

LOTTO 2



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], 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].

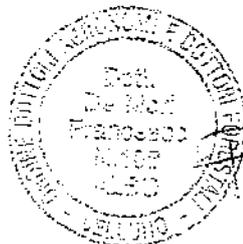
Oggetto della stima

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, notaio Matteo Contento di Montebelluna.

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

Quesito della stima

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



Francesco De Mori

SOMMARIO

Individuazione dei Beni Immobili.....	4
Descrizione dei Beni Immobili	9
Lotto 1 – Immobili in Godega 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
Lotto 14 – Terreni in Vittorio Veneto, loc. san giacomo	88
Informazioni Urbanistico Edilizie	90
Proprietà e uso degli immobili.....	90
PARAMETRI DI STIMA – LOTTO 14	91
LOTTO 15 – Immobili "Victoria Sport Center"	92
Informazioni Urbanistico Edilizie	96
Proprietà e uso degli immobili.....	97
PARAMETRI DI STIMA – LOTTO 15	98
Lotto 16 – Immobili " Condominio Agribella" in Vittorio Veneto (TV), via G. Carducci	99
Informazioni Urbanistico Edilizie	100
Proprietà e uso degli immobili.....	101
Parametri di Stima – Lotto 16.....	101
PROVENIENZA DEI BENI.....	102
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	111
Stima degli immobili	119
Superficie catastale fabbricati	119
Superficie catastale terreni	119
Superficie commerciale.....	119
Valori impiegati nella stima (V.U.M.).....	121
Stima dei singoli Lotti	122
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 – "Casetta 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 Barca" 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 SiAV 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
ALLEGATI.....	156

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 ██████████ nel 1996.

Dalle verifiche eseguite risulta che l'immobile è regolarmente abitato. La ██████████ 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 ██████████ 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 ██████████ negli anni 2004-2007.

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

Trattasi di tre uffici 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.

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

Il complesso è stato edificato dalla ditta ██████████ 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 ██████████ 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 2 – IMMOBILI IN COMUNE DI ORSAGO (TV)

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

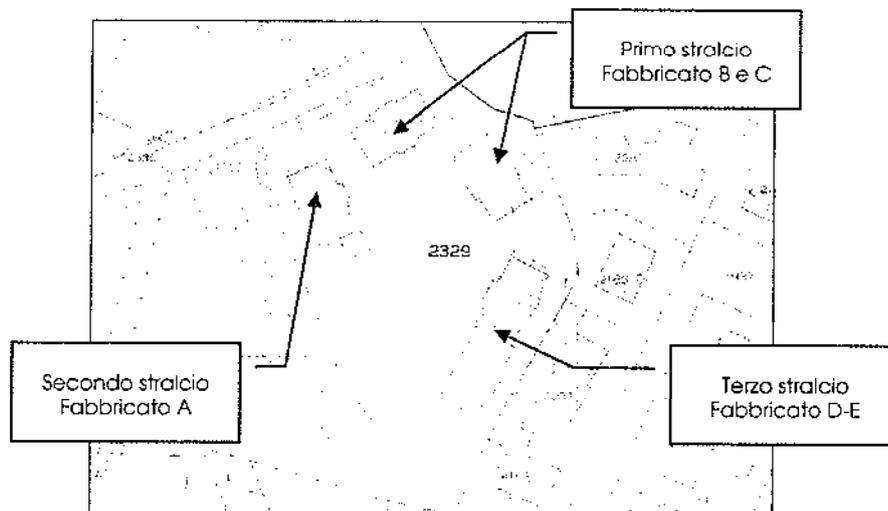
Il complesso è stato costruito dalla ditta ██████████ in attuazione dell'Accordo di Programma "Area Alla Pesa" del Comune di Orsago, negli anni 2004-2008.

L'area è posta a sud del centro di Orsago ed è ben servita dalla viabilità.

Il complesso residenziale, denominato "Ai Giardini", è costituito da quattro fabbricati pluri-residenziali identificati con le lettere A, B, C, E-D, entrambe di tre piani fuori terra (PT, P1 e P2) e un piano seminterrato (PS1).

Il fabbricato A, che corrisponde al II° stralcio dell'Accordo di Programma (anni 2004-2006), è costituito da 11 alloggi e 1 laboratorio artigianale (parrucchiera).

I fabbricati B e C, che corrispondono al I° stralcio dell'Accordo di Programma (anni 2004-2005), sono costituiti da 10 e 9 alloggi.



Il fabbricato D-E, che corrisponde al 3° stralcio dell'Accordo di Programma (anni 2006-2008), è costituito da 9+8 alloggi.

Gli appartamenti sono composti da un minimo di una camera a un massimo di tre camere, con vano soggiorno/cucina open-space.

Ciascun appartamento ha in dotazione garage e cantina al piano interrato ed un posto auto esterno di proprietà.

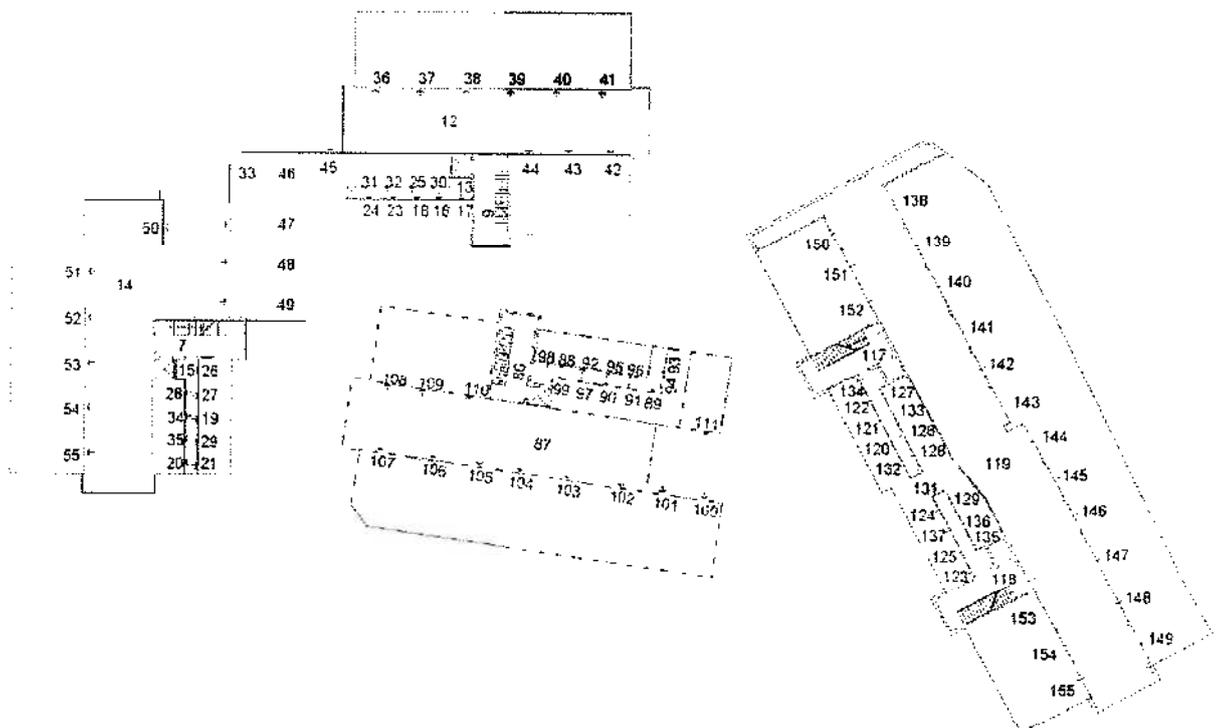
Le singole unità abitative sono dotate di riscaldamento autonomo, con caldaia murale a metano e terminali con radiatori in acciaio a piastra.

La classe energetica globale degli edifici è "D".

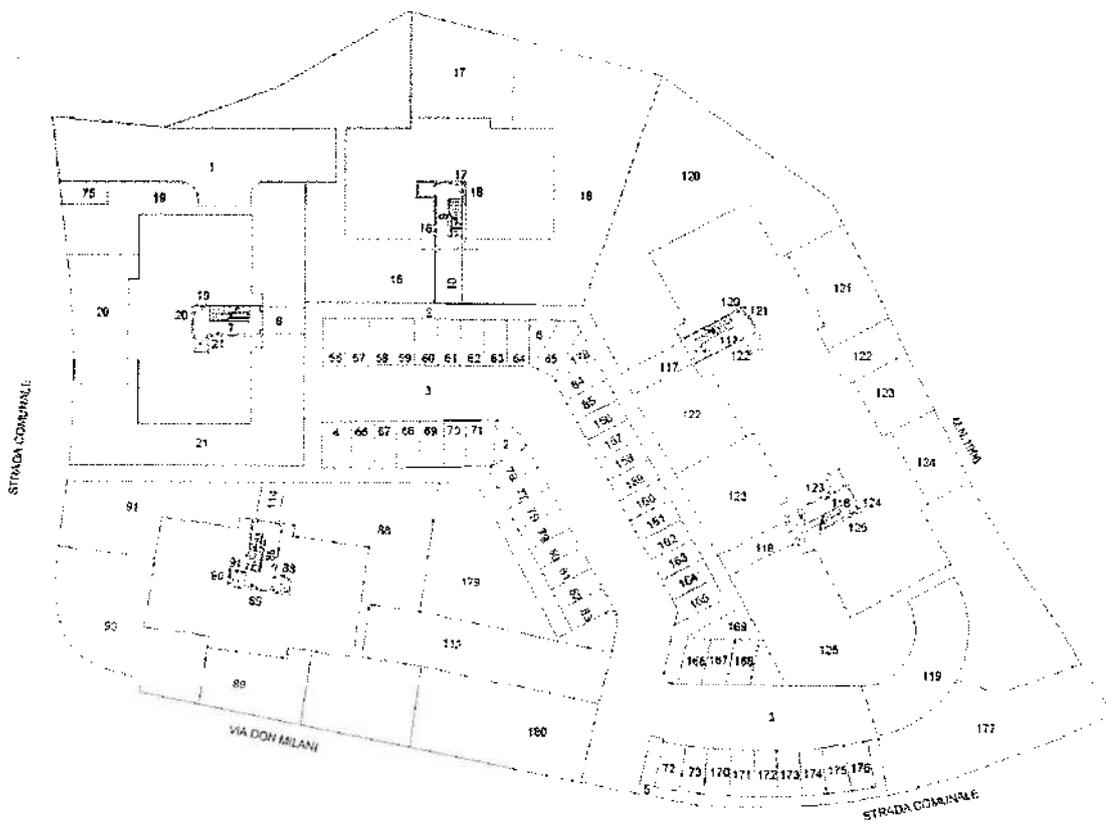
Oggetto della presente perizia sono 1 appartamento con accessori nel fabbricato A, 1 appartamento con accessori nel fabbricato B, 2 appartamenti con accessori nel fabbricato D, 4 appartamenti con accessori nel fabbricato E, 1 posto auto e alcuni immobili in di uso comune.

Si riporta di seguito l'elaborato planimetrico del complesso con evidenziate le unità immobiliari oggetto di perizia.

PIANTA PIANO SOTTOSTRADA



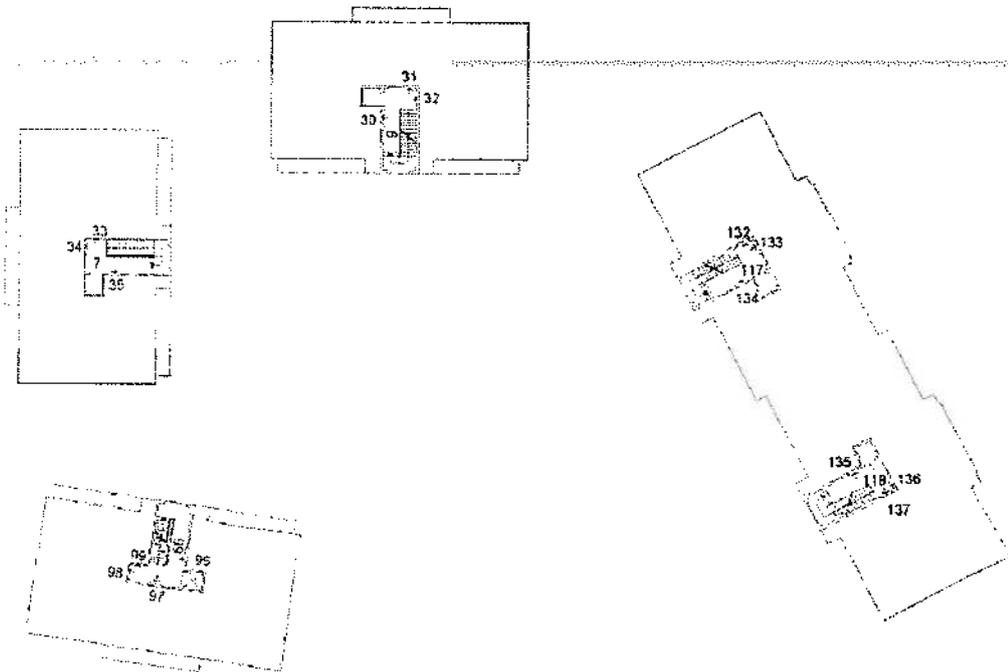
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



Nel prospetto a seguire sono indicati il numero identificativo dell'unità (es. E2, dove E indica il fabbricato e il n. 2 indica l'interno), una breve descrizione del bene e l'identificazione catastale delle unità immobiliari oggetto di stima.

Per meglio rappresentare i beni nel loro insieme (appartamento, garage, posto auto), nel prospetto a seguire si sono mantenuti gli abbinamenti proposti commercialmente dalla [REDACTED].

