZIONE DEI BENI</b>	<b>36</b>
	<b>5.6 Situazione Tecnico Amministrativa E Regolarita' Urbanistica</b>	<b>37</b>
	<b>5.7 PARERE DI CONGRUITA'</b>	<b>37</b>
<b>6.</b>	<b>LOTTO 2: UNITA' IMMOBILIARE B – ORSAGO</b>	<b>38</b>
	<b>6.1 DATI CATASTALI</b>	<b>39</b>
	<b>6.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI</b>	<b>43</b>
	<b>6.3 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'</b>	<b>43</b>
	<b>6.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA</b>	<b>49</b>
	<b>6.5 Situazione Tecnico Amministrativa E Regolarità Urbanistica</b>	<b>50</b>
	<b>6.6 PARERE DI CONGRUITA'</b>	<b>52</b>
<b>7.</b>	<b>LOTTO 3 – UNITA' IMMOBIL. C IN COMUNE DI PORDENONE</b>	<b>52</b>
	<b>7.1 DATI CATASTALI</b>	<b>53</b>
	<b>7.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI</b>	<b>54</b>
	<b>7.3 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'</b>	<b>55</b>
	<b>7.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA</b>	<b>56</b>
	<b>7.5 SINTETICA DESCRIZIONE DEI BENI</b>	<b>57</b>
	<b>7.6 SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA'</b>	
	<b>URBANISTICA</b>	<b>57</b>
	<b>7.7 PARERE DI CONGRUITA'</b>	<b>58</b>
<b>8.</b>	<b>LOTTO 4: UNITA' IMMOBILIARE D – CAORLE</b>	<b>58</b>
	<b>8.1 DATI CATASTALI</b>	<b>59</b>
	<b>8.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI</b>	<b>59</b>
	<b>8.3 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'</b>	<b>60</b>
	<b>8.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA</b>	<b>61</b>

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio\_3\_tv@iol.it

8.5	Situazione Tecnico Amministrativa E Regolarità Urbanistica	62
8.6	PARERE DI CONGRUITÀ	62
<b>9.</b>	<b>LOTTO 5: UNITA' IMMOBILIARE E – EX CINEMA IMPERO</b>	<b>62</b>
9.1	DATI CATASTALI	63
9.2	PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	64
9.3	LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'	65
9.4	UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	66
9.5	Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica	67
9.6	Parere di congruità	68
<b>10.</b>	<b>LOTTO 6: UNITA' IMMOBILIARE F – COMPLESSO LIETTA</b>	<b>68</b>
10.1	DATI CATASTALI	69
10.2	PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	70
10.3	LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'	71
10.4	UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	72
10.5	Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica	73
10.6	Parere di congruità	74
<b>11.</b>	<b>LOTTO 7: UNITA' IMMOBIL. G – COMPLESSO MIRAMONTI</b>	<b>74</b>
11.1	DATI CATASTALI	75
11.2	PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	78
11.3	LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'	80
11.4	UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	82
11.5	Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica	83
11.6	Parere di congruità	85
<b>12.</b>	<b>LOTTO 8: UNITA' IMMOBILIARE H – LABORATORIO</b>	<b>86</b>
12.1	DATI CATASTALI	86

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio\_3\_tv@iol.it

12.2	PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	87
12.3	LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'	87
12.4	UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	88
12.5	Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica	89
12.6	Parere di congruità	90
13.	LOTTO 9: UNITA' IMMOBILIARE I – CASE BORCA	90
13.1	DATI CATASTALI	91
13.2	PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	92
13.3	LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'	93
13.4	UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	94
13.5	Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica	95
13.6	Parere di congruità	95
14.	LOTTO 10: UNITA' IMMOBILIARE J – PALAZZO LIBERTA'	96
14.1	DATI CATASTALI	96
14.2	PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	97
14.3	LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'	98
14.4	UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	100
14.5	Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica	100
14.6	Parere di congruità	101
15.	LOTTO 11A/B - UNITA' IMMOBILIARE K – CENTRO ARIETE	102
15.1	DATI CATASTALI	102
15.2	PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	103
15.3	LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'	104
15.4	UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	107
15.5	Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica	108

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio\_3\_tv@iol.it

15.6	Parere di congruità	109
<b>16.</b>	<b>LOTTO 12 - UNITA' IMMOBIL. L – MAGAZZINO SIAV 1</b>	<b>110</b>
16.1	DATI CATASTALI	110
16.2	PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	111
16.3	LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'	112
16.4	UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	114
16.5	Parere di congruità	114
<b>17.</b>	<b>LOTTO 13 - UNITA' IMMOBIL. M – EX FASSINA e CARNIELLI</b>	<b>115</b>
17.1	DATI CATASTALI	117
17.2	PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	118
17.3	LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'	119
17.4	UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	123
17.5	Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica	124
17.6	Parere di congruità	130
<b>18.</b>	<b>LOTTO 14 - UNITA' IMMOBIL. N – TERRENI EDIFICABILI</b>	<b>133</b>
18.1	DATI CATASTALI	133
18.2	PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	135
18.3	LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'	136
18.4	UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	137
18.5	Parere di congruità	138
<b>19.</b>	<b>LOTTO 15: UNITA' IMMOBIL. O – VICTORIA SPORT</b>	<b>139</b>
19.1	DATI CATASTALI	140
19.2	PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	142
19.3	LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'	143
19.4	UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	145

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio\_3\_tv@iol.it

19.5	Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica	146
19.6	Parere di congruità	148
<b>20.</b>	<b>LOTTO 16: UNITA' IMMOBIL. P – Condominio AGRIBELLA</b>	<b>149</b>
20.1	DATI CATASTALI	151
20.2	PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	151
20.3	LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'	154
20.4	UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	155
20.5	Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica	156
20.6	Parere di congruità	156
<b>21.</b>	<b>LOTTO 17 UNITA' IMMOBIL Q – TERRENI CASE BORCA</b>	<b>157</b>
21.1	DATI CATASTALI	158
21.2	PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	159
21.3	LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'	160
21.4	UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	160
21.5	Parere tecnico	161
<b>22.</b>	<b>ELENCO ALLEGATI</b>	<b>162</b>
	*** **	
	*** **	
	*** **	

## **1. INCARICO**

Il Dott. ██████████ in qualità di commissario giudiziale, affidava al sottoscritto ing. ██████████ libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di ██████████ al n. ██████████, con studio in ██████████ a ██████████ l'incarico di perito stimatore per la verifica di congruità dei beni immobili di proprietà della società "██████████".

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio\_3\_tv@iol.it

## 2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli lo scrivente Perito Stimatore, effettuava nelle date dal 21.05.2012 al 01.06.2012, con ausilio dei collaboratori di studio ingg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] sopralluogo presso gli immobili di proprietà della società [REDACTED] situati nelle provincie di [REDACTED] e [REDACTED]. L'incarico pervenuto dal Commissario Giudiziale Dott. [REDACTED] riguardava la verifica di congruità dei valori di stima dei beni immobili di proprietà della società [REDACTED] con riferimento alla perizia di stima redatta dal Dott. Francesco De Mori asseverata presso il Tribunale di [REDACTED] in data [REDACTED] e alla perizia di stima del geom. [REDACTED] asseverata in data [REDACTED] presso la sezione staccata del Tribunale di Conegliano Veneto (TV). Inoltre, l'incarico ha riguardato anche l'attività di inventariazione condotta con l'ausilio del commissario Giudiziale Dott. [REDACTED]. Nel seguito della presente perizia, al fine di valutare la congruità o meno di un immobile si è effettuato un confronto tra il valore assunto nella perizia del Dott. Francesco De Mori e il valore di stima determinato dallo scrivente attraverso una attenta analisi della situazione di fatto degli immobili, della situazione tecnico-amministrativa, della situazione del mercato immobiliare con particolare attenzione alla situazione economica nazionale che si sta ripercuotendo in modo negativo sul mercato immobiliare e tenendo conto di un possibile realizzo della proprietà immobiliare su di un arco temporale (medio periodo) che va dai 3 ai 5 anni. I valori di stima attribuiti rispetto alla stima del Dott. De Mori sono stati ritenuti congrui, rispetto alla stima dello scrivente, se discostano per un valore percentuale inferiore al 25%, mentre per valori percentuali pari o superiori al 25 % il valore di stima è stato valutato non congruo.

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

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

- visure telematiche ed accesso presso gli Uffici del Catasto di Treviso, Venezia e Pordenone per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili;
- visure telematiche ed accesso presso gli Uffici della Conservatoria di Treviso, Venezia e Pordenone per l'acquisizione delle note di trascrizione e iscrizione;
- verifica delle pratiche edilizie istruite con ottenimento di alcune copie dei documenti tecnici a corredo, richiesta certificato di destinazione urbanistica e colloqui con il personale tecnico del Dipartimento "Edilizia Privata" del Comune di Vittorio Veneto, Orsago, Godega di Sant'Urbano e Caorle.

Lo scrivente fa presente che, visti i tempi esigui di realizzazione della presente perizia, non sono state condotte analisi di tipo chimico sui terreni al fine di verificare l'eventuale presenza di materiale inquinante. Pertanto, ai fini della presente stima il terreno è stato considerato chimicamente compatibile con le destinazioni urbanistiche vigenti, ad eccezione di quanto noto relativamente all'area ex Carnielli ed ex Fassina.

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

### **3. CONSISTENZA DEI BENI**

L'entità dei beni immobili della società [REDACTED], oggetto della presente perizia, può classificarsi come segue:

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio\_3\_tv@iol.it

**PROVINCIA DI TREVISO**

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

**A1) Tipologia edilizia: LOTTO 1A UNITA' IMMOBILIARE A1 complesso residenziale (case a schiera, appartamenti, garage) porzione del "Comparto 8 del Piano Particolareggiato di Pianzano". Il complesso di immobili è situato in Comune di Godega Sant'Urbano, località Pianzano in via Giuseppe Mazzini.**

**A2) Tipologia edilizia: LOTTO 1B UNITA' IMMOBILIARE A2 appezzamento di terreno edificabile, appartenente al "Comparto 8 del Piano Particolareggiato di Pianzano". Tale lotto, corrispondente alla porzione Ovest del comparto, è situato in Comune di Godega Sant'Urbano, località Pianzano, in via Giuseppe Mazzini.**

**B) LOTTO 2 UNITA' IMMOBILIARE B Immobili in ORSAGO (TV) - Tipologia edilizia: n. 8 appartamenti comprensivi di 1 cantina ciascuno, n. 8 autorimesse al piano interrato e n. 12 posti auto scoperti. Tali immobili sono inseriti all'interno di un complesso residenziale denominato "Ai Giardini" situato nel Comune di Orsago (TV) in via Don Milani.**

**C) Tipologia edilizia: LOTTO 3 UNITA' IMMOBILIARE C unità abitativa al quinto piano del condominio OMICRON, dotata di garage interrato e n. 2 cantinette. Ubicate nel comune di Pordenone in via San Giuliano n.2.**

**D) LOTTO 4 UNITA' IMMOBILIARE D - Immobile in CAOLE loc. Porto Santa Margherita (VE) Tipologia edilizia: n. 1 villetta. Tale immobile è inserito all'interno di un complesso turistico denominato "Villaggio Svizzero" situato in località Porto Santa Margherita nel Comune di Caorle (VE) in via Grimani, n. 126.**

**STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio\_3\_tv@iol.it**

**E) LOTTO 5 – UNITA' IMMOBILIARE E: Tipologia edilizia: n.2 unità a destinazione commerciale. Le due unità fanno parte di un complesso residenziale/commerciale denominato EX CINEMA IMPERO e sono situate nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via Lorenzo da Ponte.**

**F) LOTTO 6 – UNITA' IMMOBILIARE F: Tipologia edilizia: n. 1 mini-appartamento graffato con n.1 cantina, n. 1 cantine, n.1 garage, n. 1 vetrina e n. 6 posti auto scoperti. Tali immobili sono inseriti all'interno di complesso residenziale/commerciale denominato "Complesso Lietta" situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) in località San Giacomo – via Isonzo.**

**G) LOTTO 7 – UNITA' IMMOBILIARE G: Tipologia edilizia: n. 3 attici in corso di costruzione, n. 4 appartamenti con i rispettivi garage, n. 6 negozi. Fanno parte dell'immobile dei parcheggi privati destinati ad uso pubblico. Tali immobili sono inseriti all'interno di un complesso residenziale/commerciale denominato "MIRAMONTI" situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via Gelsomino.**

**H) LOTTO 8 – UNITA' IMMOBILIARE H: Tipologia edilizia: n.1 negozio/laboratorio allo stato grezzo con corte scoperta. Tale immobili è adiacente al complesso residenziale/commerciale denominato "MIRAMONTI" ed situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via Gelsomino n.33.**

**I) LOTTO 9 – UNITA' IMMOBILIARE I: Tipologia edilizia: n. 2 "ex fabbricati rurali con terreni di pertinenza" denominati CASE BORCA e sottoposti al vincolo di tutela diretta della soprintendenza. Tali immobili sono situati nel comune di Vittorio Veneto (TV) nel quartiere di Sant'Andrea e in prossimità del centro storico di Serra valle.**

**II) UNITA' IMMOBILIARE II: Tipologia edilizia: Terreni edificabili. Tale**

**STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio\_3\_tv@iol.it**

immobile è situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) nel quartiere di Sant'Andrea adiacente al complesso denominato Case Borca.

**J) LOTTO 10 – UNITA' IMMOBILIARE J: Tipologia edilizia: Fabbricato in corso di ristrutturazione con destinazione residenziale/commerciale.** Tale immobile denominato "PALAZZO DELLA LIBERTA' "è situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via Battisti.

**K) LOTTO 11A+ LOTTO 11B – UNITA' IMMOBILIARE K: Tipologia edilizia: n. 3 unità immobiliari a destinazione direzionale (uffici) tra cui la sede operativa della ██████████ e n. 1 magazzino.** Tali immobili (Lotto 11A e 11B) sono inseriti all'interno del centro direzionale denominato "ARIETE" situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via Dante n. 61.

**L) LOTTO 12 – UNITA' IMMOBILIARE L:** immobile situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via Dante.

**M) LOTTO 13 – UNITA' IMMOBILIARE M: Area Ex Fassina e Ex Carnielli.** Tale immobile, rientrante nel PIRUEA (Programma integrato di riqualificazione urbanistica edilizia e ambientale), è situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) tra via Dante e il fiume Meschio.

**N) LOTTO 14 – UNITA' IMMOBILIARE N: Tipologia edilizia: n. Terreni edificabili.** Tale immobile è situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) in loc. San Giacomo di Veglia tra via Isonzo e via Menarè.

**O) LOTTO 15 – UNITA' IMMOBILIARE O: Tipologia edilizia: Complesso edilizio sportivo denominato VICTORIA SPORT CENTER.** Tale immobile è situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) all'incrocio tra via L. De Nadai e via Salvadoretti.

**P) LOTTO 16 – UNITA' IMMOBILIARE P: Tipologia edilizia: n. 1 unità ad**

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio\_3\_tv@iol.it

uso supermercato, n. 2 unità ad uso garage con servitù di parcheggio ad uso pubblico, n. 2 vani deposito, n. 2 lastrici solari e n. 1 area scoperta di pertinenza esclusiva per carico e scarico merci. Tale immobile facente parte del CONDOMINIO AGRIBELLA è situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via G. Carducci.

\*\*\*\*\*

#### 4. LOTTO 1A: UNITA' IMMOBILIARE A1 - GODEGA

Gli immobili oggetto della presente valutazione di congruità sono inseriti all'interno di un complesso residenziale denominato "Gardenia", corrispondente a porzione del II stralcio (composto da un blocco di tre case a schiera ed un fabbricato plurialloggio) del "Comparto 8 del Piano Particolareggiato di Pianzano", ubicato nella parte Sud del comparto. La proprietà in esame riguarda le seguenti unità immobiliari (catastralmente riferite alla **particella 927**):

- **Sub. 12:** Casetta a schiera di testa lato Sud nello stato di grezzo avanzato. Su tale unità dovranno essere realizzati vari interventi a finire;
- **Sub. 64:** Garage della casetta a schiera lato Sud, nello stato di grezzo avanzato;
- **Sub. 14:** Casetta a schiera di testa lato Nord nello stato di grezzo avanzato. Su tale unità dovranno essere realizzati vari interventi a finire;
- **Sub. 66:** Garage della casetta a schiera lato Nord, nello stato di grezzo avanzato;
- **Sub. 24:** Appartamento al Piano 2° con affaccio nei lati Sud ed Ovest;
- **Sub. 31:** Appartamento al Piano 3° sottotetto, con affaccio nei lati Nord ed Ovest, altezze interne variabili;
- **Sub. 32:** Appartamento al Piano 3° sottotetto, con affaccio nei lati Sud ed

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio\_3\_tv@iol.it

Ovest, altezze interne variabili, cantina al piano interrato;

- **Sub. 33:** Appartamento al Piano 3° sottotetto, con affaccio nel lato Sud, altezze interne variabili;
- **Sub. 17:** Appartamento al Piano 1° con affaccio nel lato Sud;
- **Sub. 18:** Appartamento al Piano 1° con affaccio nel lato Nord;
- **Sub. 8:** Appartamento al Piano Terra, dotato di area scoperta pertinenziale con affaccio nei lati Sud e Nord, cantina al piano interrato;
- **Sub. 19:** Appartamento al Piano 1° con affaccio nei lati Sud e Nord;
- **Sub. 72:** Appartamento al Piano 1° con affaccio nel lato Sud;
- **Sub. 27:** Appartamento al Piano 2° con affaccio nei lati Sud e Nord, cantina al piano seminterrato;
- **Garage indicati rispettivamente ai sub. 35, 49, 48, 40, 41, 36, 45, 59, 58, 63 e 55;**
- **Cantine al piano interrato indicate rispettivamente ai sub. 69 e 73.**

Fanno inoltre parte della proprietà una stradina di servizio nel complesso Ortensia (non oggetto della presente perizia) individuata alla particella 915 sub 6 (area scoperta di 120 mq) ed un percorso pedonale fra le case a schiera ed il fabbricato plurialloggio individuato alla particella 927 sub 67.

(Allegato N. 5 - Documentazione parziale (topografica degli immobili))

#### **4.1 DATI CATASTALI**

Gli immobili sopra citati sono attualmente individuati all'U.T.E. di Treviso come segue:

N.C.E.U.: Comune di Godega di Sant'Urbano (TV) – Via G. Mazzini –

#### **SEZIONE A – FOGLIO 6**

Particella 915 sub. 6 – cat. Area Urbana;

**STUDIO TRE - Ingegneri Associati** - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio\_3\_tv@iol.it



**OMISSIS**



▪ il volume determinato e stimato nella perizia del Dott. Francesco De Mori è stato calcolato tenendo conto degli indici di edificabilità territoriali con conseguente valutazione di un volume edificabile lordo e non effettivamente realizzabile.

▪ il valore determinato nella perizia del Dott. Francesco De Mori include la valorizzazione del mappale 1253 (€ 18.400,00) che rappresenta una strada che garantisce la servitù di passaggio ai lotti confinanti di altra proprietà. Si ritiene che tale porzione di strada pur in proprietà non vada valorizzata in quanto garantisce una servitù di passaggio con relativi oneri;

▪ la valutazione di stima non è in linea con le quotazioni di mercato e non tiene conto della particolare situazione economica del paese che si sta ripercuotendo in modo sfavorevole sul mercato immobiliare,

si ritiene che il valore di stima indicato dal Dott. Francesco De Mori per un valore pari a € 1.477.800,00 sia **da ritenersi NON CONGRUO. Gli elementi indicati incidono sul valore complessivo del LOTTO 14 mediamente in riduzione di un valore percentuale di circa il 30%.**

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

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

**19. LOTTO 15: UNITA' IMMOBIL. O – VICTORIA SPORT**

L'immobile oggetto della presente valutazione di congruità riguarda un complesso immobiliare a destinazione sportiva denominato ██████████ situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) tra via L. De Nadai e via Salvadoretti.

*Il corpo di fabbrica si sviluppa su quattro livelli (piano sotto-strada, terra, primo e secondo) ed è suddiviso in vari settori o blocchi. In particolare, tra le attività previste, troviamo al:*

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio\_3\_tv@iol.it

- *Piano sotto strada: palestra per il fitness e il benessere. Si fa presente che è prevista la realizzazione anche di una piscina e una sauna.*
- *Piano Terra: attività commerciali (negozi e bar).*
- *Piano Primo: un'ampia sala polifunzionale di circa 800 posti, un locale bar/pizzerie, le cucine e i servizi;*
- *Piano secondo: depositi, spogliatoi e vani tecnici.*
- *Esterno: una vasta area destinata al parcheggio delle autovetture e una area destinata al verde attrezzato dove si svolgono attività motorie, ovvero campi sportivi di pallavolo e pallacanestro, pista atletica.*

Inoltre, durante il corso dei sopralluoghi è emersa la mancanza del corpo di fabbrica indicato con la lettera A che allo stato attuale presenta solo le strutture verticali in cemento armato del piano interrato con destinazione parcheggio.

(Allegato O4 – Documentazione parziale fotografica degli immobili)

### **19.1 DATI CATASTALI**

Gli immobili sopra citati sono attualmente individuati all'U.T.E. di Treviso come segue:

**N.C.T.:** Comune di Vittorio Veneto (TV)

Sez. Fg. 50 Particella 1681 - cat. Sem. arb. 1 – cons. 23 mq – Reddito dominicale € 0,78 e Agrario € 0,08;

Sez. Fg. 50 Particella 1697 - cat. Sem. arb. 1 – cons. 291 mq – Reddito dominicale € 1,88 e Agrario € 1,05;

**N.C.E.U.:** Comune di Vittorio Veneto (TV)

#### **SEZIONE C – FOGLIO 10**

Particella 1700 sub. 3 - cat. D/8 – Rendita € 114,00;

Particella 1757 - cat. Area urbana – cons. 335 mq;

**STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO**  
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio\_3\_tv@iol.it

Particella 1760 - cat. Area Urbana – cons. 130 mq;

Particella 1700 sub. 11 - cat. C/1 – cons. 253 mq – Rendita € 5.723,06;

Particella 1700 sub. 12 - cat. C/1 – cons. 112 mq – Rendita € 2.533,53;

Particella 1700 sub. 13 - cat. C/1 – cons. 101 mq – Rendita € 2.284,70;

Particella 1700 sub. 14 - cat. in corso di definizione;

Particella 1700 sub. 15 - cat. C/1 – cons. 159 mq – Rendita € 3.596,71;

Particella 1700 sub. 16 - cat. C/1 – cons. 103 mq – Rendita € 1.920,34;

Particella 1700 sub. 17 - cat. C/1 – cons. 67 mq – Rendita € 1.515,59;

Particella 1700 sub. 18 - cat. C/1 – cons. 84 mq – Rendita € 1.900,15;

Particella 1700 sub. 19 - cat. C/1 – cons. 75 mq – Rendita € 1.696,56;

Particella 1700 sub. 20 - cat. C/1 – cons. 28 mq – Rendita € 633,38;

Particella 1700 sub. 21 - cat. D/8 – Rendita € 11.400,00;

Particella 1700 sub. 23 - cat. C/1 – cons. 219 mq – Rendita € 4.953,96;

Particella 1700 sub. 24 - cat. D/6 – Rendita € 17.232,00;

Particella 1700 sub. 25 - cat. in corso di definizione;

Particella 1700 sub. 31 - cat. D/6 - Rendita € 9.634,00;

Particella 1700 sub. 33 - cat. in corso di definizione;

Particella 1804 - cat. area urbana – cons. 1283 mq;

Particella 1805 - cat. area urbana – cons. 1621 mq;

Particella 1700 sub. 37 - cat. lastrico solare – cons. 728 mq;

Particella 1700 sub. 38 - cat. C/1 – cons. 153 mq – Rendita € 2.244,11;

Particella 1700 sub. 39 - cat. in corso di definizione;

**Intestazione catastale:** ██████████

**Diritto:** Proprietà

**Quota:** 1/1

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio\_3\_tv@iol.it

(Vedi in allegato O1: copia visura per immobile, mappa e planimetrie catastali).