Pur tuttavia non vi sono preclusioni tecniche a formulare abbinamenti diversi.

n.	Descrizione	Piano	Fg.	Part.	Sub.	Cat. Classe	Consist.	R.Cat. euro
A6	Appartamento P1 fabbricato A, con affaccio lato ovest. Composto da: un vano openspace ingresso soggiorno/cucina, una camera, uno studio, un bagno, un terrazzo ad ovest. Vano CT sul terrazzo. Cantina al PS1.	S1 - 1	2	2329	93	A/2 - 2	4 vani	320,20
A6	Garage abbinato all'appartamento sub. 93	S1	2	2329	106	C/6 - U	21 mq	65,07
A6	Posto auto scoperto abbinato all'appartamento sub. 93	T	2	2329	85	C/6 - U	13 mq	40,28
B1	Appartamento PT, di testa al fabbricato B, con affaccio S-E, S-O e N-O. Composto da: un vano openspace ingresso soggiorno/cucina, due camere, un WC cieco, un bagno, un ballatoio, area scoperta e vano CT. Cantina al PS1.	S1-T	2	2329	21	A/2 - 2	4,5 vani	360,23
B1	Garage abbinato all'appartamento sub. 21	S1	2	2329	49	C/6 - U	18 mq	55,78
B1	Posto auto scoperto abbinato all'appartamento sub. 21	T	2	2329	79	C/6 - U	12 mq	37,18

n.	Descrizione	Piano	Fg.	Part.	Sub.	Cat. Classe	Consist.	R.Cat. euro
D4	Appartamento P1, di testa fabbricato D, con affaccio O, N ed E. Composto da: un vano openspace ingresso soggiorno/cucina, tre camere, un wc cieco, un bagno, un terrazzo a ovest e una loggia a est. Cantina al PS1.	S1 - 1	2	2329	126	A/2 - 2	5,5 vani	440,28
D4	Garage abbinato all'appartamento sub. 126	S1	2	2329	141	C/6 - U	26 mq	80,57
D4	Posto auto scoperto abbinato all'appartamento sub. 126	T	2	2329	161	C/6 - U	12 mq	37,18
D7	Appartamento P2, di testa fabbricato D, con affaccio O, N ed E. Composto da: un vano openspace ingresso soggiorno/cucina, tre camere, un wc cieco, un bagno, un terrazzo a ovest e una loggia a est. Cantina al PS1	S1 - 2	2	2329	132	A/2 - 2	5,5 vani	440,28
D7	Garage abbinato all'appartamento sub. 132	S1	2	2329	138	C/6 - U	22 mq	68,17
D7	Posto auto scoperto abbinato all'appartamento sub. 132	T	2	2329	176	C/6 - U	13 mq	40,28
E2	Duplex PT e P1, fabbricato E, con affaccio lato est. Composto da: PT un vano openspace ingresso soggiorno/cucina, un bagno, una loggia e una corte esclusiva; P1 zona notte con un terrazzo. Cantina al PS1. Scala interna non costruita e vani parzialmente al grezzo.	S1-T-1	2	2329	124	A/2 - 2	4,5 vani	360,23
E2	Garage abbinato all'appartamento sub. 124	S1	2	2329	146	C/6 - U	20 mq	61,97
E2	Posto auto scoperto abbinato all'appartamento sub. 124	T	2	2329	73	C/6 - U	13 mq	40,28
E4	Appartamento passante P1 fabbricato E, con affaccio lato ovest ed est. Composto da: un vano openspace ingresso soggiorno/cucina, due camere, un wc cieco, un bagno, due terrazzi e disimpegno. Cantina al PS1	S1 - 1	2	2329	129	A/2 - 2	4,5 vani	360,23
E4	Garage abbinato all'appartamento sub. 129	S1	2	2329	155	C/6 - U	18 mq	55,78
E4	Posto auto scoperto abbinato all'appartamento sub. 129	T	2	2329	173	C/6 - U	13 mq	40,28
E5	Appartamento P1, di testa fabbricato E, con affaccio est, sud e ovest. Composto da: un vano openspace ingresso soggiorno/cucina, tre camere, un wc cieco, un bagno, due terrazzi e disimpegni. Cantina al PS1	S1 - 1	2	2329	131	A/2 - 2	5,5 vani	440,28
E5	Garage abbinato all'appartamento sub. 131	S1	2	2329	153	C/6 - U	19 mq	58,88
E5	Posto auto scoperto abbinato all'appartamento sub. 131	T	2	2329	164	C/6 - U	12 mq	37,18

n.	Descrizione	Piano	Fg.	Part.	Sub.	Cat. Classe	Consist.	R.Cat. euro
E6	Appartamento passante P2 fabbricato E, con affaccio lato ovest ed est. Composto da: un vano openspace ingresso soggiorno/cucina, due camere, un wc cieco, un bagno, due terrazzi e disimpegno. Cantina al PS1. Appartamento con finiture interne di maggior pregio rispetto agli altri.	S1 - 2	2	2329	135	A/2 - 2	4,5 vani	360,23
E6	Garage abbinato all'appartamento sub. 135	S1	2	2329	148	C/6 - U	18 mq	55,78
E6	Posto auto scoperto abbinato all'appartamento sub. 135	T	2	2329	168	C/6 - U	13 mq	40,28
	Posto auto non abbinato. posto fronte strada lato sud	T	2	2329	172	C/6 - U	13 mq	40,28
	Vano tecnico - Cabina ENEL	S1	2	2329	46	D/1		28,00
	Area scoperta a verde tra i posti auto fabbricato E	T	2	2329	169	Area Urbana	27 mq	
	Area scoperta a verde lato sud-est. fronte strada	T	2	2329	177	Area Urbana	177 mq	
	Area scoperta a verde tra i posti auto fabbricato D	T	2	2329	178	Area Urbana	9 mq	
	Area scoperta a verde tra il fabbricato A e i posti auto	T	2	2329	179	Area Urbana	161 mq	
	Area scoperta a verde lato sud, fronte strada	T	2	2329	180	Area Urbana	172 mq	

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.

Tutte le unità immobiliari oggetto di stima sono catastalmente intestate alla ██████████, per la piena proprietà della quota intera (1/1).

I beni censiti alla part. 2329 sub. 21, 46, 49, 73, 79, 85, 106 sono stati costituiti e non hanno subito variazioni.

Il bene censito alla part. 2329 sub. 93 deriva dal sub. 22 per ultimazione fabbricato.

I beni censiti alla part. 2329 sub. 124, 126, 129, 131, 132, 135, 138, 141, 146, 148, 153, 155, 161, 164, 168, 169, 176 e 177 derivano dal sub. 74 per ultimazione di fabbricato.

Il bene censito alla part. 2329 sub. 178 deriva dal sub. 130 per trasformazione da BCNC ad area urbana.

Il bene censito alla part. 2329 sub. 179 deriva dal sub. 115 per trasformazione in unità in corso di definizione ad area urbana.

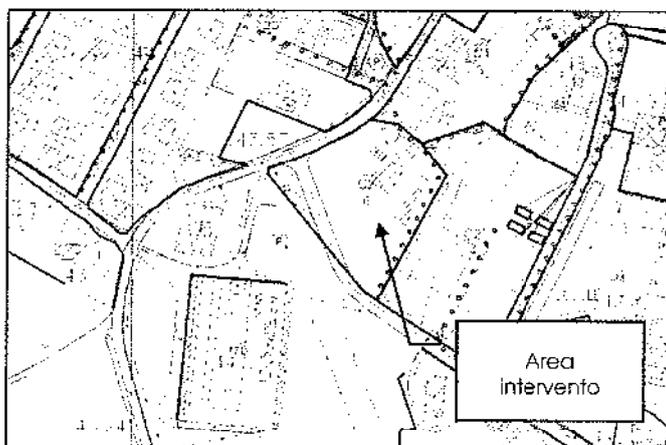
Il bene censito alla part. 2329 sub. 180 deriva dal sub. 113 per trasformazione da BCNC ad area urbana.

L'ente urbano 2329 deriva dai mappali n. 430, 654, 2325 e 2328 per fusione con Tipo mappale. La part. 2328 deriva per frazionamento dalla part. 432. La part. 2325 è stata frazionata dal demanio stradale.

L'Ente Urbano fg. 2 part. 2329, ove sono edificati gli immobili oggetto della presente, confina, partendo da nord con la strada comunale via G. Mazza, con le part. 2090-2185-2096-2184 e con strada pubblica Via Don L. Mitani.

INFORMAZIONI URBANISTICO EDILIZIE

Secondo lo strumento urbanistico vigente, l'area ricade in Zona: "C2.6 Zone destinate a nuovi complessi insediativi" con intervento edilizio subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo.



Estratto del PRG Vigente

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

Fabbricato A – Secondo Stralcio

- Permesso di costruire n. 99 del 25.11.2004, rilasciato alla ██████████, per lavori di "costruzione di un edificio con 12 alloggi (2°stralcio accordo di programma)", sull'area distinta al catasto terreni fg. 2 part. 432.
- P.d.C. n. 22 del 26.05.2006, rilasciato alla ██████████ per i lavori di "costruzione di un edificio con 12 alloggi (2°stralcio accordo di programma)", variante al P.d.C. n.99, sull'area distinta al catasto fg 2 mapp. 432.
- Permesso di costruire n. 80 del 17.11.2006, rilasciato alla ██████████, per lavori di "costruzione di un edificio con 11 alloggi e un laboratorio artigianale di servizio- Parrucchiera- (2°stralcio accordo di programma)" variante al P.d.C. n.99, sull'area distinta al catasto: fg 2 mapp. 432.

Agibilità n. 1 del 12.02.2007 alla "costruzione ad uso residenziale artigianale di 11 alloggi, più 1 laboratorio, più 14 autorimesse".

Fabbricato B e C – Primo Stralcio

- Permesso di costruire n. 65 del 07.08.2003, rilasciato alla ██████████, per lavori di "costruzione di n. 2 edifici per 9+9 alloggi (1°stralcio accordo di programma)", sull'area distinta al catasto terreni fg. 2 mapp. 430.
- Permesso di costruire n. 86 del 27.09.2005, rilasciato alla ██████████, per lavori di "costruzione di n. 2 edifici per 10+9 alloggi (1°stralcio accordo di programma)", variante al P.d.C. n° 65, sull'area distinta al catasto terreni fg 2 mapp. 430.

Agibilità n. 7 del 22.09.2006 alla "costruzione ad uso residenziale di 10+9 alloggi, più 19 autorimesse".

Fabbricato D-E – Terzo Stralcio

- Permesso di costruire n. 58 del 19.09.2006, rilasciato alla ██████████, per lavori di "costruzione di edifici residenziali con 9+9 alloggi (3° stralcio accordo di programma)", sull'area distinta al catasto terreni fg. 2 mapp. 432.
- D.I.A. depositata il 07.05.2008 dal Sig. ██████████, in qualità di Leg. Rap. ██████████, Variante al P.d.C. n° 58, con riduzione delle unità a 9+8 e realizzazione di una unità duplex.

In data 17.06.2008 la ██████████ ha fatto richiesta di agibilità per tutta l'unità immobiliare, escluso l'appartamento duplex ora sub. 124, allegando la necessaria documentazione: Certificato di Regolare Esecuzione a firma del Direttore Lavori, Dichiarazioni di Conformità, Accatastamento, Nulla Osta Vigili del Fuoco, ecc.

Si ritiene quindi che, essendo trascorsi i termini e non avendo a tutt'oggi l'Ufficio emesso il conseguente certificato, l'Agibilità sia attestata, nelle more dell'eshaustività della documentazione presentata.

L'appartamento duplex censito fg.2 part. 2329 sub. 124 è ancora in corso di costruzione ed è privo di Abitabilità.

PROPRIETÀ E USO DEGLI IMMOBILI

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

A seguito del sopralluogo eseguito e stante quanto dichiarato dagli Amministratori della società, gli immobili oggetto della presente risultano liberi e non abitati.

PARAMETRI DI STIMA – LOTTO 2

Per i fabbricati si sono utilizzati i seguenti parametri:

- superficie commerciale come definita al capitolo “Stima degli Immobili”, rilevata dagli elaborati di progetto approvati;
- per gli appartamenti finiti è stato applicato un valore unitario medio dei vani principali, pari a 1.450,00-1.500,00 €/mq, poi parametrato alle singole unità immobiliari, rilevato dai prezzi di compravendita di immobili simili;
- per i box auto stato applicato valore unitario medio pari a 620,00 €/mq, poi parametrato alle singole unità immobiliari, rilevato dai prezzi di compravendita di immobili simili;
- per gli immobili “da finire (duplex) al valore V.U.M. individuato sono stati sottratti i costi unitari medi stimati per ultimare l’immobile;
- i posti auto scoperti, sono stati stimati a corpo, a seguito di rilevazione dei prezzi medi.



Orsago – Lotti A, B e C e posti auto scoperti

Orsago – Lotto D-E e posti auto scoperti

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 1/2 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 1/2 ciascuno,
- contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1

COMPRAVENDITA – TRASCRITTA A PORDENONE IL 12.04.1991, RG/RP 8274/5874

Immobili "Villagio Svizzero" di Caorle (VE)

- Foglio 40, particella 411 sub 3.

Titolo – atto notarile pubblico del 10.04.1991 rep. 11403 del notaio Romano Jus di Pordenone:

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

FUSIONE DI SOCIETÀ – TRASCRITTA A TREVISO IL 30.11.1994 RG/RP 29670/21754

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

- Foglio 43, particella 662, 649, 650, 1709, 1710.

Titolo – atto notarile pubblico del 03.11.1994 rep. 79254 del Notaio roberto Blandaleone di Vittorio Veneto:

- a favore di [REDACTED], per la piena proprietà della quota di 1/1,
- contro [REDACTED] di [REDACTED], per la piena proprietà della quota di 1/1

COMPRAVENDITA – TRASCRITTA A PORDENONE IL 06.11.1996, RG/RP 12492/8978

Immobili "Condominio Omicron" di Pordenone

- Foglio 28, particella 78 sub 23, 24, 55, 56.

Titolo – atto notarile pubblico del 31.10.1996 rep. 87317 del notaio Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

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

N.B. Nel quadro D della trascrizione è richiamata la citazione spiccata del Banco Ambrosiano veneto spa, trascritta a Pordenone il 08.07.1992 al nn. 27097/23538.

COMPRAVENDITA – TRASCRITTA A TREVISO IL 17.08.1999, RG/RP 30701/20124 E
20702/20125

Immobili "Ex Cinema Impero" di Vittorio Veneto (TV)- via Da Ponte

- Foglio E/8, particella 178 sub 23

Titolo – atto notarile pubblico del 31.07.1999 rep. 97778 del notaio Blandaleone di
Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED], per la piena proprietà della quota di 1/1,
- contro [REDACTED] nato [REDACTED] (C) il [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] nata [REDACTED] (C) il [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] (C) il [REDACTED]

COMPRAVENDITA – TRASCRITTA A VENEZIA IL 06.11.1996, RG/RP 25024/17519

Immobili "Villagio Svizzero" di Caorle (VE)

- Foglio 40, particella 411 sub 3

Titolo – atto notarile pubblico del 31.10.1996 rep. 87317 del notaio Blandaleone di
Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED], per la piena proprietà della quota di 1/1,
- contro [REDACTED] [REDACTED] (C), per la piena
proprietà della quota di 1/1.

N.B. Nel quadro D della trascrizione è richiamata la citazione spiccata del Banco Ambrosiano veneto spa,
trascritta a Pordenone il 08.07.1992 al nn. 27097/2353

COMPRAVENDITA - TRASCRITTA IL 24.03.2000, RG/RP 11983/8616

Immobili di Orsago – via Don Milani

- N.C.E.U. Foglio 2, particella 654, 740, 430 (ora E.U. 2329)
- N.C.T. Foglio 2, particella 431, 430, 432, 1709

Titolo – atto notarile pubblico del 09.03.2000 rep. 100355 del Notaio Roberto
Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED], per la piena proprietà della quota di 1/1,
- contro [REDACTED] nato [REDACTED] (C) il [REDACTED] per la piena
proprietà della quota di 1/1

COMPRAVENDITA - TRASCRITTA IL 07.04.2001, RG/RP 14072/9984

Immobili attuali a Vittorio Veneto - loc. San Giacomo

- N.C.T. foglio 81, particella 40

Titolo - atto notarile pubblico del 20.03.2000 rep. 100475 del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1,

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

COMPRAVENDITA - TRASCRITTA A TREVISO IL 21.11.2000, RG/RP 43915/30615

Complesso "Miramonti" a Vittorio Veneto - via Gelsomino

- N.C.E.U. Foglio F/2, particella 274 sub 3, 1
- N.C.T. Foglio 69 part. 274, 981
- N.C.T. Foglio 69 part. 975, 901, 969
- N.C.E.U. Foglio F/2, particella 901, 969, 975

Titolo - atto notarile pubblico del 30.10.2000 rep. 102554 del notaio Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1,

- contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (C) il [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] P.I. [REDACTED]

COMPRAVENDITA - TRASCRITTA IL 01.03.2001, RG/RP 8557/6284

Immobili attuali a Vittorio Veneto - loc. San Giacomo

- N.C.T. foglio 81, particella 42, 115, 941, 958, 1253, 862, 2436, 2438, , 1591.

Titolo - atto notarile pubblico del 13.02.2001 rep. 103546 del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1,
- contro [REDACTED] nata a [REDACTED] (C), il [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

COMPRAVENDITA - TRASCRITTA IL 29.10.2001, RG/RP 43852/31317

Immobili "Ex Cinema Impero" a Vittorio Veneto - via Da Ponte

- Foglio E/8, particella 178 sub 4, 5, 3 (ora sub 23 e 24)

Titolo - atto notarile pubblico del 12.10.2001 rep. 106029 del notaio Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED], per la piena proprietà della quota di 1/1,
- contro [REDACTED], nato a [REDACTED] (C), il [REDACTED], per la piena proprietà della quota di 2/4, [REDACTED], nata a [REDACTED] (C), il [REDACTED], per la piena proprietà di 2/4, [REDACTED], nato a [REDACTED] (C), il [REDACTED], per la nuda proprietà della quota di 1/4, [REDACTED], nata a [REDACTED] (C), il [REDACTED], per la nuda proprietà della quota di 1/4.

COMPRAVENDITA - TRASCRITTA A TREVISO IL 16.01.2003, RG/RP 2227/1694

Immobili "Lietta" di Vittorio Veneto - loc. San Giacomo - via Isonzo ed "Ex Carnielli" di Vittorio Veneto

- Foglio E/4 particella 9, 12, 24, 35, 37, (ora E.U. 1125) e 785.

Titolo - atto notarile pubblico del 21.12.2002 rep. 110684 del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED], per la piena proprietà della quota di 1/1,
- contro [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1

Quadro D - "si conviene che porzione dell'area scoperta dell'edificio (corrispondenti a porzione del mn 22 e 744 del foglio 59 del CT) resti gravata di servitù di transito, a piedi e con qualsiasi mezzo, nonché di servitù di parcheggio, a favore della porzione immobiliare compravenduta, per l'accesso e recesso dalla strada comunale detta Via Dante"

COMPRAVENDITA - TRASCRITTA IL 12.03.2003, RG/RP 10085/7116

Immobili di Pianzano

- N.C.T. fg. 6, part. 350, 137
- N.C.T. fg. 6, part. 761 (ora 927)

Titolo - atto notarile pubblico del 19.02.2003 rep. 111388 del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED], per la piena proprietà della quota di 1/1,
- contro [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED], per la piena proprietà della quota di 1/5, [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/5, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la piena propr. quota di 1/5, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la piena proprietà di 1/5, [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/5.

COMPRAVENDITA - TRASCRITTA A TREVISO IL 09.06.2003, RG/RP 22461/15000

Immobili "Magazzino Siav 1" di Vittorio Veneto- via Dante

- Foglio E/4 particella 31 subalterno 1, 2 (ora sub 11)

Immobili "Ex Fassina - Bilancia" di Vittorio Veneto -

- N.C.E.U. foglio E/4 particella 288 subalterni 1, 2
- N.C.E.U. foglio E/4 particella 1012 subalterni 3
- N.C.E.U. fogli E/4 particella 289 subalterni 42, 44, 45
- N.C.E.U. foglio E/4 particella 1125 subalterno 4
- N.C.T. foglio 59 particelle 33, 290, 293, 736, 737
- N.C.T. foglio 50 particella 210
- N.C.T. foglio 49 particella 411

Titolo - atto notarile pubblico del 15.05.2003 rep. 112261 del notaio Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

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

COMPRAVENDITA – TRASCRITTA A TREVISO IL 09.06.2003, RG/RP 22462/15001

Immobili "Ex Fassina – Bilancia", "Slav" di Vittorio Veneto -

- N.C.T. foglio 59 particelle 288, 33, 290, 293, 736, 737, 731 (ora 1138, 1144)
- N.C.E.U. foglio E/4 particelle 288 sub 1,2,
- N.C.E.U. foglio E/4 particelle 289 sub 2, 3, 4, 42, 44, 45,
- N.C.E.U. foglio E/4 particelle 301 sub 1
- N.C.E.U. foglio E/4 particelle 1012 sub 3,
- N.C.E.U. foglio E/4 particelle 31 sub 1,2, (ora sub 11, Lotto 12-Slav)

Titolo – atto notarile pubblico del 15.05.2003 rep. 112261 del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

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

COMPRAVENDITA – TRASCRITTA A TREVISO IL 21.01.2005, RG/RP 2780/2113

Immobili Vittorio Veneto

- Foglio E/4 particella 1125 subalterno 2.

Titolo – atto notarile pubblico del 23.12.2004 rep. 119326 del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1,
- contro [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1

CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO – TRASCRITTO A TREVISO IL 09.11.2005,
RG/RP 50202/29871

Immobili di Orsago- via Don Milani

- N.C.T. foglio 2 particella 2325.

Titolo – atto notarile pubblico del 08.11.2005 rep. 122398 del notaio Blandaleone di Vittorio Veneto:

- a favore di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1,
- contro [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1

COMPRAVENDITA – TRASCRITTA A TREVISO IL 28.06.2006, RG/RP 32404/18932

Immobili "Lietta" di Vittorio Veneto – loc. San Giacomo – via Isonzo

- Foglio H/3 particella 163 subalterno 12 (ora sub 26, 35, 47, 22, 48, 49, 50, 54, 55, 56).

Titolo – atto notarile pubblico del 31/05/2006 rep. 111388 del notaio Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1,
- contro [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1

COMPRAVENDITA – TRASCRITTA A TREVISO IL 18.04.2007, RG/RP 18483/10676

Immobili "Palazzo Libertà" di Vittorio Veneto – via Battisti

- Foglio C/9 particella 250 subalterno 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

Titolo – atto notarile pubblico del 20.03.2007 rep. 126137 del notaio Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1,
- contro [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1.

COMPRAVENDITA – TRASCRITTA A TREVISO IL 14.01.2009, RG/RP 1466/1049

Immobili "Complesso Agribella" di Vittorio Veneto

- Foglio E/4 particella 346 subalterni 17, 75, 119, 66, 76, 71, 1, 80

Titolo – atto notarile pubblico del 19.12.2008 rep. 128459 del notaio Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1,
- contro [REDACTED] – [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1.

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

Immobili "Area Barca" 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. ██████████ nato a ██████████ il ██████████, e la sig.ra ██████████ nata a ██████████ il ██████████

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 ██████████ con sede in ██████████ (c.f. ██████████), per la piena proprietà della quota di 1/1,
- ██████████ con sede in ██████████ (c.f. ██████████), contro ██████████ con sede in ██████████ (c.f. ██████████), ██████████ con sede in ██████████ (c.f. ██████████)

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] (), (c.f. [REDACTED]) e a favore di [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] ([REDACTED]) - [REDACTED] [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] (TV) (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] - [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] ([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"

Nei "Quadro D" sono stati richiamate:

- ✓ 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 ai 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 ai 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 all'atto del Notaio Blandaleone del 18.02.1999,
- ✓ la servitù di transito alla part. 1698 di cui all'atto del Notaio Brusadin 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, trascritta 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 Godega di Sant'Urbano (TV), fraz. Pianzano:

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

Nella perizia LOTTO 1B 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 <<dichiari il Tribunale l'inefficacia, nei confronti dell'attrice, 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 mezzeria 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 simili 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 mezzeria dello stesso.

Nella determinazione della superficie commerciale, balconi, terrazzi 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 mezzeria 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.

UNITA' 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 simili, 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.

UNITA' 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 mezzeria 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 a 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 dei 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 dei 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 perinenziali, 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 2 – IMMOBILI IN COMUNE DI ORSAGO (TV)

n.	Descrizione	Piano	Fg.	Part.	Sub.	Cat. Classe	Consist.	E.Cat. euro	Sup.Com. mq	V.U.M. euro/mq	VALORE STIMA euro
A6	Appartamento P1 fabbricato A, con affaccio lato ovest. Composto da: un vano openspace ingresso soggiorno/cucina, una camera, uno studio, un bagno, un terrazzo ad ovest. Vano CT sul terrazzo. Cantina al PS1.	S1 - 1	2	2329	93	A/2 - 2	4 vani	320,20	67,00	1.480,00	99.200,00
A6	Garage abbinato all'appartamento sub. 93	S1	2	2329	106	C/6 - U	21 mq	65,07	23,00	620,00	14.300,00
A6	Posto auto scoperto abbinato all'appartamento sub. 93	1	2	2329	85	C/6 - U	13 mq	40,28	13,00	a corpo	3.500,00
B1	Appartamento P1, di testa al fabbricato B, con affaccio S-E, S-O e N-O. Composto da: un vano openspace ingresso soggiorno/cucina, due camere, un WC cieco, un bagno, un ballatoio, area scoperta e vano CT. Cantina al PS1.	S1-T	2	2329	21	A/2 - 2	4,5 vani	360,23	106,00	1.510,00	160.100,00
B1	Garage abbinato all'appartamento sub. 21	S1	2	2329	49	C/6 - U	18 mq	55,78	21,00	620,00	13.000,00
B1	Posto auto scoperto abbinato all'appartamento sub. 21	T	2	2329	79	C/6 - U	12 mq	37,18	12,00	a corpo	3.500,00

n.	Descrizione	Piano	Fg.	Part.	Sub.	Cl. Classe	Consist.	R.Cat. euro	Sup.Com. mq	V.U.M. euro/mq	VALORE STIMA euro
D4	Appartamento P1, di testa fabbricato D, con affaccio O, N ed E. Composto da: un vano openspace ingresso soggiorno/cucina, tre camere, un wc cieco, un bagno, un terrazzo a ovest e una loggia a est. Cantina al P51.	SI - 1	2	2329	126	A/2 - 2	5,5 vani	440,28	111,00	1.480,00	164.300,00
D4	Garage abbinato all'appartamento sub. 126	SI	2	2329	141	C/6 - U	26 mq	80,57	29,00	620,00	18.000,00
D4	Posto auto scoperto abbinato all'appartamento sub. 126	T	2	2329	161	C/6 - U	12 mq	37,18	12,00	a corpo	3.500,00
D7	Appartamento P2, di testa fabbricato D, con affaccio O, N ed E. Composto da: un vano openspace ingresso soggiorno/cucina, tre camere, un wc cieco, un bagno, un terrazzo a ovest e una loggia a est. Cantina al P51	SI - 2	2	2329	132	A/2 - 2	5,5 vani	440,28	111,00	1.490,00	165.400,00
D7	Garage abbinato all'appartamento sub. 132	SI	2	2329	138	C/6 - U	22 mq	68,17	25,00	620,00	15.500,00
D7	Posto auto scoperto abbinato all'appartamento sub. 132	T	2	2329	176	C/6 - U	13 mq	40,28	13,00	a corpo	3.500,00