**Confini:**

Il fabbricato in questione è confinante a ovest con i mappali n. 1290, 114 e 1404, a est con via De Nadai, a sud-ovest con il mappale 1451 e a nord con via Salvadoretti.

**19.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti alla società "██████████" in virtù dei seguenti atti:

- Atto pubblico "FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE" rogitato dal notaio Dott. ██████████ in data ██████████ al repertorio n. ██████████ e trascritto in data ██████████ al n. ██████████ reg. generale e n. ██████████ reg. particolare.

Lo scrivente fa presente che, come previsto dalla convenzione stipulata in data 03.06.2009 registrata a Vittorio Veneto il 16.06.2009 al n. 1295/IT dal notaio Dott. Alberta Pianca, sono presenti sull'immobile alcune limitazioni riguardanti il godimento di proprietà come ad esempio l'uso pubblico della galleria coperta posta al piano terra, parcheggi ad uso pubblico, aree scoperte da concedere in comodato all'amministrazione comunale, ecc. (Vedi in allegato O2: Copia Concessione edilizia).

Sull'immobile sono presenti i seguenti contratti di affitto:

- la società ██████████ concedeva alla società ██████████, in data ██████████ attraverso atto sottoscritto dal notaio Dottor ██████████, il ramo di azienda comprensivo dell'unità immobiliare sita presso il Centro "Entertainmen Center Victoria Sport" in via Luigi De Nadai n.4. Tale atto privato è stato registrato in data ██████████ al n. ██████████.
- Accordo di collaborazione stipulato in data ██████████ tra ██████████

e [redacted] e [redacted] Il contratto prevede l'utilizzo di un'area di circa 309 mq al canone annuo convenuto in complessivi € 6.000,00 + iva oltre alle spese condominiali e al 50% degli utili derivanti dalla gestione medica extra medicina dello sport.

Si fa presente che gli immobili oggetto della presente perizia sono inseriti all'interno del seguente atto:

- Atto pubblico di "DESTINAZIONE EX ART. 2645 TER C.C." rogitato dal notaio Dott. [redacted] in data [redacted] al repertorio n. [redacted] e trascritto in data [redacted] al n. [redacted] reg. generale e n. [redacted] reg. particolare.

(Vedi in allegato O3: Copia Contratti di affitto).

### **19.3 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'**

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso risultano a carico della società le seguenti trascrizioni e iscrizioni:

#### *Note di trascrizione*

- Atto Giudiziario - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO in data 23.04.2012 al n. 1082 di registro con nota di trascrizione del 01.06.2012 al n° 16663 Reg. gen., n°12292 Reg. Part.

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Treviso (TV)

A Favore : MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO DELLA SOCIETA'

[redacted]  
Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro : [redacted]

Diritto: Proprietà

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio\_3\_tv@iol.it

*Note di Iscrizione*

• **Iscrizione Contro:** IPOTECA VALONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GRANZIA APERTURA CREDITO del 28/03/2006 al n° 123862 di repertorio,  
registrato il 30/03/2006 con nota di iscrizione n° 15175 Reg. gen., n° 3759 Reg.  
Part.

Notaio: Dott. Blandaleone Roberto

Totale: 13.500.000,00 €

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Vittorio Veneto (TV)

SEZIONE C – FOGLIO 10

Particella 1700 sub. 1 e 2.

A Favore :

Contro :

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

• **Iscrizione Contro:** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO  
INGIUNTIVO del 30/09/2011 al n° 1037 di repertorio, registrato il 05/10/2011 con  
nota di iscrizione n° 33550 Reg. gen., n° 7002 Reg. Part.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso sez. staccata di Conegliano (TV)

Totale: 350.000,00 €

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Vittorio Veneto (TV)

Sezione C Foglio 10 Particella 1700 sub. 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18,  
19, 20, 21, 23, 24, 25, 31, 33, 37, 38 e 39.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio\_3\_tv@iol.it

Sezione C Foglio 10 Particella 1757, 1760, 1804 e 1805;

Foglio 50 particella 1681 e 1697

A Favore : ██████████ con sede a ██████████ c.f. ██████████

Contro : ██████████

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

• **Iscrizione Contro:** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 27/10/2011 al n° 5074/2011 di repertorio, registrato il 02/04/2012 con nota di iscrizione n° 10174 Reg. gen., n° 1399 Reg. Part.

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Padova

Totale: 55.000,00 €

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Vittorio Veneto (TV)

Sezione C Foglio 10 Particella 1700 sub. 11, 12, 13, 21, 23, 24, 31 e 37.

Sezione C Foglio 10 Particella 1757, 1760, 1804 e 1805;

A Favore : ██████████ c.f. ██████████

Contro : ██████████

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

#### 19.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente perizia sono situati nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via L. De Nadai. La posizione geografica della zona garantisce collegamenti con la città di Treviso che dista circa 43 Km percorrendo l'autostrada A27 e con il centro di Vittorio Veneto che dista circa 2 Km.

Nel comune di Vittorio Veneto è attualmente vigente il seguente strumento

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
tel. 0422-545753 - fax-0422 579263 - E-mail: studio\_3\_tv@iol.it

urbanistico:

- Piano Regolatore Generale con rispettive norme tecniche di attuazione.

In riferimento a quanto previsto dagli strumenti urbanistici si evince che i mappali su cui sorge il fabbricato in oggetto ricadono in ZONA F2 – Zone attrezzate a parco, gioco e sport – Attrezzature sportive di progetto edificabili.

Lo scrivente fa presente che con riferimento alle prescrizioni fornite dallo strumento urbanistico vigente il fabbricato, su cui sono presenti gli immobili oggetto della presente perizia, sorge in zona propria.

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

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati mediante i seguenti titoli abilitativi:

- CONVENZIONE del 03.02.1998 al rep. 4840: stipulata tra il comune e la società ██████████ per l'attuazione del progetto. Tale atto è stato sottoscritto dal notaio Dott. Alberta Pianca ed è stato registrato il 16.02.1998 al n. 133/II.
- CONVENZIONE del 19.02.1999 al rep. 95740: stipulata tra il comune e la società ██████████ per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Tale atto, sottoscritto dal notaio Dott. Blandaleone, è stato registrato il 23.02.1998 al n. 1147/II.
- CONCESSIONE EDILIZIA IN DEROGA n. 95/1998 per costruzione centro sportivo con Inizio lavori in data 21.04.1999;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n. 9/2000;
- CONVENZIONE stipulata tra il comune e la società ██████████ al fine di regolare le destinazioni d'uso dei corpi B e C e delle opere esterne e del sedime interrato del Corpo A. Inoltre, disciplinare i rapporti e le

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio\_3\_tv@iol.it

obbligazioni da perseguire per il pubblico interesse. Tale convenzione è stata approvata con DCC 14/2009 e sottoscritta con scrittura rep. 26393 dal notaio Dott. Alberta Pianca del 03.06.2009 e registrata a Vittorio Veneto il 16.06.2009 al n. 1295/IT.

▪ PERMESSO DI COSTRUIRE N. 180 del 31.08.2009 rilasciato alla ditta [REDACTED] per i lavori di nuova costruzione del centro sportivo sull'area censita in catasto terreni come fg. 50 mappali 1700, 1758, 1759 e 1760.

▪ PERMESSO DI COSTRUIRE N. 136 del 02.08.2010 rilasciato alla ditta [REDACTED] per lavori di variante n. 1 nuova costruzione centro sportivo "[REDACTED]" con la realizzazione di una recinzione del lotto e tinteggiatura esterna. L'intervento riguarda l'area censita in catasto terreni come fg. 50 mappali 1700, 1758, 1759 e 1760.

▪ Agibilità parziale del 07.09.2010 relativa al PdC n. 180/2009, rilasciata in seguito alla domanda presentata in data 03.08.2010 prot. 27901 per le seguenti unità immobiliari: fg. 10/C mappale 1700 sub. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 18, 20, 21, 23, 24 e 31.

▪ Agibilità parziale del 22.10.2010 relativa al PdC n. 180/2009, rilasciata in seguito alla domanda presentata in data 07.10.2010 prot. 35267 per le seguenti unità immobiliari: fg. 10/C mappale 1700 sub. 16, 19 e 38.

Nel seguito viene analizzata la situazione tecnica emersa dai sopralluoghi e dai dibattiti tecnici presso gli uffici competenti.

**7. Situazione catastale:** Non risultano essere presenti sostanziali difformità in relazione alle planimetrie catastali depositate.

\*\* \*\*

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio\_3\_tv@iol.it

## 19.6 Parere di congruità

In riferimento all'analisi e alle osservazioni fatte, alla situazione tecnico-amministrativa allo stato di fatto delle unità immobiliari, tenendo inoltre conto che:

- rispetto a quanto era previsto dalla progettazione dell'opera non è stata ancora realizzata la piscina;
- il corpo A del fabbricato, previsto in progetto, presenta solo la struttura in cemento armato del piano interrato destinata a parcheggio;
- le opere da realizzare, su menzionate, sono importanti per lo sviluppo delle attività del centro che fino ad oggi non ha avuto un avviamento in linea con le aspettative di un complesso sportivo di questa entità;
- sull'immobile sono presenti alcune limitazioni riguardanti il godimento di proprietà, come ad esempio l'uso pubblico della galleria coperta posta al piano terra, parcheggi ad uso pubblico, aree scoperte da concedere in comodato all'amministrazione comunale, ecc.
- il comune di Vittorio Veneto potrà disporre (vedi convenzione allegata), per sé o per altri enti, organismi o soggetti individuati dal comune stesso, degli impianti e dei servizi salvo che essi non risultano già prenotati da altri soggetti o per altre attività. Questi riguardano ad esempio l'uso gratuito per non più di 10 giorni consecutivi all'anno, anche non continuativi, della sala polivalente, palestra di roccia, verde attrezzato, campi polifunzionali, palestra dell'edificio B e fruizione di n. 100 entrate gratuite all'anno presso le piscine ed il centro benessere.
- il comune di Vittorio Veneto (vedi art. 11 convenzione allegata) in caso di vendita, anche di porzione, del compendio immobiliare Victoria Sport ha diritto di prelazione sull'acquisto a parità di condizioni con l'eventuale

acquirente.

- le attività commerciali (esercizi di vicinato) sono legate e funzionali alle principali attività sportive come previsto dall'art. 52 delle vigenti norme tecniche di attuazione (vedi convenzione allegata);

- la bozza dell'atto unilaterale d'obbligo, che la ██████████ ha sottoposto all'amministrazione comunale, riguardante un progetto di valorizzazione inteso a conferire all'intera area una diversa destinazione urbanistica di housing sociale (allocare nuove destinazioni, commerciale/direzionale, complementari con quelle già autorizzate e comunque compatibili con le stesse) non risulta, a parere dello scrivente, facile da attuarsi in quanto difforme alle attuali previsioni di piano e alla precedente convenzione.

- I valori di stima applicati che non risultano essere in linea rispetto alle quotazioni di mercato e della particolare situazione economica del paese che si ripercuote in modo sfavorevole sul mercato immobiliare,

lo scrivente ritiene che il valore di stima attribuito dal Dott. Francesco De Mori per un valore pari a € 8.125.300,00 sia da ritenersi **NON CONGRUO**. Gli elementi citati incidono sul valore complessivo di stima del LOTTO 15 per un valore percentuale mediamente in riduzione del 35%.

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

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

**20. LOTTO 16: UNITA' IMMOBIL. P – Condominio AGRIBELLA**

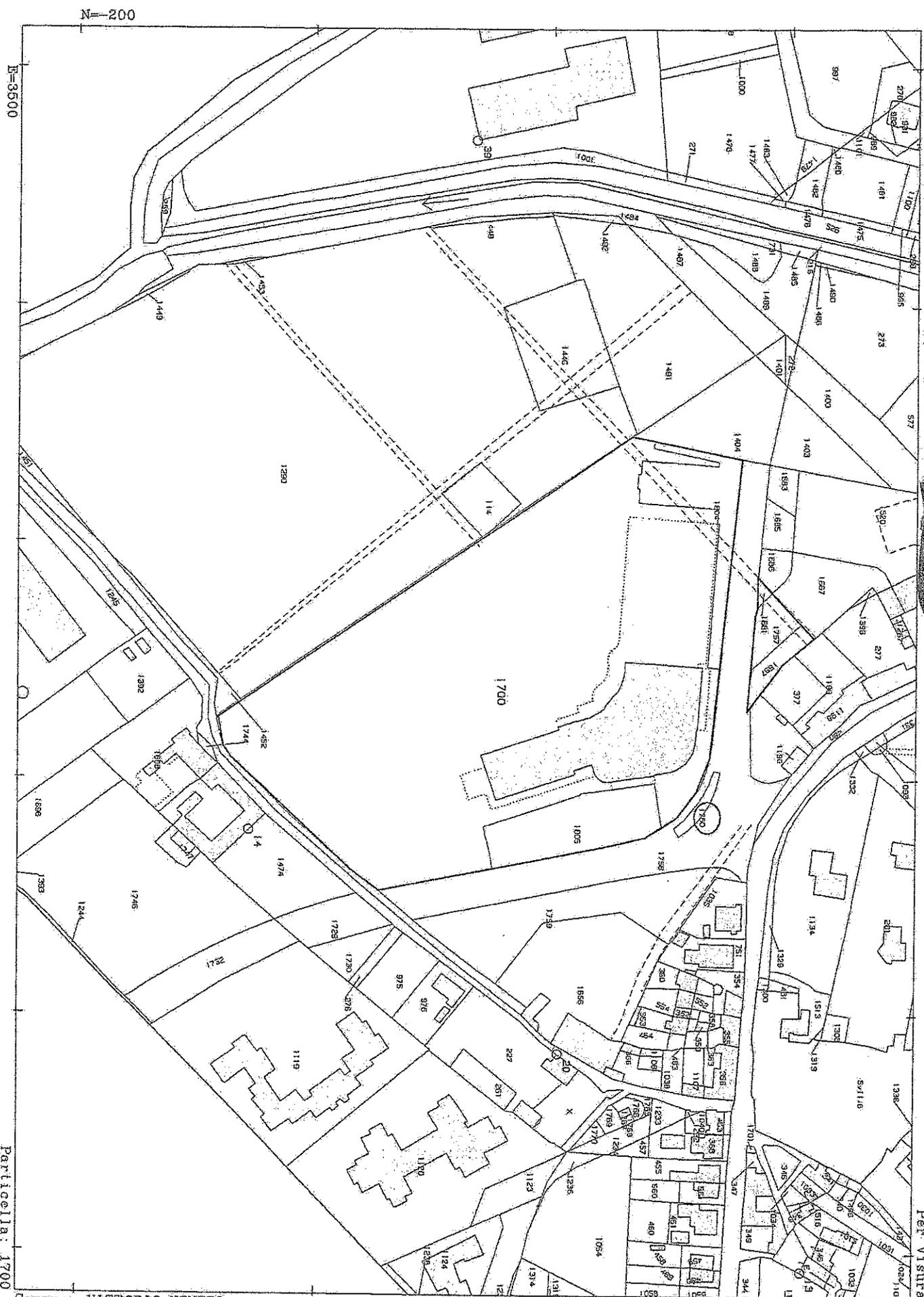
Gli immobili oggetto della presente valutazione di congruità sono inseriti all'interno del condominio Agribella situato nel comune di Vittorio Veneto in via G. Carducci.

In particolare la proprietà in esame comprende le seguenti unità immobiliari:

- **Sub.17:** L'unità in questione è estesa al piano seminterrato e riguarda un

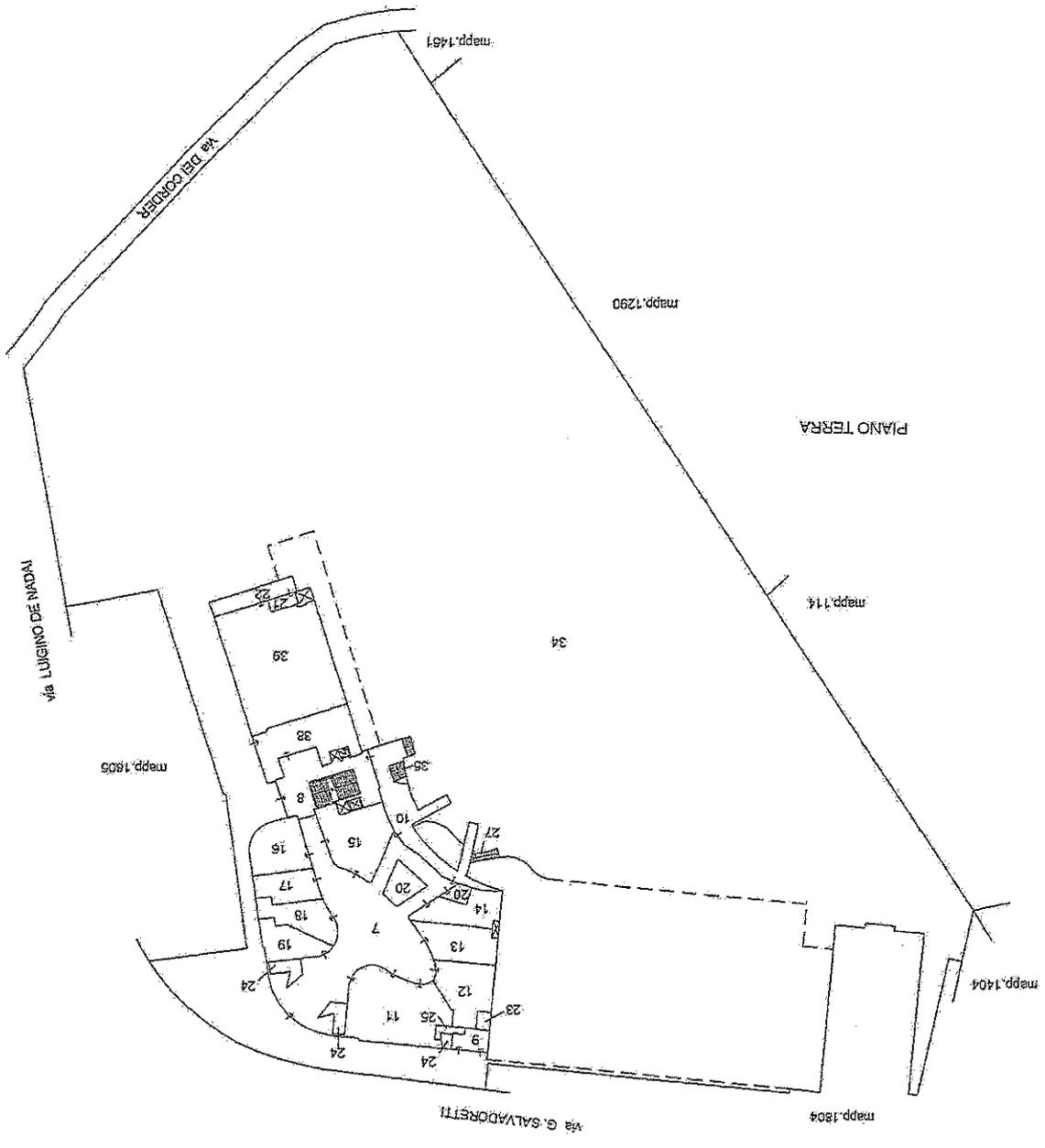
STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
tel. 0422-545753 - fax-0422 579263 - E-mail: studio\_3\_tv@iol.it





Agenzia del Territorio  
 Comune di VITTO  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Treviso

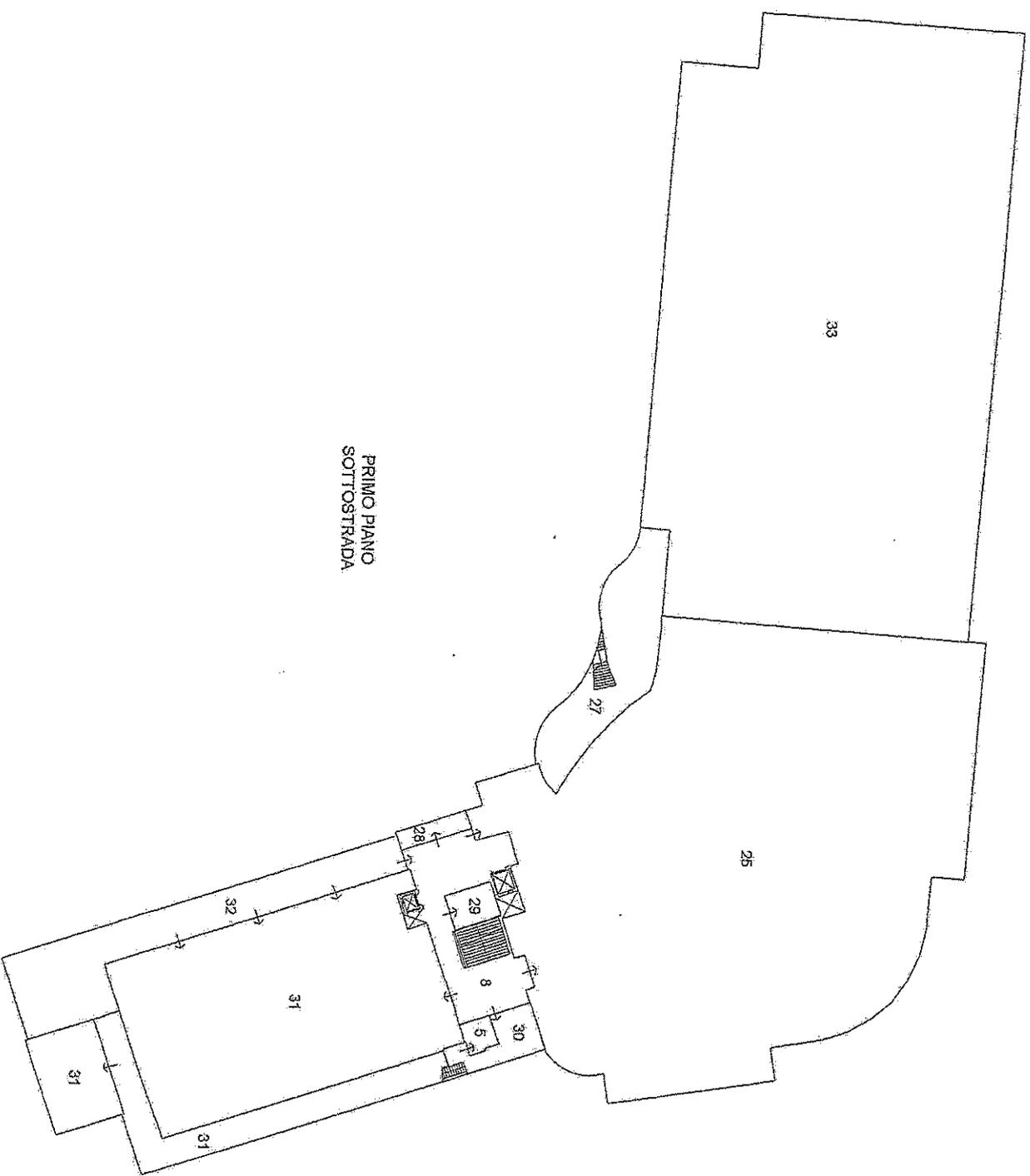
ELABORAZIONE PLANIMETRICA  
 Comune di VITTORIO VENETO (36080)  
 Catasto Fabbricati - Sezione: C  
 Foglio: 10  
 Particella: 1700  
 Teorico all'alba: geometri  
 Particella: 1700  
 Tipo mappa n. 1404  
 del  
 scala 1 : 1000  
 Protocollò n. 170065870 del 05/10/2010  
 Prov. Treviso N. 1579