n.	Descrizione	Piano	Fg.	Part.	Sub.	Cat. Classe	Consist.	R.Cat. euro	Sup.Com. mq	V.U.M. euro/mq	VALORE STIMA euro
E2	Duplex P1 e P1, fabbricata E, con affaccio lato est. Composto da: P1 un vano openspace Ingresso soggiorno/cucina, un bagno, una loggia e una corte esclusiva; P1 zona notte con un terrazzo. Cantina al PS1. Scala interna non costruita e vani parzialmente al grezzo.	S1-T-1	2	2329	124	A/2 - 2	4,5 vani	360,23	92,00	1.400,00	128.800,00
E2	Garage abbinato all'appartamento sub. 124	S1	2	2329	146	C/6 - U	20 mq	61,97	23,00	620,00	14.300,00
E2	Posto auto scoperto abbinato all'appartamento sub. 124	T	2	2329	73	C/6 - U	13 mq	40,28	13,00	a corpo	3.500,00
E4	Appartamento passante P1 fabbricata E, con affaccio lato ovest ed est. Composto da: un vano openspace ingresso soggiorno/cucina, due camere, un wc cieco, un bagno, due terrazzi e disimpegno. Cantina al PS1	S1 - 1	2	2329	129	A/2 - 2	4,5 vani	360,23	106,00	1.500,00	159.000,00
E4	Garage abbinato all'appartamento sub. 129	S1	2	2329	155	C/6 - U	18 mq	56,78	21,00	620,00	13.000,00
E4	Posto auto scoperto abbinato all'appartamento sub. 129	T	2	2329	173	C/6 - U	13 mq	40,28	13,00	a corpo	3.500,00

n.	Descrizione	Piano	Fg.	Part.	Sub.	Cat. Classe	Consist.	R.Cat. euro	Sup.Com. mq	V.U.M. euro/mq	VALORE STIMA euro
E5	Appartamento P1, di testa fabbricato E, con affaccio est, sud e ovest. Composto da: un vano openspace ingresso soggiorno/cucina, tre camere, un wc cieco, un bagno, due terrazzi e disimpegni. Cantina al PS1	S1 - 1	2	2329	131	A/2 - 2	5,5 vani	440,28	113,00	1.500,00	169.500,00
E5	Garage abbinato all'appartamento sub. 131	S1	2	2329	153	C/6 - U	19 mq	58,88	22,00	620,00	13.600,00
E5	Posto auto scoperto abbinato all'appartamento sub. 131	T	2	2329	164	C/6 - U	12 mq	37,18	12,00	a corpo	3.500,00
E6	Appartamento passante P2 fabbricato E, con affaccio lato ovest ed est. Composto da: un vano openspace ingresso soggiorno/cucina, due camere, un wc cieco, un bagno, due terrazzi e disimpegni. Cantina al PS1. Appartamento con finiture interne di maggior pregio rispetto agli altri.	S1 - 2	2	2329	135	A/2 - 2	4,5 vani	360,23	87,00	1.530,00	133.100,00
E6	Garage abbinato all'appartamento sub. 135	S1	2	2329	148	C/6 - U	18 mq	55,78	20,00	620,00	12.400,00
E6	Posto auto scoperto abbinato all'appartamento sub. 135	T	2	2329	168	C/6 - U	13 mq	40,28	13,00	a corpo	3.500,00

LOTTO 2 - Immobili complesso residenziale in comune di Orsago (TV), via Dan Milani												
n.	Descrizione	Piano	Eg.	Part.	Sub.	Col. Classe	Consist.	R.Cat. euro	Sup.Com. mq	V.U.M. euro/mq	VALORE STIMA euro	
	Posto auto non abbinato, posto fronte strada lato sud	T	2	2329	172	C/6 - U	13 mq	40,28	13,00	a corpo	3.600,00	
	Vano tecnico - Cabina ENEL	SI	2	2329	46	D/I		28,00	0,00	a corpo	500,00	
	Area scoperta a verde tra i posti auto fabbricato E	T	2	2329	169	Area Urbana	27 mq		27,00	a corpo	500,00	
	Area scoperta a verde lato sud-est, fronte strada	T	2	2329	177	Area Urbana	177 mq		177,00			
	Area scoperta a verde tra i posti auto fabbricato D	T	2	2329	178	Area Urbana	9 mq		9,00			
	Area scoperta a verde tra il fabbricato A e i posti auto	T	2	2329	179	Area Urbana	161 mq		161,00			
	Area scoperta a verde lato sud, fronte strada	T	2	2329	180	Area Urbana	172 mq		172,00			
LOTTO 2 - Immobili complesso residenziale in comune di Orsago (TV), via Dan Milani										TOTALE LOTTO	euro	1.326.000,00

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA IMMOBILI CERFIM SRL

LOTTO 1A - Unità Immobiliari complesso residenziale "Gardenia" in Godega sant'Urbano (TV), loc. Pianzano	1.903.500,00
LOTTO 1B - Terreni "edificabili" in Godega sant'Urbano (TV), frazione Pianzano	707.300,00
LOTTO 2 - Immobili complesso residenziale in comune di Orsago (TV), via Dan Milani	1.326.000,00
LOTTO 3 - Immobili "Condominio Omicron" in Pordenone (PN), via San Giuliano	107.200,00
LOTTO 4 - Casetta per vacanze "Villaggio Svizzero", in comune di Caorle (VE), loc. Porto Santa Margherita	98.900,00
LOTTO 5 - Immobili ex "Cinema Impero" in Vittorio Veneto (TV), via Da Ponte	216.800,00
LOTTO 6 - Immobili complesso residenziale "Lietta" in Vittorio Veneto via Isonza, loc. San Giacomo	129.000,00
LOTTO 7 - Immobili complesso residenziale "Miramonti" in Vittorio Veneto via Dei Gelsolini	2.990.000,00
LOTTO 8 - Negozio/Laboratorio in Vittorio Veneto, via Dei Gelsolini	397.800,00
LOTTO 9 - "CASE Barca" in Vittorio Veneto (TV), Quartiere Sant'Andrea	1.367.200,00
Lotto 10 - "Palazzo Libertà" in Vittorio Veneto (TV), via Battisti	992.400,00
Lotto 11A - Uffici complesso direzionale "Centro Ariete" in Vittorio veneto (TV), via Dante	1.350.700,00
Lotto 11B - Ufficio ████████ nel complesso direzionale "Centro Ariete" in Vittorio veneto (TV), via Dante	927.200,00
Lotto 12 - Piano seminterrotto "SIAV 1" in Vittorio Veneto (TV), via Dante	434.000,00
Lotto 13 - Area denominata "Ex Carnielli - Ex Fassina", in Vittorio Veneto (TV)	7.025.000,00
Lotto 14 - Terreni edificabili in Vittorio Veneto (TV), loc. San Giacomo	1.477.800,00
Lotto 15 - Immobili compendio "Victoria" in Vittorio Veneto (TV), via De Nadai - via Salvadoretti	8.125.300,00
Lotto 16 - Immobili " Condominio Agribella" in Vittorio Veneto (TV), via G. Carducci	1.446.000,00
Totale valore di stima beni immobili CERFIM srl	31.022.100,00



Sono parte integrante della presente relazione gli allegati di seguito riportati.

Quanto sopra lo scrivente espone a compimento dell'incarico ricevuto e rimane a disposizione per gli approfondimenti che si rendessero necessari.

Belluno, 14.03.2012



[Redacted signature area] *Francesco De Mori*

ALLEGATI

In allegato sono riportati i documenti ritenuti più importanti al fine delle valutazioni fatte in perizia. Presso lo studio dello scrivente sono comunque disponibili copie dei principali progetti, atti di compravendita, visure storiche catastali, documentazione fotografica e altri documenti che sono stati visionati per le valutazioni, ma che per praticità non sono stati allegati alla presente perizia.

ALLEGATI COMUNI AI VARI LOTTI

- ██████████ / Allegato 1 – Costituzione di Vincolo di Destinazione ██████████
- ██████████ / Allegato 2 - Visura per Soggetto Terreni e Fabbricati, comune di Godega di Sant'Urbano (TV)
- ██████████ / Allegato 3 – Visura per Soggetto Terreni e Fabbricati comune di Orsago (TV)
- ██████████ / Allegato 4 - Visura per Soggetto Terreni e Fabbricati provincia di Pordenone e Venezia
- ██████████ / Allegato 5A – Visura per Soggetto Fabbricati comune di Vittorio Veneto (TV)
- ██████████ / Allegato 5B – Visura per Soggetto Terreni comune di Vittorio Veneto (TV)
- ██████████ / Allegato 6A - Elenco sintetico delle Trascrizioni a favore della ditta ██████████
- ██████████ / Allegato 6B - Elenco sintetico delle Trascrizioni contro la ditta ██████████ in comune di Orsago
- ██████████ / Allegato 6C - Elenco sintetico delle Formalità a favore e contro la ditta ██████████
- ██████████ / Allegato 6D - Elenco sintetico delle Formalità a favore e contro la ditta ██████████
- ██████████ / Allegato 6E - Elenco sintetico Iscrizioni e Annotazioni della ██████████ dal 02.01.1982 al 31.12.1996
- ██████████ / Allegato 6F - Elenco sintetico Iscrizioni e Annotazioni della ██████████ dal 01.01.1997 al 31.12.2007
- ██████████ / Allegato 6G - Elenco sintetico Iscrizioni e Annotazioni della ██████████ dal 01.01.2008 al 31.12.2009
- ██████████ / Allegato 6H - Elenco sintetico delle formalità ditta ██████████ dal 01.09.2011 al 13.03.2012

N.B. - Copia dei singoli atti e delle note sono disponibili presso lo studio dello scrivente

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

- LOTTO 1A / Allegato 1 – Estratto di mappa Comparto 8 - fg. 6 comune di Godega di Sant'Urbano
- LOTTO 1A / Allegato 2A – Elaborato Planimetrico fg. A/6 part. 927
- LOTTO 1A / Allegato 3 – Elenco subalterni ed Elenco Immobili fg. A/6 part. 927
- LOTTO 1A / Allegato 4 – Planimetrie catastali immobili oggetto di perizia fg. A/6 part. 927 sub. Vari
- LOTTO 1A / Allegato 5 – Permesso di costruire n. P0009026 del 02.08.2005
- LOTTO 1A / Allegato 6A - D.I.A. depositata il 19.05.2007

LOTTO 1A / Allegato 6B - D.I.A. depositata il 05.07.2007

LOTTO 1A / Allegato 7 - Richiesta di Agibilità del 04.10.2007 e riposta del 11.05.2010

LOTTO 1B – TERRENO “EDIFICABILE” IN GODEGA SANT’URBANO (TV) FRAZ. PIANZANO

LOTTO 1B / Allegato 1 – Estratto di mappa Comparto 8 - fg. 6 comune di Godega di Sant’Urbano

LOTTO 1B / Allegato 2 – Permesso di costruire n. P0009434 del 19.02.2009

LOTTO 1B / Allegato 3 – Calcolo dettagliato dei Volumi – Relazione Tecnica progetto “Orchidea”

LOTTO 2 – IMMOBILI IN COMUNE DI ORSAGO (TV)

LOTTO 2 / Allegato 1 – Estratto di mappa complesso residenziale - fg. 2 comune di Orsago

LOTTO 2 / Allegato 2 – Elaborato Planimetrico fg. 2 part. 2329

LOTTO 2 / Allegato 3 – Elenco Subalterni ed Elenco immobili fg. 2 part. 2329

LOTTO 2 / Allegato 4 – Planimetrie catastali immobili oggetto di perizia fg. 2 part. 2329, sub. Vari

LOTTO 2 / Allegato 5A – Permesso di costruire n. 99 del 25.11.2004

LOTTO 2 / Allegato 5B – Permesso di costruire n. 22 del 26.05.2006

LOTTO 2 / Allegato 5C – Permesso di costruire n. 80 del 17.11.2006

LOTTO 2 / Allegato 5D – Permesso di costruire n. 65 del 07.08.2003

LOTTO 2 / Allegato 5E – Permesso di costruire n. 86 del 27.09.2005

LOTTO 2 / Allegato 5F – Permesso di costruire n. 58 del 19.09.2006

LOTTO 2 / Allegato 5G – D.I.A. depositata il 07.05.2008

LOTTO 2 / Allegato 6A – Agibilità n. 7 del 22.09.2006

LOTTO 2 / Allegato 6B – Richiesta di Abitabilità del 17.06.2008

LOTTO 3 – IMMOBILI “CONDOMINIO OMICRON” IN PORDENONE

LOTTO 3 / Allegato 1 – Estratto di mappa complesso condominiale - fg 28 comune di Pordenone

LOTTO 3 / Allegato 2 – Elaborato Planimetrico fg.28 part. 78

LOTTO 3 / Allegato 3 – Elenco subalterni fg. 28 part. 78

LOTTO 3 / Allegato 4 – Planimetrie catastali, immobili oggetto di perizia fg. 28 part. 78

LOTTO 3 / Allegato 5 – Contratto d’affitto del 16 agosto 2010, registrato a TV il 16.09.10 al n.403

LOTTO 3 / Allegato 6 – Nota di trascrizione del 12.04.1991 RG/RP 4457/3537 e Atto CERFIM del 10.04.1991

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

LOTTO 4 / Allegato 1 - Estratto di mappa comune di Caorle (VE) fg 40

LOTTO 4 / Allegato 2 - Elenco immobili fg. 40 part. 411

LOTTO 4 / Allegato 3 - Planimetrie catastali fg. 40 part. 411

LOTTO 4 / Allegato 4 - Nota di trascrizione del 12.04.1991 e Atto [REDACTED] del 11.04.1991

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

LOTTO 5 / Allegato 1 - Estratto di mappa comune di Vittorio Veneto fg. 63

LOTTO 5 / Allegato 2 - Elaborato Planimetrico fg.E/8 part. 178

LOTTO 5 / Allegato 3 - Elenco subalterni fg.E/8 part. 178

LOTTO 5 / Allegato 4 - Planimetrie catastali fg.E/8 part. 178

LOTTO 5 / Allegato 5 - Richiesta di Agibilità del 24.06.11

LOTTO 6 – IMMOBILI “COMPLESSO LIETTA” IN VITTORIO VENETO (TV)

LOTTO 6 / Allegato 1 - Estratto di mappa complesso residenziale comune di Vittorio Veneto (TV) fg. 79

LOTTO 6 / Allegato 2 - Elaborato Planimetrico, fg.H/3 part. 163 sub Vari

LOTTO 6 / Allegato 3 - Elenco subalterni, fg.H/3 part. 163 sub Vari

LOTTO 6 / Allegato 4 - Planimetrie catastali, fg.H/3 part. 163 sub Vari

LOTTO 6 / Allegato 5 - Permesso di costruire n. 166 del 20.04.2004

LOTTO 6 / Allegato 6 - Risposta Comune del 25.09.07 prot. 37833 per Agibilità Parziale