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Treviso

ELABORAZIONE PIANIMETRICO Comune di VITTO (31045) - Sezione C Comune di Vidorio Veneto	Completato da: Foglio: 10 - Particelle: 1700 Sezione: C	Registrato all'Archivio Geometrico Particella: 1700	Prov. Treviso N. 1979 dal 05/10/2010
Dimostrazione grafica del subalterno		Foglio: 10	Scala: 1 : 500

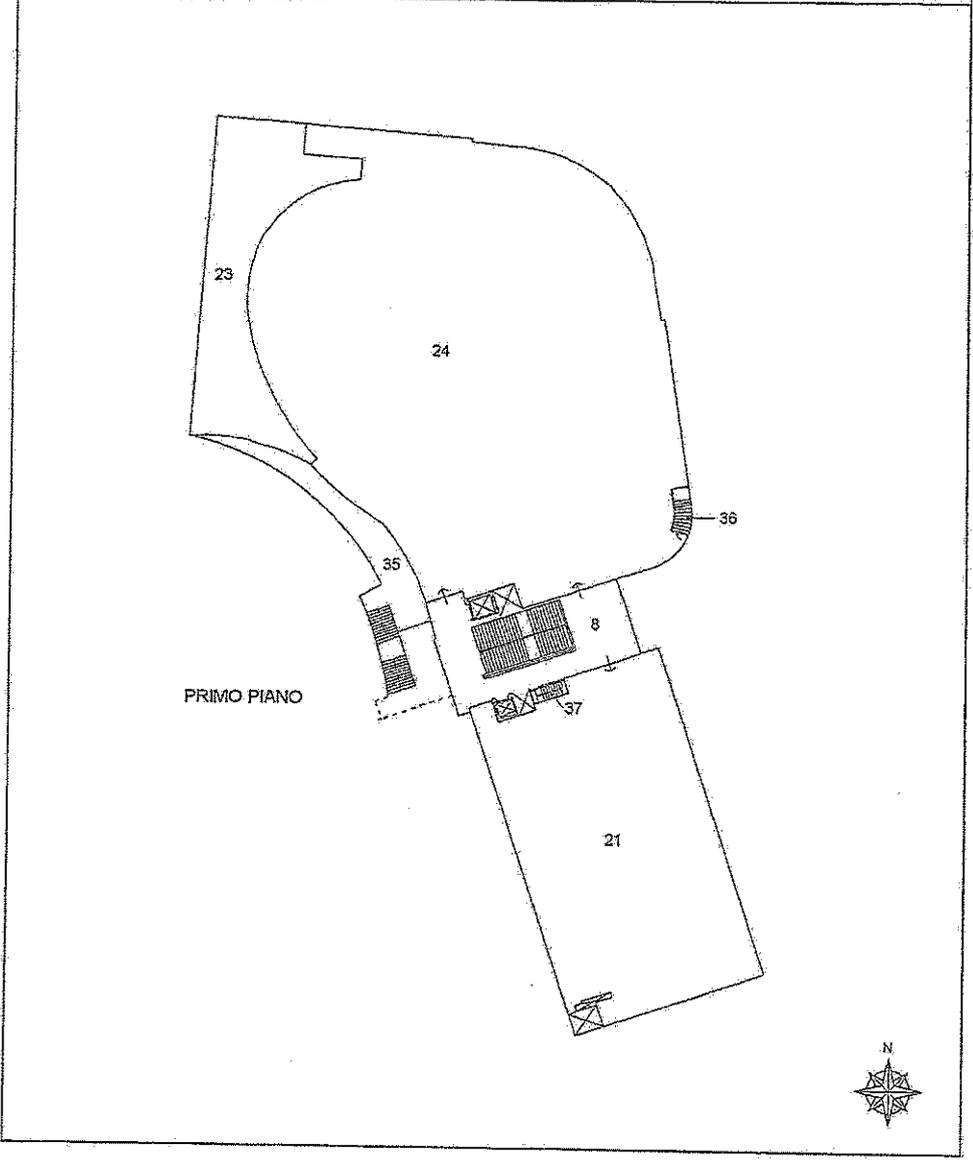
PRIMO PIANO  
 SOTTOSTRADA



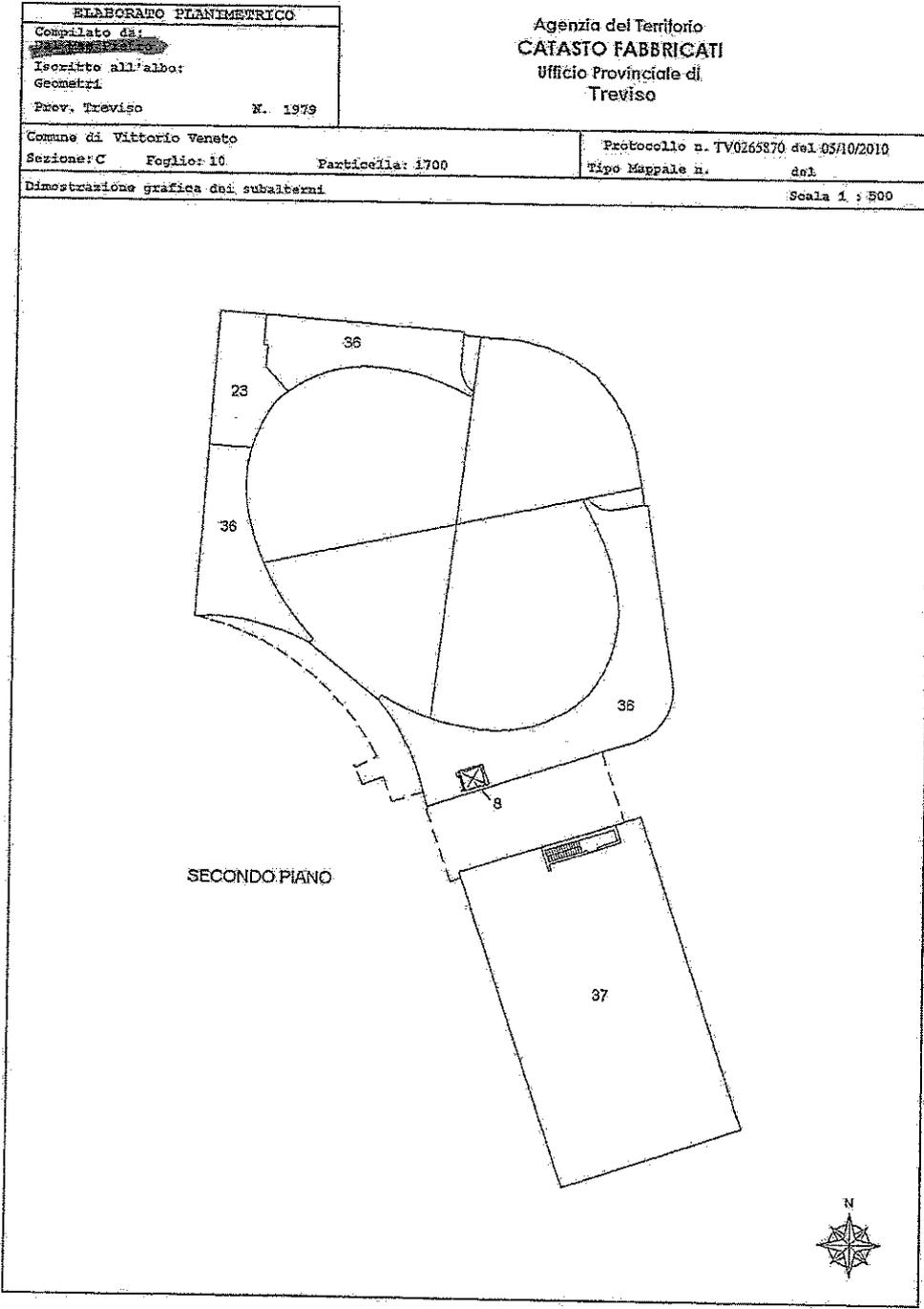
**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 Compilato da:  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Treviso N. 1979

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Treviso

Comune di Vittorio Veneto		Protocollo n. FV0265870 del 05/10/2010	
Sezione: C	Foglio: 10	Particella: 1700	Tip. Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/05/2012 - Comune di VITTORIO VENETO (M089) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 10 - Particella: 1700 - Elaborato planimetrico >



Situazione al 13/05/2012 - Comune di VITTORIO VENETO (M089) - < Sez. Urb.: C - Foglio: 10 - Particella: 1700 - Elaborato planimetrico >

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0222185 del 12/08/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittorio Veneto

Via Luigino De Nadai

civ. 34

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 10

Particella: 1700

Subalterno: 11

Compilata da:

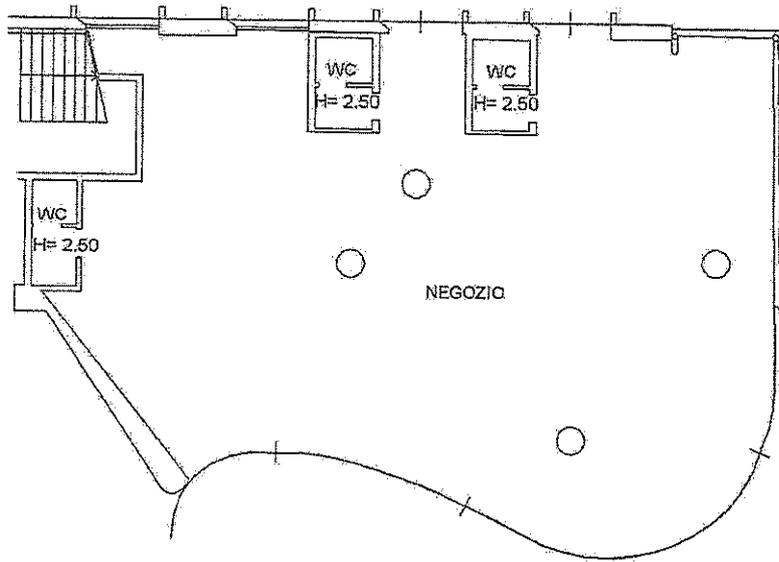
~~Redattore~~

Iscritto all'albo:  
Geometri

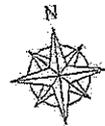
Prov. Treviso

N. 1979

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA  
H= ml.3.00



Ho: 10 - Particella: 1700 - Subalterno: 11  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/05/2012 - I  
VIA LUIGINO DE NADAI n. 34 piano: T;

Comune di VITTORIO VENETO (MB89) - < Sez. Urb. C -

Ultima planimetria in atti

Data: 21/05/2012 - n. T100229 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

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

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0222185 del 12/08/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittorio Veneto

Via Luigino De Nadai

civ. 34

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 10

Particella: 1700

Subalterno: 13

Compilata da:

~~Dal Mas~~

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

N. 1979

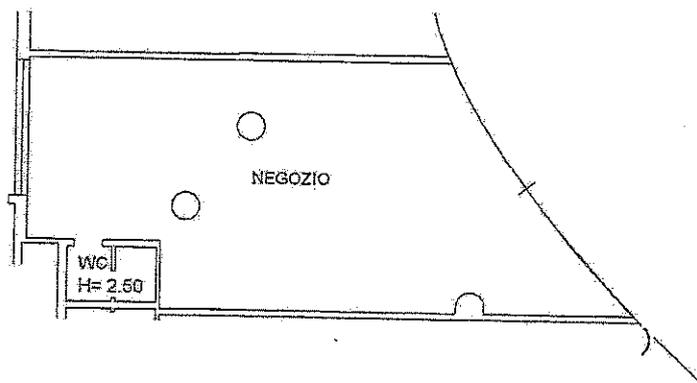
Scheda n. 1

Scala 1:200

fig. 10 - Particella: 1700 - Subalterno: 13

Comune di VITTORIO VENETO (M089) - Sez. Urb.: C -

Catasto dei fabbricati - Situazione al 21/05/2012 -  
VIA LUIGINO DE NADAI n. 34 piano: T;



PIANO TERRA  
H= ml.3.00

10 metri



Ultima planimetria in atti

Data: 21/05/2012 - n. T100233 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

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

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0265870 del 05/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittorio Veneto

Via Luigino De Nadal

civ. 4/3

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 10

Particella: 1700

Subalterno: 19

Compilata da:

~~XXXXXXXXXX~~

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

N. 1979

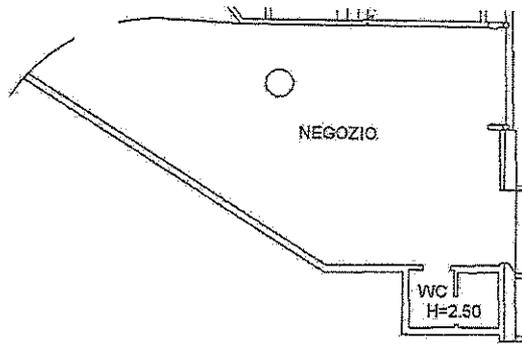
Scheda n. 1

Scala 1:200

Foglio 10 - Particella 1700 - Subalterno 19

Comune di VITTORIO VENETO (M089) - Sez. Urb. I.C.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/05/2012 - C  
VIA LUIGINO DE NADAI n. 4/3 piano: T;



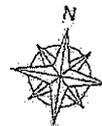
PIANO TERRA  
H= ml.3.00

10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 21/05/2012 - n. T399490 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

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



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0222185 del 12/08/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittorio Veneto

Via Luigino De Nadai

civ. 34

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 10

Particella: 1700

Subalterno: 20

Compilata da:

~~Dada Vico Picchio~~

Iscritto all'albo:

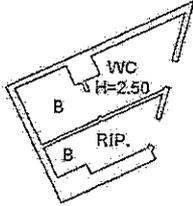
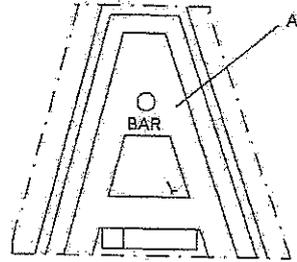
Geometri

Prov. Treviso

N. 1979

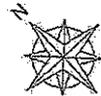
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA  
H= ml.3.30

10 metri



Catasto dei fabbricati - Situazione al 21/05/2012 - C  
VIA LUIGINO DE NADAI n. 34 piano: 1,  
no: 10 - Particella: 1700 - Subalterno: 20

Ultima planimetria in atti

Data: 21/05/2012 - n. T399491 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

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

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. PV0222185 del 12/08/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittorio Veneto

Via Luigino De Nadai

civ. 34

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 10

Particella: 1700

Subalterno: 21

Compilata da:

~~Della M...~~

Iscritto all'albo:  
Geometri.

Prov. Treviso

N. 1979

Scheda n. 1

Scala 1:200

Foglio: 10 - Particella: 1700 - Subalterno: 21

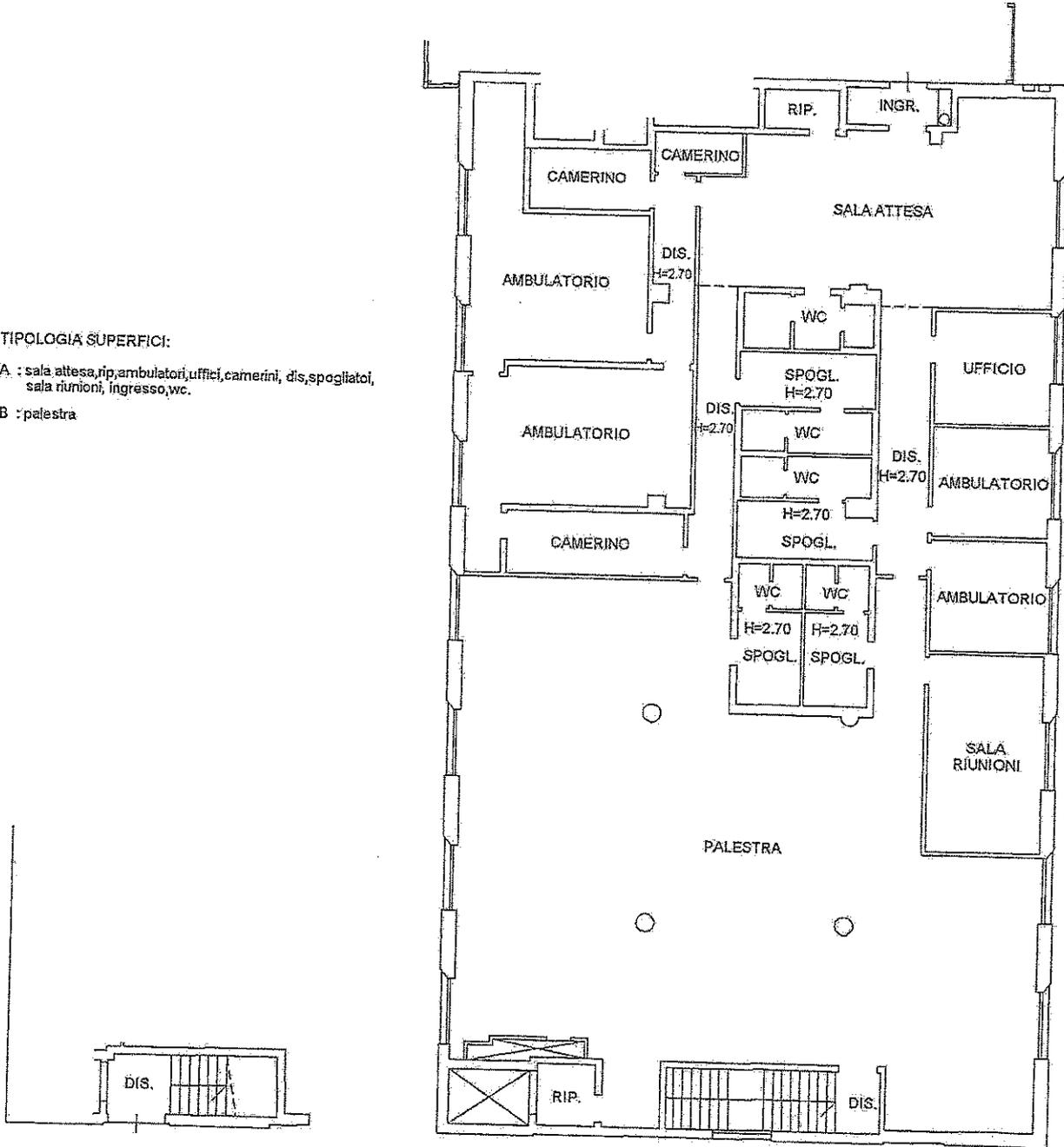
Catasto del fabbricati - Situazione al 21/05/2012 - Comune di VITTORIO VENETO (M089) - Sez. Urb. C -

VIA LUIGINO DE NADAI n. 34 piano: T-1;

**TIPOLOGIA SUPERFICI:**

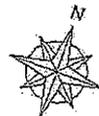
A : sala attesa, rip, ambulatori, uffici, camerini, dis, spogliatoi, sala riunioni, ingresso, wc.

B : palestra



PIANO TERRA  
H= ml.3.00

PIANO PRIMO  
H= ml.3.00



Prima planimetria in atti

Data: 21/05/2012 - n. T399492 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

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

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Dichiarazione protocoll. n. TV0222185 del 12/08/2010

Pianimetria di u.i.u. in Comune di Vittorio Veneto

Via Luigino De Nadai

civ. 34

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 10

Particella: 1700

Subalterno: 23

Compilata da:

~~Salvo Pietre~~

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

N. 1979

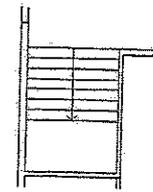
Scheda n. 1

Scala 1:200

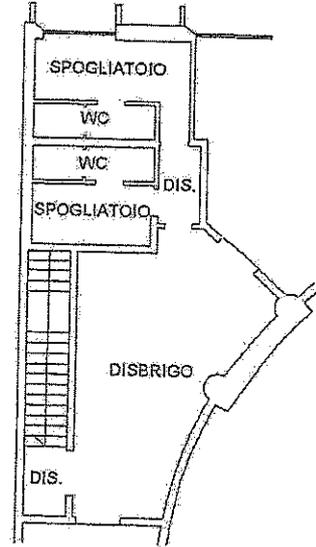
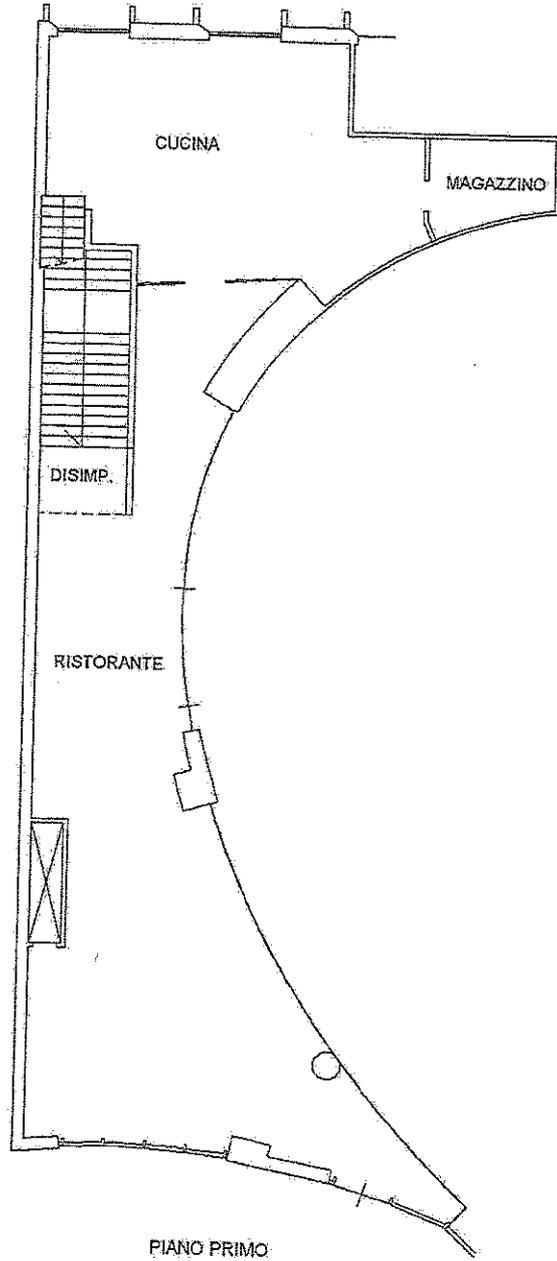
gino: 10 - Particella: 1700 - Subalterno: 23

une di VITTORIO VENETO (M089) - Sez. Urb.: C.

Catasto del Fabbricati - Situazione al 21/05/2012 -  
VIA LUIGINO DE NADAI n. 34 piano: T-1-2;



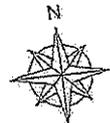
PIANO TERRA  
H=ml.3.00



PIANO SECONDO  
H=ml.2.70

10 metri

PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 21/05/2012 - n. T413009 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

Catasto schede: I - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

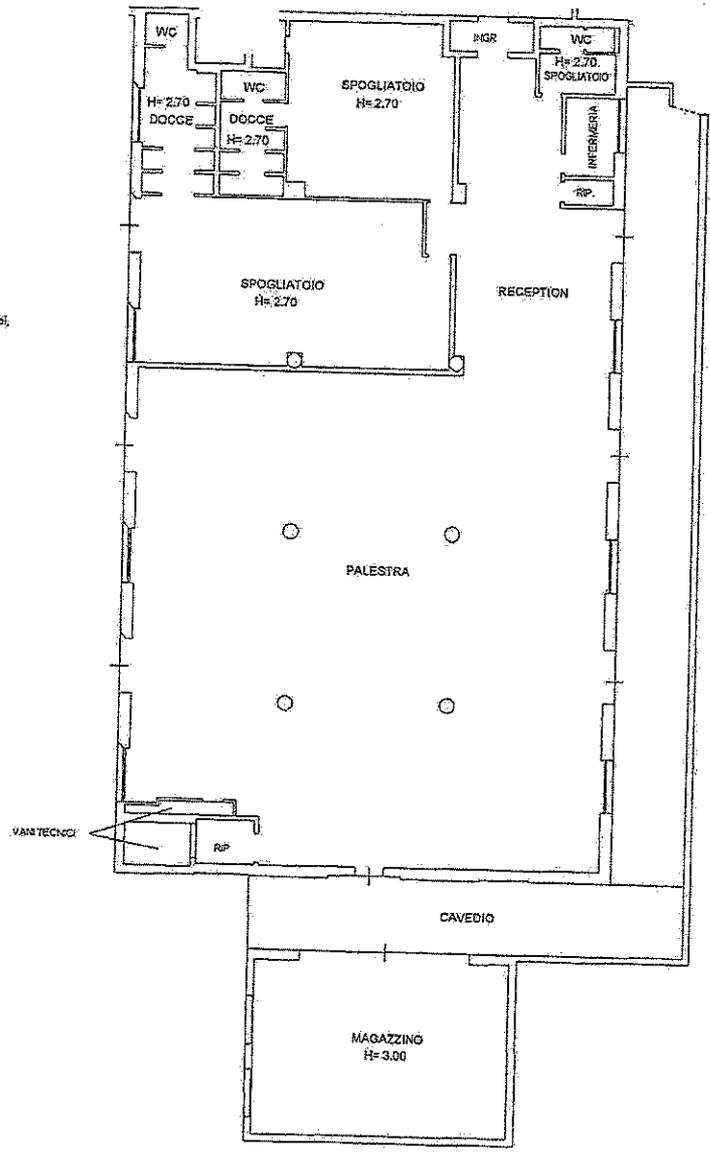
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
TREVISO

Dichiarazione protocollo n. TV0222185 del 12/08/2010  
S. Sez.D76; C - Foglio: 10 - Particella: 1700 - Subalterno: 31  
Frazionata di v.p.v. in Comune di Vittorio Veneto  
Via Luigino De Nadal  
civ. 3A

Completata da:  
Trovato all'albo:  
Geometri  
Prof. Treviso  
N. 1979

Scala 1: 200

TIPOLOGIA SUPERFICI:  
A : reception, infermeria, ripostigli, disimpagnti, spogliato,  
docce, ingresso, v.c.  
B : palestra  
C : magazzino  
D : vano tecnico cavedio.



PRIMO PIANO SOTTOSTRADA  
H=3.15

10 metri

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Dichiarazione protocollo n. 000393197 del 07/08/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittorio Veneto

Via Dalmazia

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 10

Particella: 1700

Subalterno: 3

Compilata da:

~~XXXXXXXXXX~~

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

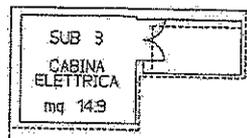
Scala 1:200

Mo: 10 - Particella: 1700 - Subalterno:

Comune di VITTORIO VENETO (MV089) - Sez. Urb. C -

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/05/2012 - C - VIA DALMAZIA piano: S1;

PIANTA PIANO SOTTOSTRADA h=340



10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 21/05/2012 - n. T96124 - Richiedente: CLTNGI69B15L4070

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

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0222185 del 12/08/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittorio Veneto

Via Luigino De Nadai

civ. 34

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 10

Particella: 1700

Subalterno: 12

Compilata da:

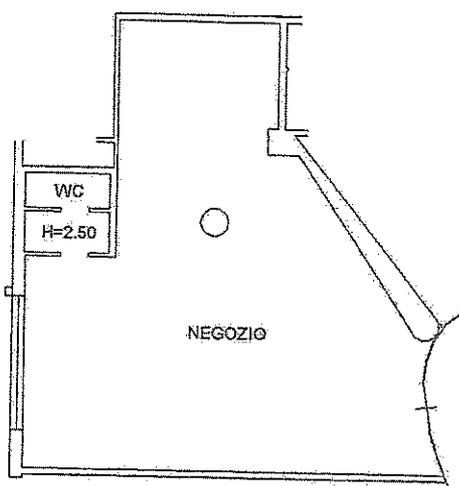
Isritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

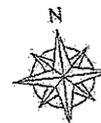
N. 1979

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA  
H= ml.3.00



Catasto dei fabbricati - Situazione al 21/05/2012 - C  
me di VITTORIO VENETO (00892) - Sez. Urb. C -  
no. 10 - Particella: 1700 - Subalterno: 12

Ultima planimetria in atti

Data: 21/05/2012 - n. T100231 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

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

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0222185 del 12/08/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittorio Veneto

Via Luigino De Nadai

civ. 34

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 10

Particella: 1700

Subalterno: 15

Compilata da:

~~PIRELLA PASTOR~~

Iscritto all'albo:  
Geometri

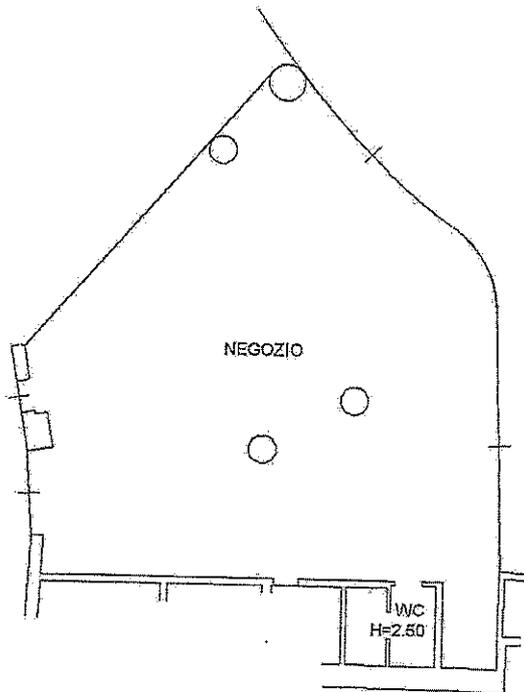
Prov. Treviso

N. 1979

Scheda n. 1

Scala 1:200

Comune di VITTORIO VENETO (M089) - Sez. Urb.: C -  
Foglio: 10 - Particella: 1700 - Subalterno:



PIANO TERRA  
H= mt.3.00

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/05/2012 -  
VIA LUIGINO DE NADAI n. 34 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 21/05/2012 - n. T100235 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

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



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0222185 del 12/08/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittorio Veneto

Via Luigino De Nadai

civ. 34

Identificativi Catastrali:

Sezione: C

Foglio: 10

Particella: 1700

Subalterno: 17

Compilata da:

~~Enr. Mas. P. 1979~~

Iscritto all'albo:  
Geometri

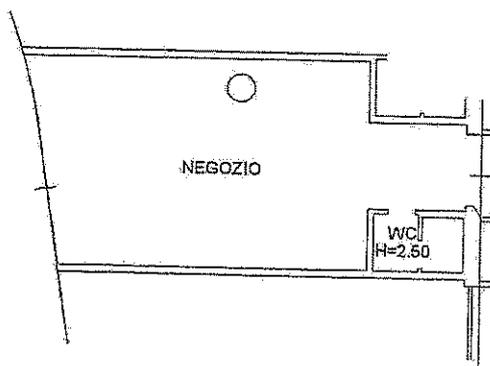
Prov. Treviso

N. 1979

Scheda n. 1

Scala 1:200

fig. 10 - Particella: 1700 - Subalterno: 17



PIANO TERRA  
H= ml.3.00

10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/05/2012 - C  
VIA LUIGINO DE NADAI n. 34 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 21/05/2012 - n. T399487 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

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

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0222185 del 12/08/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittorio Veneto

Via Luigino De Nadai

civ. 34

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 10

Particella: 1700

Subalterno: 18

Compilata da:

~~Dal. Max. Pietro~~

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

N. 1979

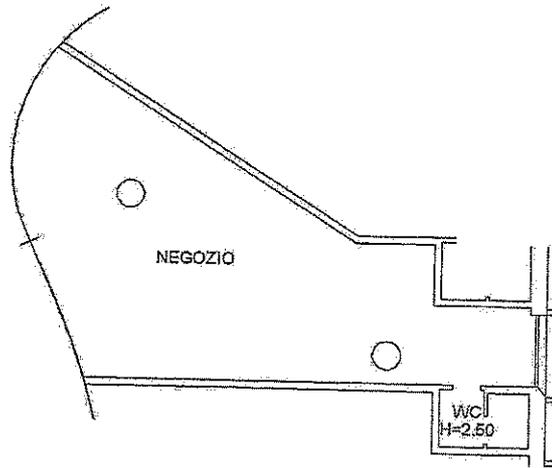
Scheda n. 1

Scala 1:200

Linea di Vittorio Veneto (M089) - S. Sez. Urb.: C -

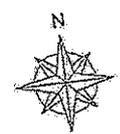
Linea di Vittorio Veneto (M089) - S. Sez. Urb.: C -

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 21/05/2012 - C - VIA LUIGINO DE NADAI n. 34 piano: T;



PIANO TERRA  
H= ml.3.00

10 metri



Ultima planimetria in atti

Data: 21/05/2012 - n. T399489 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

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

Agencia del Territorio  
**CANTASIO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Trevviso