LOTTO 7 – IMMOBILI COMPLESSO RESIDENZIALE/COMMERCIALE “MIRAMONTI” IN VITTORIO VENETO (TV), VIA GELSOMINO

LOTTO 7 / Allegato 1 - Estratto di mappa comune di Vittorio Veneto (TV) fg. 69

LOTTO 7 / Allegato 2 - Elaborato Planimetrico fg. F/2 part. 274 sub Vari

LOTTO 7 / Allegato 2A - Elaborato Planimetrico fg. F/2 part. 1585

LOTTO 7 / Allegato 3A - Elenco subalterni fg. F/2 part. 274

LOTTO 7 / Allegato 3B - Elenco subalterni fg. F/2 part. 1585

LOTTO 7 / Allegato 4 - Planimetrie catastali fg. F/2 part. 274 sub. in perizia

LOTTO 7 / Allegato 4A - Planimetrie catastali fg. F/2 part. 1585 sub 4

LOTTO 7 / Allegato 5 - Permesso di costruire n. 23 del 20.01.2006

LOTTO 7 / Allegato 6 - Convezione con Comune di Vittorio Veneto rep. 4092 del 30.12.2005

LOTTO 7 / Allegato 7 - Convezione con Comune di Vittorio Veneto rep. 12768 del 02.04.2008

LOTTO 7 / Allegato 8 - Richiesta Agibilità parziale del 16.11.2007 e risposta Comune del 09.07.10

Lotto 7 / Allegato 9 - Contratto d'affitto negozio sub. 95 e 68

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

LOTTO 8B / Allegato 1 - Estratto di mappa comune di Vittorio Veneto (TV) fg. 69

LOTTO 8B / Allegato 55 - Elaborato Planimetrico fg.F/2 part. 274

LOTTO 8B / Allegato 56 - Elenco subalterni (TV) fg.F/2 part. 274

LOTTO 8B / Allegato 57 - Permesso di costruire n. 48 del 04.03.2009

LOTTO 9 – “CASE BORCA” IN VITTORIO VENETO (TV), QUARTIERE SANT’ANDREA

LOTTO 9 / Allegato 1 - Estratto di mappa comune di Vittorio Veneto (TV) fg. 43

LOTTO 9 / Allegato 2 - Permesso di costruire n. 182 del 08.10.2010

LOTTO 9 / Allegato 3 - Permesso di costruire n. 247 del 03.09.2008

LOTTO 9 / Allegato 4 - D.I.A. depositata il 24.01.2011, in variante al P.d.C. 247/2008

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

LOTTO 10 / Allegato 1 - Estratto di mappa comune di Vittorio Veneto (TV) fg. 49

LOTTO 10 / Allegato 2 - Atto di Compravendita del 20.03.2007

LOTTO 10 / Allegato 3 - Elenco Immobili fg. C/9 part. 250

LOTTO 10 / Allegato 4 - Permesso di costruire n. 292 del 22.10.2008

LOTTO 10 / Allegato 4 - Permesso di costruire n. 292 del 22.10.2008

LOTTO 11 – IMMOBILI DIREZIONALI “CENTRO ARIETE” IN VITTORIO VENETO

LOTTO 11A / Allegato 1 - Estratto di mappa comune di Vittorio Veneto (TV) fg. 59

LOTTO 11A / Allegato 2 - Elaborati Planimetrici fg. E/4 part. 1125

LOTTO 11A / Allegato 3 - Elenco Subalterni fg. fg. E/4 part. 1125

LOTTO 11A / Allegato 4 - Planimetrie catastali fg. E/4 part. 1125 sub Vari

LOTTO 11A / Allegato 5A - D.I.A. depositata il 04.07.2000, prot. Comune n. 28352

LOTTO 11A / Allegato 5B - D.I.A. depositata il 13.04.2006, prot. Comune n. 15005

LOTTO 11A / Allegato 5C - D.I.A. depositata il 27.03.2008, prot. Comune n. 12878

LOTTO 11A / Allegato 6 – Proposta d'intesa per cambio di destinazione e DGC n.385 del 09.12.2004

LOTTO 11B / Allegato 1 - Elaborati Planimetrici Piano Terra fg. E/4 part. 1125

LOTTO 11B / Allegato 2 - Planimetrie catastali fg. E/4 part. 1125 sub 3

LOTTO 11B / Allegato 3 – Visura Storica fabbricati fg. E/4 part. 1125 sub 3

LOTTO 11B / Allegato 4 – Autorizzazione edilizia del 02.01.2003 n. 10851

LOTTO 11B / Allegato 5 – D.I.A depositata il 05.04.2005

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

LOTTO 12 / Allegato 1 - Estratto di mappa comune di Vittorio Veneto (TV) fg. 59

LOTTO 12 / Allegato 2 - Elaborati Planimetrici fg. E/4 part. 31

LOTTO 12 / Allegato 3 - Elenco Subalterni fg. fg. E/4 part. 31

LOTTO 12 / Allegato 4 - Planimetria catastale fg. E/4 part. 31 sub 11

LOTTO 13 – AREA “EX FASSINA – EX CARNIELLI”, IN VITTORIO VENETO

LOTTO 13 / Allegato 1A - Estratto di mappa comune di Vittorio Veneto (TV) fg. 59

LOTTO 13 / Allegato 1B - Estratto di mappa comune di Vittorio Veneto (TV) fg. 50

LOTTO 13 / Allegato 1C - Estratto di mappa comune di Vittorio Veneto (TV) fg. 49

LOTTO 13 / Allegato 2 – Avocazione Regionale del PIRUEA DGRV 67/2077

LOTTO 13 / Allegato 3 – Approvazione variante PIRUEA DCC 15 del 22.04.2009

LOTTO 13 / Allegato 4A - Convenzione n. 1 “Opere di urbanizzazione fuori ambito”.

LOTTO 13 / Allegato 4B - Convenzione n. 2 “Parte A – Ex Fassina”.

LOTTO 13 / Allegato 4C - Convenzione n. 3 “Parte B – Ex Carnielli”

LOTTO 13 / Allegato 5 – Determina Dirigenziale n.2071 del 21.12.2010 di approvazione bonifica

LOTTO 13 / Allegato 6 – Approvazione “Bilancia” P.diC. n. 84 del 16.05.11

LOTTO 13 / Allegato 7 – Fuori ambito PIRUEA promessa di vendita ditta ██████████ ██████████

LOTTO 13 / Allegato 8 – Documentazione Concessione Idraulica e computo metrico mini-idro

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

LOTTO 14 / Allegato 1 - Estratto di mappa comune di Vittorio Veneto (TV) fg. 81

LOTTO 15 – IMMOBILI “VICTORIA SPORT CENTER” IN VITTORIO VENETO (TV)

LOTTO 15 / Allegato 1 - Estratto di mappa comune di Vittorio Veneto (TV) fg. 50

LOTTO 15 / Allegato 2 - Elenco subalterni fg. C/10 part 1700

LOTTO 15 / Allegato 3 - Elaborato planimetrico fg. C/10 part 1700

LOTTO 15 / Allegato 4 - Planimetrie catastali fg. C/10 part. 1700 sub Vari

LOTTO 15 / Allegato 5 - Visura per Soggetto Terreni e Fabbricati, VICTORIA SPORT SRL

LOTTO 15 / Allegato 6 - Convenzione Comune - Victoria Sport srl del 03.06.2009 rep. 26393 notaio Pianca

LOTTO 15 / Allegato 7 - Permesso di costruire n. 180 del 31.08.2009

LOTTO 15 / Allegato 7 - Permesso di costruire n. 136 del 02.08.2010

LOTTO 15 / Allegato 8 - Agibilità parziale del 07.09.2010 relativa al PdC n. 180/2009

LOTTO 15 / Allegato 9 - Agibilità parziale del 22.10.2010

LOTTO 15 / Allegato 10 - Contratti d'affitto presso "Victoria"

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

LOTTO 16 / Allegato 1 - Estratto di mappa comune di Vittorio Veneto (TV) fg. 59 part. 346

LOTTO 16 / Allegato 2 - Elenco subalterni fg. E/4 part. 346

LOTTO 17 / Allegato 3 - Elaborato planimetrico E/4 part. 346

LOTTO 17 / Allegato 3 - Contratto di Compravendita [REDACTED] - [REDACTED] del 19.12.2008

TRIBUNALE DI BELLUNO

C. Scire

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

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

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

Il Cancelliere

Dr. De M. Francesco N. 108 ALED
16 MARZO 2012

U. Scire

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,81
URO/81
Entrate
00034817 00005749 WOKYK001
00008433 04/01/2012 06:11:39
0001-00005 003F49C07F88E49F
IDENTIFICATIVO : 01093967133098
0 1 09 396713 309 8

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,81
URO/81
Entrate
00034817 00005749 WOKYK001
00008433 04/01/2012 06:11:39
0001-00005 3FC8003F6726C0FF
IDENTIFICATIVO : 01093967133100
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

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

8.5 Situazione Tecnico Amministrativa E Regolarità Urbanistica	62
8.6 PARERE DI CONGRUITÀ	62
9. LOTTO 5: UNITA' IMMOBILIARE E – EX CINEMA IMPERO	62
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
10. LOTTO 6: UNITA' IMMOBILIARE F – COMPLESSO LIETTA	68
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
11. LOTTO 7: UNITA' IMMOBIL. G – COMPLESSO MIRAMONTI	74
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
12. LOTTO 8: UNITA' IMMOBILIARE H – LABORATORIO	86
12.1 DATI CATASTALI	86

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
16.	LOTTO 12 - UNITA' IMMOBIL. L - MAGAZZINO SIAV I	110
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
17.	LOTTO 13 - UNITA' IMMOBIL. M - EX FASSINA e CARNIELLI	115
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
18.	LOTTO 14 - UNITA' IMMOBIL. N - TERRENI EDIFICABILI	133
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
19.	LOTTO 15: UNITA' IMMOBIL. O - VICTORIA SPORT	139
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

19.5	Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica	146
19.6	Parere di congruità	148
20.	LOTTO 16: UNITA' IMMOBIL. P – Condominio AGRIBELLA	149
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
21.	LOTTO 17_ UNITA' IMMOBIL Q – TERRENI CASE BORCA	157
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
22.	ELENCO ALLEGATI	162

*** **

*** **

*** **

1. INCARICO

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

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] 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:

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.

- 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

- 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 [REDACTED] 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**

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 Il 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

Omissis

valutazione debba essere più opportunamente riferita al volume di progetto approvato e non al volume massimo edificabile del comparto (che appare un valore teorico difficilmente realizzabile); osserva inoltre che i valori unitari di stima applicati nella perizia del dott. De Mori appaiono ottimistici, in relazione alla ubicazione e posizione dei beni; in considerazione di tali aspetti lo scrivente ritiene che il valore di stima attribuito dal Dott. Francesco De Mori al compendio immobiliare in questione, corrispondente ad € 707.300,00 sia da ritenersi non congruo in relazione agli aspetti ed alle problematiche sopra evidenziate che incidono, a parere tecnico dello scrivente, sul valore complessivo di stima del LOTTO 1B, di un valore percentuale in riduzione mediamente pari al 35%.

*** **

6. LOTTO 2: UNITA' IMMOBILIARE B - ORSAGO

Gli immobili oggetto della presente valutazione di congruità sono costituiti da n. 8 appartamenti comprensivi di n.1 cantina ciascuno, n. 8 autorimesse al piano interrato e n. 12 posti auto scoperti, situati nel Comune di Orsago (TV) in via Don Milani.

Gli appartamenti si trovano all'interno di quattro fabbricati pluriresidenziali costruiti in tre stralci, di cui:

- n.1 appartamento all'interno del blocco "B", realizzato nello stralcio 1 (anni 2004-2006);
- n.1 appartamento all'interno del blocco "A", realizzato nello stralcio 1; (anni 2004-2005)
- n.6 appartamenti all'interno dei blocchi contigui "D - E", realizzati nello stralcio 3 (anni 2006-2008).

In riferimento alla perizia di stima del dott. De Mori, si segnala che sono stati rilevati nella disponibilità della [REDACTED] ulteriori n. 3 posti auto scoperti (compresi

nei n. 12 totali).

Si segnala inoltre che nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di n. 2 appartamenti occupati e riconducibili agli immobili D7 (sub 132) e E5 (sub 131) della perizia del dott. De Mori.

Si segnala che l'immobile identificato come E2 (sub 124) è al grezzo.

(Per informazioni sulla cartografia degli immobili)

6.1 DATI CATASTALI

Lo scrivente premette che in visura catastale sono stati rilevati n. 3 posti auto scoperti identificati nei sub 156, 157 e 160, intestati alla [REDACTED]

Effettuate le visure in Conservatoria dei RRII, non risultano Trascrizioni Contro.

Effettuati ulteriori accertamenti, veniva sentito anche il parere dello Studio Notaio Blandaleone, il quale informava che i sub 157, 156, 159, 160 del Residence Orsago sono stati oggetto di separati atti di compravendita, con identificazione del posto auto solo in planimetria con colori diversi (pertanto non catastalmente definiti al momento degli atti di compravendita). A seguito di successivo accatastamento dei posti auto, non è stato rogitato l'atto di identificazione catastale.

Veniva ulteriormente accertato che solamente il sub 159 è stato oggetto di atto di identificazione catastale (registrato il 02/12/2010 con nota di trascrizione n. 43202 Reg. gen., n. 26936 Reg. Part., Pubblico Ufficiale: Notaio Sabby De Carlo).

Pertanto, a riscontro di quanto accertato, lo scrivente ritiene che nella stima di congruità siano da escludere i n. 3 posti auto esterni identificati catastalmente come segue:

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 156* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 12 mq - Rendita € 37,18;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 157* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 12 mq -

Rendita € 37,18;

Foglio 2 - mappale 2329 sub 160 - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 12 mq -

Rendita € 37,18.

Intestazione catastale:

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1.

Gli immobili oggetto della presente perizia di congruità sono attualmente individuati

all'U.T.E. di Treviso come segue:

N.C.E.U.: Comune di Orsago (TV)

Foglio 2 - mappale 2329 sub 21 - Cat. A/2 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani -

Rendita € 360,23;

Foglio 2 - mappale 2329 sub 46 - Cat. D/1 - Rendita € 28,00;

Foglio 2 - mappale 2329 sub 49 - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 18 mq -

Rendita € 55,78;

Foglio 2 - mappale 2329 sub 73 - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 13 mq -

Rendita € 40,28;

Foglio 2 - mappale 2329 sub 79 - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 12 mq -

Rendita € 37,18;

Foglio 2 - mappale 2329 sub 85 - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 13 mq -

Rendita € 40,28;

Foglio 2 - mappale 2329 sub 93 - Cat. A/2 - Classe 2 - Consistenza 4 vani -

Rendita € 320,20;

Foglio 2 - mappale 2329 sub 106 - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 21 mq -

Rendita € 65,07;

Foglio 2 - mappale 2329 sub 124 - Cat. A/2 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani -

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Rendita € 360,23;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 126* - Cat. A/2 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani -

Rendita € 440,28;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 129* - Cat. A/2 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani -

Rendita € 360,23;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 131* - Cat. A/2 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani -

Rendita € 440,28;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 132* - Cat. A/2 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani -

Rendita € 440,28;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 135* - Cat. A/2 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani -

Rendita € 360,23;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 138* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 22 mq -

Rendita € 68,17;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 141* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 26 mq -

Rendita € 80,57;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 146* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 20 mq -

Rendita € 61,97;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 148* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 18 mq -

Rendita € 55,78;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 153* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 19 mq -

Rendita € 58,88;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 155* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 18 mq -

Rendita € 55,78;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 161* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 12 mq -

Rendita € 37,18;

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 164* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 12 mq -

Rendita € 37,18;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 168* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 13 mq -

Rendita € 40,28;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 169* - Cat. area urbana - Cons. 27 mq;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 172* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 13 mq -

Rendita € 40,28;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 173* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 13 mq -

Rendita € 40,28;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 176* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 13 mq -

Rendita € 40,28;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 177* - Cat. area urbana - Cons. 177 mq;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 178* - Cat. area urbana - Cons. 9 mq;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 179* - Cat. area urbana - Cons. 161 mq;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 180* - Cat. area urbana - Cons. 172 mq.

Intestazione catastale: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Lo scrivente fa presente che:

- i sub 169, 177, 178, 179, 180 (aree urbane) sono oggetto di convenzione con il Comune di Orsago che prevede la cessione delle aree al Comune;
- il sub 46, trattasi di una cabina Enel.

(... mappale e planimetrie catastali).

Confini:

Il mappale 2329 su cui sono stati edificati i blocchi residenziali A, B, C, D ed E è

confinante a sud-ovest e ovest con strada comunale di via Don Milani (mapp. 1708), a nord-est con i mappali n. 2090 e 2165, a sud-est con i mappali 2095 e 2164.

6.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

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

- Atto pubblico "TRASFORMAZIONE SOCIETA'" rogitato dal notaio Dott. [REDACTED] in data [REDACTED] al rep. n. [REDACTED]. Attraverso la citata scrittura la [REDACTED] si è trasformata in [REDACTED]
- Atto pubblico "COMPRAVENDITA" 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.
- Atto pubblico "CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO" 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.

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.

([REDACTED]).

6.3 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 – Tribunale di Treviso, repertorio 1082, in data 23/04/2012, registrato il 01.06.2012 con nota di trascrizione n. 16663 Reg. gen., n. 12292 Reg. Part.

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Treviso (TV)

Immobili:

A Favore : MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO DELLA SOCIETA'

████████████████████ E DEI SOCI

ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI.

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro : ██████████

Diritto: Proprietà

• Iscrizione Contro: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 23/12/2002 al repertorio n. 110687, registrato il 07/01/2003 con nota di iscrizione n. 579 Reg. gen., n. 139 Reg.

Part.

Pubblico Ufficiale: dott. Blandaleone Roberto

Totale: 6.000.000,00 €

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Orsago (TV)

Foglio 2 Particella 654 - Natura D8 - Fabbricati Costruiti Per Esigenze Commerciali

Foglio 2 Particella 740 - Natura D8 - Fabbricati Costruiti Per Esigenze

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iof.it

Commerciali

Foglio 2 Particella 430 - Natura A5 - Abitazione Di Tipo Ultrapopolare -

Consistenza 5.5 vani

Foglio 2 Particella 430 - Natura R - Fabbricato Rurale - Consistenza 7 are 21

centiare

Foglio 2 Particella 431 - Terreno - Consistenza 28 are 52 centiare

Foglio 2 Particella 432 - Terreno - Consistenza 57 are 70 centiare

Foglio 2 Particella 1709 - Terreno - Consistenza 31 are 80 centiare

A Favore : ██████████ - ██████████

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 Orsago (TV)

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 21* - Cat. A/2 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani -

Rendita € 360,23;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 46* - Cat. D/1 - Rendita € 28,00;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 49* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 18 mq -

Rendita € 55,78;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 73* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 13 mq -

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax -0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Rendita € 40,28;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 79* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 12 mq -

Rendita € 37,18;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 85* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 13 mq -

Rendita € 40,28;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 93* - Cat. A/2 - Classe 2 - Consistenza 4 vani -

Rendita € 320,20;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 106* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 21 mq -

Rendita € 65,07;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 124* - Cat. A/2 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani -

Rendita € 360,23;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 126* - Cat. A/2 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani -

Rendita € 440,28;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 129* - Cat. A/2 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani -

Rendita € 360,23;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 131* - Cat. A/2 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani -

Rendita € 440,28;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 132* - Cat. A/2 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani -

Rendita € 440,28;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 135* - Cat. A/2 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani -

Rendita € 360,23;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 138* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 22 mq -

Rendita € 68,17;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 141* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 26 mq -

Rendita € 80,57;

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax -0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 146* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 20 mq -

Rendita € 61,97;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 148* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 18 mq -

Rendita € 55,78;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 153* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 19 mq -

Rendita € 58,88;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 155* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 18 mq -

Rendita € 55,78;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 161* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 12 mq -

Rendita € 37,18;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 164* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 12 mq -

Rendita € 37,18;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 168* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 13 mq -

Rendita € 40,28;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 169* - Cat. area urbana – Cons. 27 mq;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 172* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 13 mq -

Rendita € 40,28;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 173* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 13 mq -

Rendita € 40,28;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 176* - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza 13 mq -

Rendita € 40,28;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 177* - Cat. area urbana – Cons. 177 mq;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 178* - Cat. area urbana – Cons. 9 mq;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 179* - Cat. area urbana – Cons. 161 mq;

Foglio 2 - *mappale 2329 sub 180* - Cat. area urbana – Cons. 172 mq.

A Favore : ██████████ c.f. ██████████

Contro : ██████████

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

• Trascrizione Contro: Atto Notarile Pubblico derivante da **CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO** del 05/10/2006 al n° 125319/26494 di repertorio, registrato il 31/10/2006 con nota di iscrizione n° 54190 Reg. gen., n° 30942Reg.

Part.

Pubblico Ufficiale: dott. Blandaleone Roberto

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Orsago (TV)

Foglio 2 Particella 2326 - TERRENO Consistenza 31 metri quadri

Foglio 2 Particella 2327 - TERRENO Consistenza 1 are 2 centiare

Foglio 2 Particella 2334 - TERRENO Consistenza 5 are 42 centiare

Foglio 2 Particella 2335 - TERRENO Consistenza 23 are 10 centiare

Foglio 2 Particella 2336 - TERRENO Consistenza 25 centiare

Foglio 2 Particella 2337 - TERRENO Consistenza 27 are 82 centiare

Foglio 2 Particella 2338 - TERRENO Consistenza 3 are 73 centiare

A Favore : ██████████

Contro : ██████████

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

• Si segnala che i sub 132 (unità D7) e 131 (unità E5), al momento del sopralluogo risultavano occupati senza titolo valido rescosi disponibile e pertanto nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere internamente all'immobile.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Da quanto appreso la ██████████ ha stipulato n. 2 scritture private, firmate rispettivamente alle date 01/07/2011 e 05/09/2011.

In copia delle scritture private di promessa di vendita pervenute allo scrivente.

- Si segnala che l'immobile censito al sub 124 è un appartamento tipo duplex al grezzo avanzato, provvisto di predisposizione impianti tecnologici e privo di pavimentazioni ed alcune partizioni.

6.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente perizia sono situati nel Comune di Orsago (TV) in via Don Milani, a circa 400 metri a sud del centro del paese.

La posizione geografica della zona garantisce collegamenti con l'autostrada A28 con il casello di Godega Sant'Urbano che dista circa 7 km e la strada SS13 Pontebbana che collega i centri di Conegliano e Sacile, situati entrambi a circa 10 km dal paese.

In riferimento a quanto previsto dal Piano Regolatore Generale e dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Orsago (TV), si evince che il mappale su cui sorge il fabbricato in oggetto ricade in zona territoriale omogenea (Z.T.O.):

- porzione è destinata a Zona C1 /3
- porzione è destinata a Zona C2 /6
- porzione è destinata a Zona C2 /4

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.

(in allegato alla copia Certificato di Destinazione Urbanistica)

** * * * * *

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax. 0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

6.5 Situazione Tecnico Amministrativa E Regolarità Urbanistica

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

Stralcio I: Blocco B (appartenente all'appartamento al sub 21):

- Permesso di costruire n. 65 del 07.08.2003, rilasciato alla [REDACTED], per lavori di "costruzione di n. 2 edifici per 9+9 alloggi (1°stralcio accordo di programma)", sull'area distinta al catasto terreni fg. 2 mapp. 430.
- Permesso di costruire n. 86 del 27.09.2005, rilasciato alla [REDACTED], per lavori di "costruzione di n. 2 edifici per 10+9 alloggi (1°stralcio accordo di programma)", variante al P.d.C. n° 65, sull'area distinta al catasto terreni fg. 2 mapp. 430;
- Agibilità n. 7 del 22.09.2006 alla "costruzione ad uso residenziale di 10+9 alloggi, più 19 autorimesse".

Stralcio II: Blocco A (appartenente all'appartamento al sub 93):

- Permesso di costruire n. 99 del 25.11.2004, rilasciato alla [REDACTED], per lavori di "costruzione di un edificio con 12 alloggi (2°stralcio accordo di programma)", sull'area distinta al catasto terreni fg. 2 part. 432;
- P.d.C. n. 22 del 26.05.2006, rilasciato alla [REDACTED], per i lavori di "costruzione di un edificio con 12 alloggi (2°stralcio accordo di programma)", variante al P.d.C. n.99, sull'area distinta al catasto fg 2 mapp. 432.
- Permesso di costruire n. 80 del 17.11.2006, rilasciato alla [REDACTED], per lavori di "costruzione di un edificio con 11 alloggi e un laboratorio artigianale di servizio- Parrucchiera- (2°stralcio accordo di programma)" variante al P.d.C. n.99, sull'area distinta al catasto: fg 2 mapp. 432.

- Agibilità n. 1 del 12.02.2007 alla "costruzione ad uso residenziale artigianale di 11 alloggi, più 1 laboratorio, più 14 autorimesse".

Stralcio III: Blocco D – E (appartenente agli appartamenti ai sub 126, 132, 124, 129, 131, 135):

- Permesso di costruire n. 58 del 19.09.2006, rilasciato alla [REDACTED] per lavori di "costruzione di edifici residenziali con 9+9 alloggi (3° stralcio accordo di programma)", sull'area distinta al catasto terreni fg. 2 mapp. 432.
- D.I.A. depositata il 07.05.2008 dal Sig. [REDACTED], in qualità di Leg. Rap. [REDACTED], Variante al P.d.C. n° 58, con riduzione delle unità a 9+8 e realizzazione di una unità duplex.

Si evidenzia che il Blocco D – E è sprovvisto di Certificato di Agibilità/Abitabilità.

Il Comune di Orsago informa che non risulta riscontrato quanto segue:

- adempimento alle prescrizioni formulate dal Comando dei VV.F. di Treviso, prot. n. 7455/2008 del 29.08.2008 per l'autorimessa interrata;
- adempimenti relativi agli impianti di ascensore: dichiarazione di conformità, collaudo e attuazione della procedura di esercizio dell'impianto, attribuzione del numero di matricola e nome della ditta manutentrice.

Relativamente all'alloggio E2 (sub 124) era rimasto escluso dalla richiesta di agibilità, in quanto all'epoca non ultimato.

Per quanto noto, gli immobili non sono in possesso di Attestato di Certificazione Energetica.

Situazione catastale: Non risultano essere presenti sostanziali difformità in relazione alle planimetrie catastali depositate, a meno del sub 124, in cui sono sprovviste le partizioni interne al piano primo dell'appartamento duplex.

*** **

6.6 PARERE DI CONGRUITÀ

In riferimento all'analisi e alle osservazioni fatte, allo stato di fatto delle unità immobiliari, alla situazione tecnico-amministrativa, pur tenuto conto che i valori unitari applicati nella perizia del dott. De Mori appaiono leggermente ottimistici, in relazione alla ubicazione e posizione dei beni, lo scrivente ritiene che il valore stima attribuito dal Dott. Francesco De Mori al compendio immobiliare considerato, per un valore pari a € 1.326.000,00 sia da ritenersi sostanzialmente **congruo** in relazione agli aspetti menzionati.

*** **

*** **

7. LOTTO 3 – UNITA' IMMOBIL. C IN COMUNE DI PORDENONE

Il bene immobile considerato fa riferimento ad un appartamento, dotato di garage interrato e di due cantinette posizionato nel condominio OMICRON in Comune di Pordenone, al civico n° 2 di via San Giuliano.

Il più vasto complesso immobiliare, a sei livelli fuori terra, oltre ad interrato, è ubicato all'incrocio con via F. Martelli, lungo la direttrice principale che da Sud conduce al centro della città.