Data: 21/05/2012 - Situazione al 21/05/2012  
Totale scale: 34  
Ultimo piano: 1

Scala 1: 200

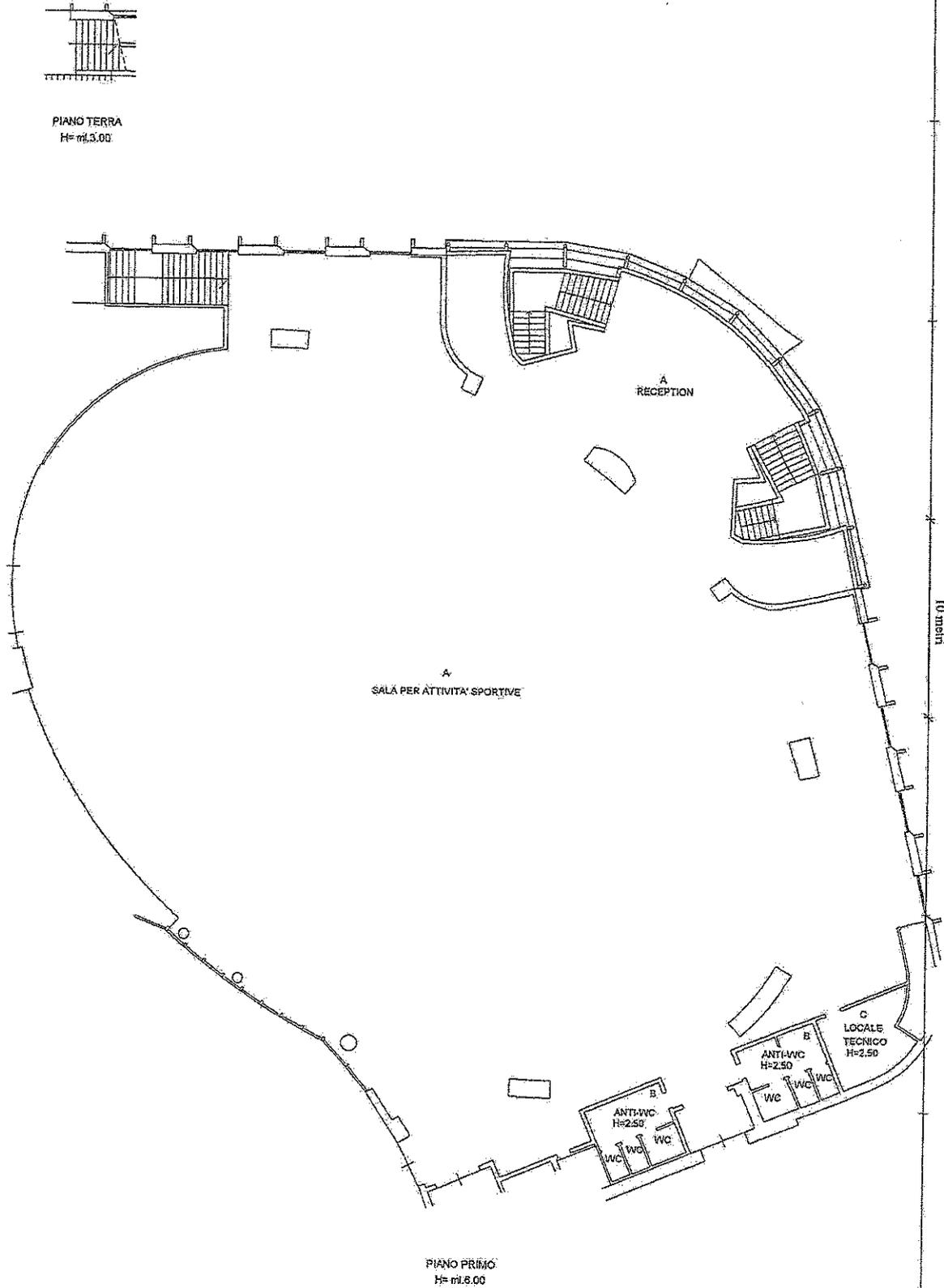
n. 1

Dichiarazione protocollata n. TV0222185 del 12/08/2010  
< Sez. Lib. C - Foglio 10 - Particella 1700 - Subalterno 24 >  
Pianimetria ed. U.T.C. - Al Comune di Vittorio Veneto,  
Via Luigino De Nadal

clv. 34

Identificativa Catastale:  
Sezione: C  
Foglio: 10  
Particella: 1700  
Subalterno: 24

Completata da:  
Dal: ~~XXXXXXXXXX~~  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Treviso  
N. 1979



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0265870 del 05/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittorio Veneto

Via Luigino De Nadai

civ. 4/7

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 10

Particella: 1700

Subalterno: 38

Compilata da:

~~Redattore~~

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

N. 1979

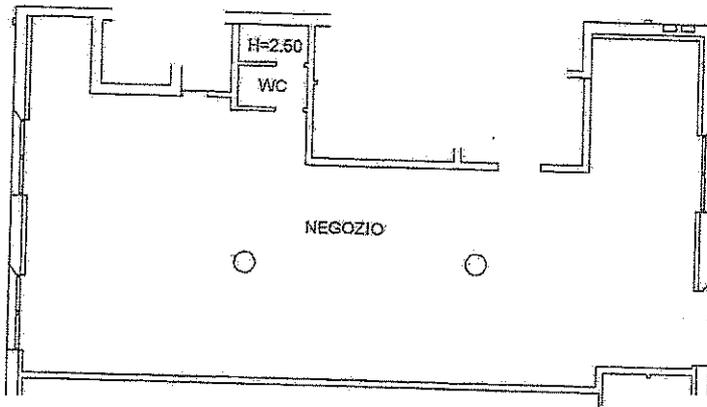
Scheda n. 1

Scala 1:200

Ho: 10 - Particella: 1700 - Subalterno: 38

Ho: 10 - Particella: 1700 - Subalterno: 38

Ho: 10 - Particella: 1700 - Subalterno: 38



PIANO TERRA  
H=ml.3.00



Ultima planimetria in atti

Data: 21/05/2012 - n. T415404 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

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

Concordato Preventivo N° 4/2012 del 23/04/2012  
"CERFIM SRL IN LIQUIDAZIONE"  
ALLEGATO FOTOGRAFICO PARZIALE

VICTORIA SPORT

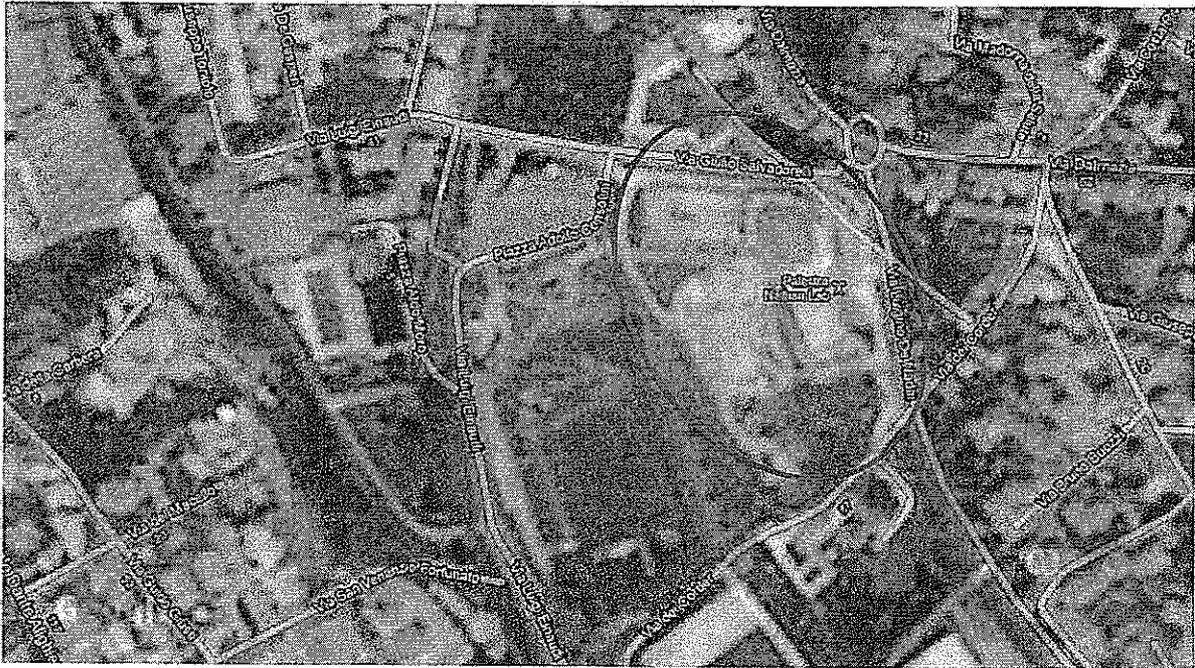
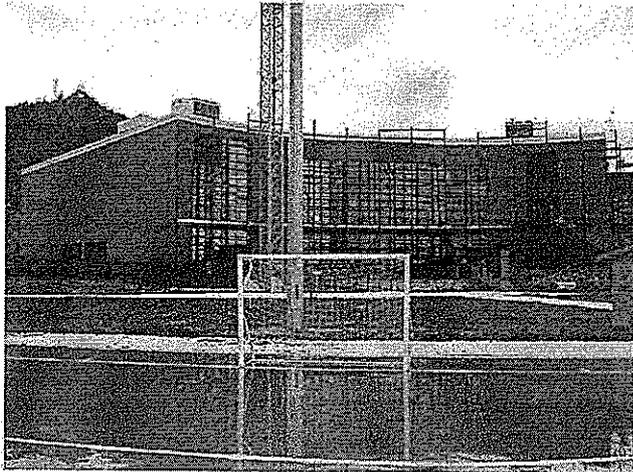


Foto n. 1: Inquadramento Territoriale



Concordato Preventivo N° 4/2012 del 23/04/2012  
"CERFIM SRL IN LIQUIDAZIONE"  
ALLEGATO FOTOGRAFICO PARZIALE

Foto n. 2: Panoramiche esterne

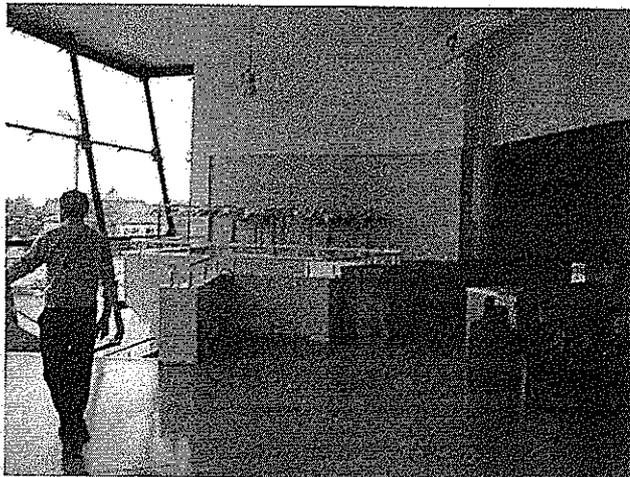
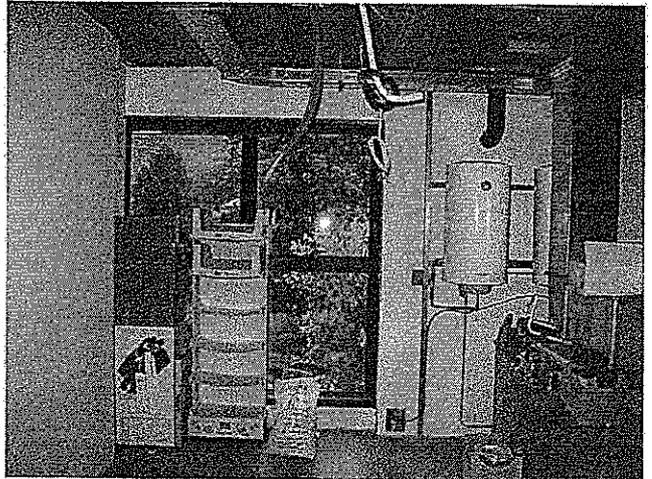
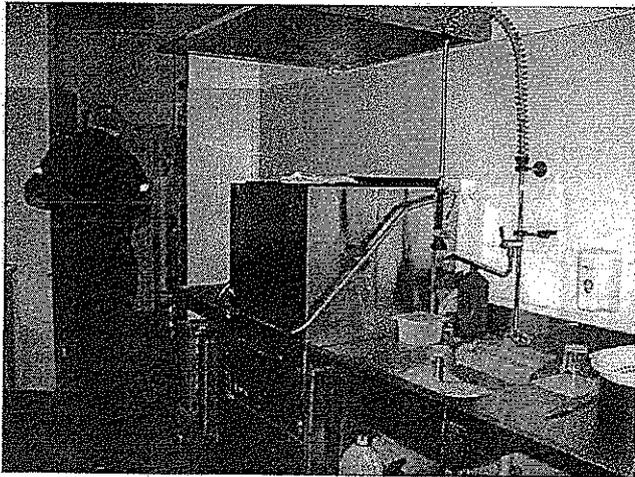


Foto n. 3: Panoramiche interne