La proprietà in esame riguarda le seguenti unità immobiliari (catastralmente riferite alla particella 392):

- **Sub. 23:** Appartamento al quinto piano del condominio; l'unità immobiliare è composta da ingresso, cucina, soggiorno camera da letto e servizi igienici;
- **Sub. 24:** Garage al piano interrato della consistenza catastale di 17 mq;
- **Sub. 55:** Cantina al piano interrato della consistenza catastale di 4 mq;
- **Sub. 56:** Cantina al piano interrato della consistenza catastale di 3 mq;

()

Omissis

pari a 600.000,00 €. Lo scrivente segnala, inoltre, che in caso di approvazione del P.A.T. sui terreni analizzati, se venisse concessa sull'area una cubatura di 9.125,00 mc residenziale come ipotizzato, ma in modo del tutto soggettivo, la proprietà in esame potrebbe avere un incremento significativo sul valore di stima indicato.

** **

22. ELENCO ALLEGATI

LOTTO 1A _ IMMOBILE A1: GODEGA

- A1_1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;
- A1_2) Copia Trascrizione di Compravendita;
- A1_3) Copia scrittura privata di promessa di vendita;
- A1_4) Copia Certificato di destinazione urbanistica;
- A1_5) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 1B _ IMMOBILE A2: GODEGA

- A2_1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;
- A2_2) Copia Trascrizione di Compravendita;
- A2_3) Copia Certificato di destinazione urbanistica;
- A2_4) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 2 _ IMMOBILE B: ORSAGO

- B1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;
- B2) Copia Trascrizione di Compravendita;
- B3) Scritture private di promessa di vendita di n. 2 immobili pervenute allo scrivente;
- B4) Copia Certificato di destinazione urbanistica;
- B5) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 3 _ IMMOBILE C: PORDENONE

C1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

C2) Copia Trascrizione di Compravendita;

C3) Copia contratto di locazione;

C4) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 4_ IMMOBILE D: CAORLE

D1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

D2) Copia Trascrizione di Compravendita;

D3) Copia della promessa di compravendita pervenuta,

D4) Copia Certificato di destinazione urbanistica;

D5) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 5_ IMMOBILE E: EX CINEMA IMPERO

E1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

E2) Copia Trascrizione di Compravendita;

E3) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 6_ IMMOBILE F: COMPLESSO LIETTA

F1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

F2) Copia Trascrizione di Compravendita;

F3) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 7_ IMMOBILE G: COMPLESSO MIRAMONTI

G1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

G2) Copia Trascrizione di Compravendita e locazione;

G3) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 8_ IMMOBILE H: NEGOZIO/LABORATORIO

H1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

H2) Copia Trascrizione di Compravendita;

H3) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 9_IMMOBILE I: CASE BORCA

I1) copia visura per immobile, mappa e planimetrie catastali;

I2) Copia trascrizione di compravendita;

I3) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 10_IMMOBILE J: PALAZZO LIBERTA'

J1) Copia visura per immobile, mappa e planimetrie catastali;

J2) Copia trascrizione di compravendita;

J3) Provvedimento di Diniego;

J4) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 11_IMMOBILE K: CENTRO ARIETE

K1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

K2) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 12_IMMOBILE L: MAGAZZINO SIAV 1

L1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

L2) Copia Trascrizione di Compravendita;

L3) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 13_IMMOBILE M: EX FASSINA – EX CARNIELLI

M1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

M2) Copia trascrizione di compravendita;

M3) Copia convenzioni urbanistiche trascritte;

M4) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 14_IMMOBILE N: TERRENI EDIFICABILI – LOC. SAN

GIACOMO

N1) Copia visure e mappe catastali;

N2) Copia Trascrizione di Compravendita;

N3) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 15 IMMOBILE O: COMPLESSO VICTORIA SPRORT

O1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

O2) Copia Concessione edilizia;

O3) Copia Contratti di affitto;

O4) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 16 IMMOBILE P: CONDOMINIO AGRIBELLA

P1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

P2) Copia contratto di compravendita;

P3) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 17 IMMOBILE Q: TERRENO CASE BORCA

Q 1) copia visura per immobile, mappa e planimetrie catastali;

Q 2) Copia Trascrizione Fondo patrimoniale;

Q 3) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

Q 4) Copia stralcio PRG.

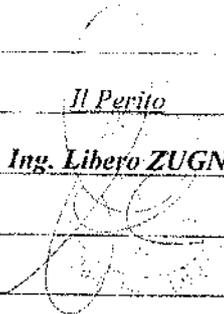
CD con perizia in formato p.d.f.

** ** ** *

Treviso, li 08.06.2012

Il Perito

Ing. Libero ZUGNO



LOTTO 2_ IMMOBILE B: ORSAGO

- B1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;
- B2) Copia Trascrizione di Compravendita;
- B3) Scritture private di promessa di vendita di n. 2 immobili pervenute allo scrivente;
- B4) Copia Certificato di destinazione urbanistica;
- B5) Documentazione parziale fotografica immobili.

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/05/2012

Data: 11/05/2012 - Ora: 14.34.21

Segue

Visura n.: T360519 Pag: 8

3. Unità Immobiliari site nel Comune di ORSAGO(Codice G123) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		2	2329	21			A/2	2	4,5 vani	Euro 360,23	VIA DON MILANI piano: S; -T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 22291 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0075834) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione
2		2	2329	46			D/I			Euro 28,00	VIA DON MILANI piano: S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 22396 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0075939) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	
3		2	2329	49			C/6	U	18 m²	Euro 55,78	VIA DON MILANI piano: S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 22405 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0075949) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione
4		2	2329	73			C/6	U	13 m²	Euro 40,28	VIA DON MILANI piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 22479 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0076022) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione
5		2	2329	79			C/6	U	12 m²	Euro 37,18	VIA DON MILANI piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 22492 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0076035) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione
6		2	2329	85			C/6	U	13 m²	Euro 40,28	VIA DON MILANI piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 22510 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0076053) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/05/2012

Data: 11/05/2012 - Ora: 14.34.21

Segue

Visura n.: T360519 Pag: 9

7	2	2329	93		A/2	2	4 vani	Euro 320,20	VIA DON MILANI piano: S1 -1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 22556 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0076079) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione
8	2	2329	106		C/6	U	21 m ²	Euro 65,07	VIA DON MILANI piano: S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 22579 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0076122) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione
9	2	2329	124		A/2	2	4,5 vani	Euro 360,23	VIA DON MILANI piano: S1 -T -1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 22640 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0076183) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione
10	2	2329	126		A/2	2	5,5 vani	Euro 440,28	VIA DON MILANI piano: S1 -;; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 22646 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0076189) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione
11	2	2329	129		A/2	2	4,5 vani	Euro 360,23	VIA DON MILANI piano: S1 -1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 22658 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0076202) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione
12	2	2329	131		A/2	2	5,5 vani	Euro 440,28	VIA DON MILANI piano: S1 -;; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 22660 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0076205) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione
13	2	2329	132		A/2	2	5,5 vani	Euro 440,28	VIA DON MILANI piano: S1 -2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 22662 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0076207) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/05/2012

Data: 11/05/2012 - Ora: 14.34.22

Segue

Visura n.: T360519 Pag: 10

14	2	2329	135			A/2	2	4,5 vani	Euro 360,23	VIA DON MILANI piano: S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 22674 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0076219) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione
15	2	2329	138		C/6	U	22 m ²	Euro 68,17	VIA DON MILANI piano: S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 22685 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0076230) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione	
16	2	2329	141		C/6	U	26 m ²	Euro 80,57	VIA DON MILANI piano: S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 22692 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0076237) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione	
17	2	2329	146		C/6	U	20 m ²	Euro 61,97	VIA DON MILANI piano: S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 22702 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0076247) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione	
18	2	2329	148		C/6	U	18 m ²	Euro 55,78	VIA DON MILANI piano: S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 22710 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0076255) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione	
19	2	2329	153		C/6	U	19 m ²	Euro 58,88	VIA DON MILANI piano: S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 22724 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0076269) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione	
20	2	2329	155		C/6	U	18 m ²	Euro 55,78	VIA DON MILANI piano: S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 22731 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0076276) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione	

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/05/2012

Data: 11/05/2012 - Ora: 14.34.22

Segue

Visura n.: T360519 Pag: 11

21	2	2329	161				C/6	U	12 m ²	Euro 37,18	VIA DON MILANI piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 22751 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0076296) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione
22	2	2329	164				C/6	U	12 m ²	Euro 37,18	VIA DON MILANI piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 22760 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0076305) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione
23	2	2329	168				C/6	U	13 m ²	Euro 40,28	VIA DON MILANI piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 23772 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0076317) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione
24	2	2329	169				area urbana		27 m ²		VIA DON MILANI piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 22773 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0076320) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	
25	2	2329	172				C/6	U	13 m ²	Euro 40,28	VIA DON MILANI piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 22785 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0076330) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione
26	2	2329	173				C/6	U	13 m ²	Euro 40,28	VIA DON MILANI piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 22788 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0076333) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione
27	2	2329	176				C/6	U	13 m ²	Euro 40,28	VIA DON MILANI piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 22796 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0076341) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/05/2012

Data: 11/05/2012 - Ora: 14.34.22

Segue

Visura n.: T360519 Pag: 12

28	2	2329	177		area urbana	177 m ²		VIA DON MILANI piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 22798 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0076343) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE
29	2	2329	178		area urbana	9 m ²		VIA DON MILANI piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 22800 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0076345) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE
30	2	2329	179		area urbana	161 m ²		VIA DON MILANI piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 22802 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0076347) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE
31	2	2329	180		area urbana	172 m ²		VIA DON MILANI piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 n. 22804 .1/2011 in atti dal 09/03/2011 (protocollo n. TV0076349) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE

- Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 3: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 4: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 5: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 6: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 7: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 8: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 9: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 10: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 11: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

- Immobile 12: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 13: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 14: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 15: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 16: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 17: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 18: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 19: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 20: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 21: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 22: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 23: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 25: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 26: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 27: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: vani 38,5 m² 822 Rendita: Euro 3.965,18

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CERFIM S.R.L. con sede in VITTORIO VENETO	02404970267	(1) Proprietà, per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/09/2011 Volura n. 5075 4/2011 in atti dal 19/09/2011 (protocollo n. TV0341448) Repertorio n.: 12921 Rogante: CONTENTO			
MATTEO Sede: MONTEBELLUNA Registrazione: LU Sede: MONTEBELLUNA n. 5809 del 23/09/2011 TRASFORMAZIONE			

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/05/2012

Data: 11/05/2012 - Ora: 15.02.52

Fine

Visura n.: T378231 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ORSAGO (Codice: G123)	
	Provincia di TREVISO	
Catasto Terreni	Foglio: 2 Particella: 2329	

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Detuz	Reddit	Dominicale	Agrario
1	2	2329		-	ENTE URBANO	ha are ca 68 52					Tipo mappale del 11/06/2008 n. 180355 .1/2008 in atti dal 11/06/2008 (protocollo n. TV0180355)
Notifica	Partita										
Annotazioni	COMPRENDE LE PARTICELLE:654,2325,2328										

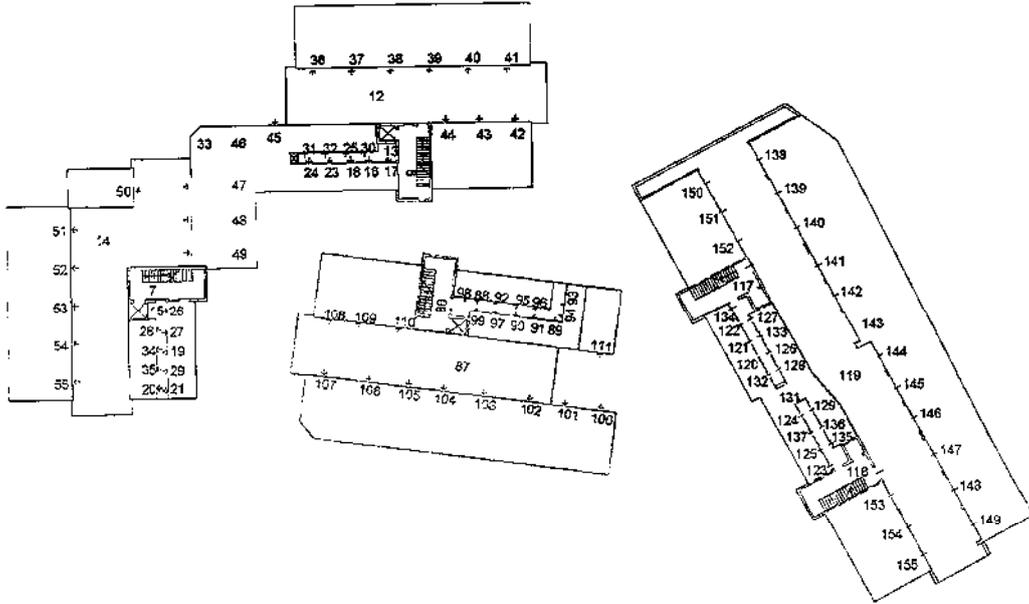
Rilasciata da: Servizio Telematico



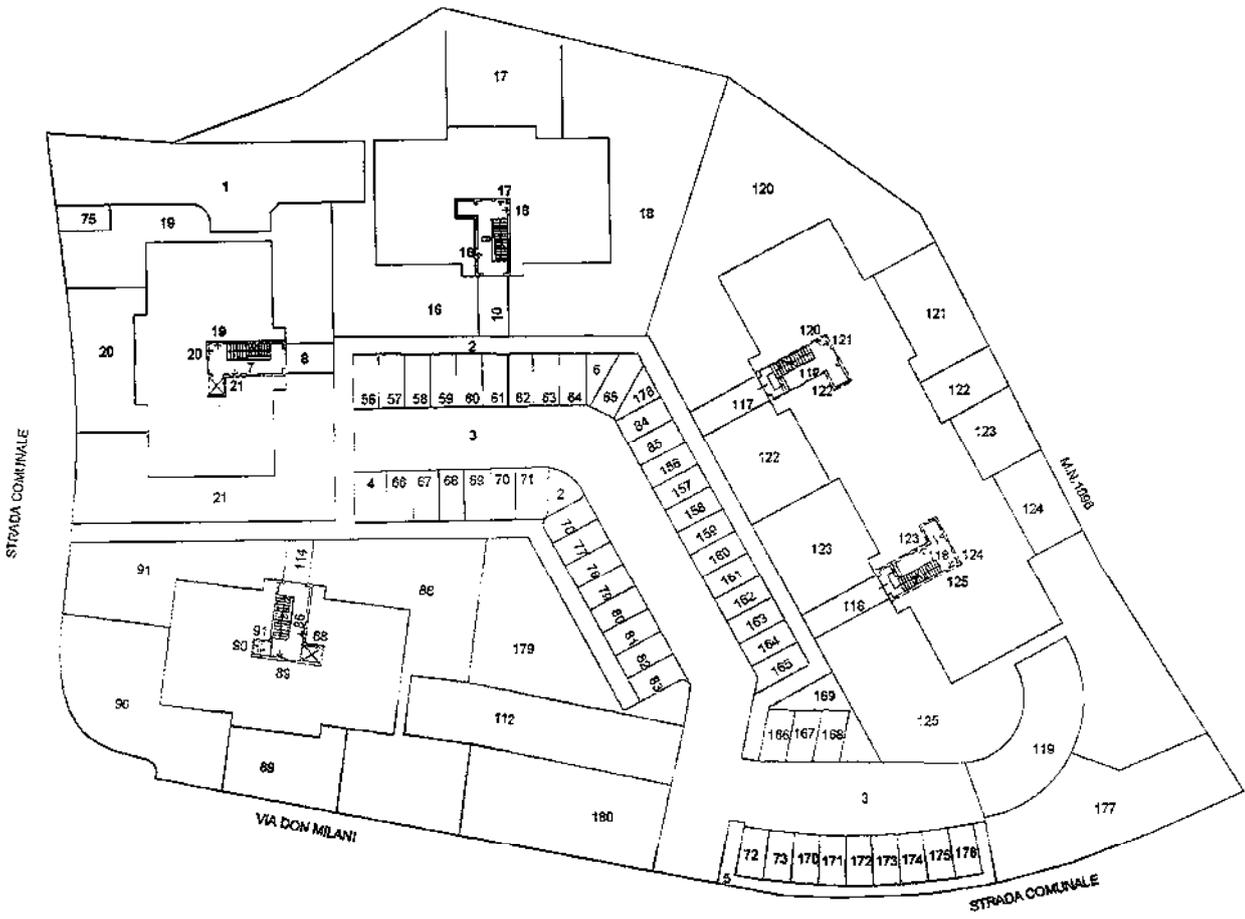
Particella: 2329, (Dati cartografici e censuari non allineati o non registrati)

E=100

PIANTA PIANO SOTTOSTRADA



PIANTA PIANO TERRA



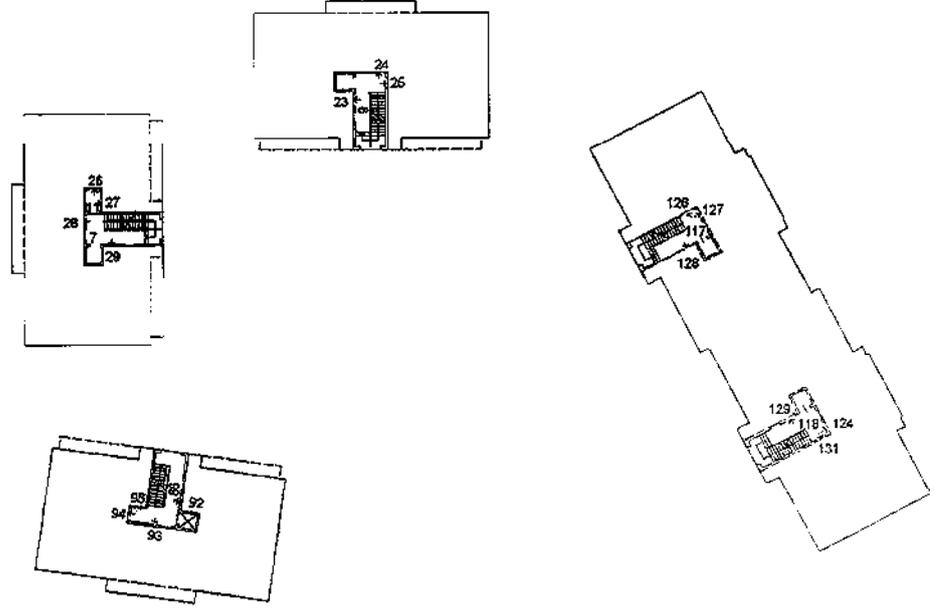
N. 2342
 Prov. Treviso
 Iscritto all'Albo: Geometri
 Particella: 2329
 Foglio: 2
 Comune di ORSAGO (TV) - Particella: 2329 - Foglio: 2
 Consolato di: Chios Franco
 Comune di ORSAGO (TV) - Particella: 2329 - Foglio: 2
 Dimostrazione grafica del subaltexni
 Agenzia del territorio
 Ufficio provinciale di Treviso
 Catasto Fabbricati
 11/05/2012
 Ufficio provinciale di Treviso



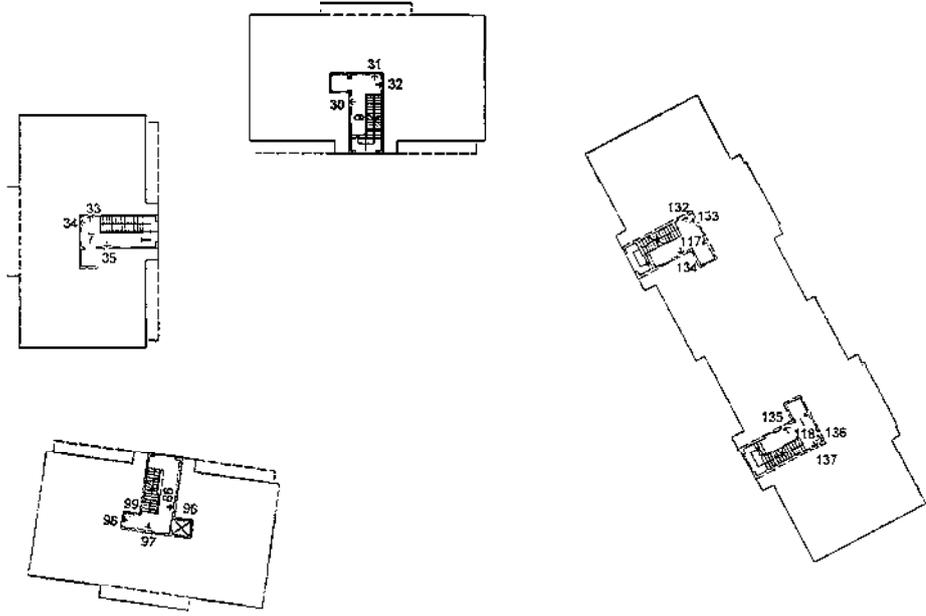
LABORATOrio PLANIMETRICO - Compiato da: Chies Franco
 Iscritto all'albo: Geometri
 Prov. Treviso N. 2342
 Particella: 2329 - Foglio: 2 - Protocollo n. TV0191122 del 19/06/2008
 Sezione: Casare di Orsago
 Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500
 Dimostrazione grafica dei subalterni

Ufficio provinciale di Treviso
CATASTO FABBRICATI
 Agenzia del territorio
 Ufficio del Catastro

PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



Ufficio Provinciale di: TREVISO
Comune di: ORSAGO
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio Z	Particella 2329		Tipo mappale 180355	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via milani don lorenzo		T			BCNC RAMPA COMUNE AI SUB 4 DAL 16 AL 85	
2	via milani don lorenzo		T			BCNC MARCIAPIEDE VARIATO PER DIVERSA PERTINENZIALITA' COMUNE AI SUB 4 DAL 16 AL 85 DAL 88 AL 99 DAL 120 AL 129 DAL 131 AL 137 AL 169 AL 177 .	
3	via milani don lorenzo		T			BCNC STRADA E SPAZIO DI MANOVRA VARIATO PER DIVERSA PERTINENZIALITA' ED AMPLIAMENTO COMUNE AI SUB 4 DAL 16 AL 85 DAL 88 AL 99 DAL 120 AL 129 DAL 131 AL 137 AL 169 AL 177 .	
4	via milani don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO	
5	via milani don lorenzo		T			BCNC MARCIAPIEDE VARIATO PER DIVERSA PERTINENZIALITA' ED AMPLIAMENTO COMUNE AI SUB 4 DAL 16 AL 85 DAL 88 AL 99 DAL 120 AL 129 DAL 131 AL 137 .	
6	via milani don lorenzo		T			BCNC MARCIAPIEDE VARIATO PER DIVERSA PERTINENZIALITA' COMUNE AI SUB 4 DAL 16 AL 85 DAL 88 AL 99 DAL 120 AL 129 DAL 131 AL 137 .	
7	via milani don lorenzo		S1-T1-2			BCNC VANO SCALA COMUNE AI SUB 19 -20 -21 -26 -27 -28 -29 -33 -34 -35	
8	via milani don lorenzo		T			BCNC MARCIAPIEDE COMUNE AI SUB 19 -20 -21 -26 -27 -28 -29 -33 -34 -35	
9	via milani don lorenzo		S1-T1-2			BCNC VANO SCALA COMUNE AI SUB 16 - 17 -18 - 23 -24 - 25 - 30 -31 - 32	
10	via milani don lorenzo		T			BCNC MARCIAPIEDE COMUNE AI SUB 16 - 17 -18 - 23 - 24 - 25 - 30 -31 - 32	
11	via milani don lorenzo		1			BCNC ENTRATA COMUNE AI SUB 26- 27	
12	via milani don lorenzo		S1			BCNC SPAZIO DI MANOVRA COMUNE AI SUB 16 -17 -18 -23 -24 -25 -30 -31 -32 - DAL 36 AL 44	
13	via milani don lorenzo		S1			BCNC CORRIDOIO COMUNE AI SUB 16 -17 -18 -23 -24 -25 -30 -31 -32	
14	via milani don lorenzo		S1			BCNC SPAZIO DI MANOVRA COMUNE AI SUB DAL 19 -20 -21 -26 -27 -28 -29 -33 -34 -35 - DAL 47 AL 55	
15	via milani don lorenzo		S1			BCNC CORRIDOIO COMUNE AI SUB 19 -20 -21 -26 -27 -28 -29 -33 -34 -35	
16	via milani don lorenzo		S1-T			ABITAZIONE	
17	via milani don lorenzo		S1-T			ABITAZIONE	
18	via milani don lorenzo		S1-T			ABITAZIONE	
19	via milani don lorenzo		S1-T			ABITAZIONE	
20	via milani don lorenzo		S1-T			ABITAZIONE	
21	via milani don lorenzo		S1-T			ABITAZIONE	
22	via milani don lorenzo		S1-T1-2			SOPPRESSO E SOSTITUITO DAI SUB DAL 86 AL 115 PER ULTIMAZIONE FABBRICATO	
23	via milani don lorenzo		S1-1			ABITAZIONE	
24	via milani don lorenzo		S1-1			ABITAZIONE	
25	via milani don lorenzo		S1-1			ABITAZIONE	
26	via milani don lorenzo		S1-1			ABITAZIONE	
27	via milani don lorenzo		S1-1			ABITAZIONE	
28	via milani don lorenzo		S1-1			ABITAZIONE	
29	via milani don lorenzo		S1-1			ABITAZIONE	
30	via milani don lorenzo		S1-2			ABITAZIONE	
31	via milani don lorenzo		S1-2			ABITAZIONE	
32	via milani don lorenzo		S1-2			ABITAZIONE	
33	via milani don lorenzo		S1-2			ABITAZIONE	
34	via milani don lorenzo		S1-2			ABITAZIONE	
35	via milani don lorenzo		S1-2			ABITAZIONE	
36	via milani don lorenzo		S1			AUTORIMESSA	
37	via milani don lorenzo		S1			AUTORIMESSA	
38	via milani don lorenzo		S1			AUTORIMESSA	
39	via milani don lorenzo		S1			AUTORIMESSA	
40	via milani don lorenzo		S1			AUTORIMESSA	
41	via milani don lorenzo		S1			AUTORIMESSA	
42	via milani don lorenzo		S1			AUTORIMESSA	
43	via milani don lorenzo		S1			AUTORIMESSA	

Ufficio Provinciale di: TREVISO

Comune di: ORSAGO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
ORSAGO		2	2329	180355		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
44	via milano don lorenzo		SI			AUTORIMESSA
45	via milano don lorenzo		SI			AUTORIMESSA
46	via milano don lorenzo		SI			CABINA ENEL
47	via milano don lorenzo		SI			AUTORIMESSA
48	via milano don lorenzo		SI			AUTORIMESSA
49	via milano don lorenzo		SI			AUTORIMESSA
50	via milano don lorenzo		SI			AUTORIMESSA
51	via milano don lorenzo		SI			AUTORIMESSA
52	via milano don lorenzo		SI			AUTORIMESSA
53	via milano don lorenzo		SI			AUTORIMESSA
54	via milano don lorenzo		SI			AUTORIMESSA
55	via milano don lorenzo		SI			AUTORIMESSA
56	via milano don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
57	via milano don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
58	via milano don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
59	via milano don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
60	via milano don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
61	via milano don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
62	via milano don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
63	via milano don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
64	via milano don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
65	via milano don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
66	via milano don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
67	via milano don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
68	via milano don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
69	via milano don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
70	via milano don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
71	via milano don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
72	via milano don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
73	via milano don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
74	via milano don lorenzo		T			AREA URBANA DI MQ 2583 SOPPRESSA E SOSTITUITA DAI SUB DAL 117 AL 177
75	via milano don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
76	via milano don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
77	via milano don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
78	via milano don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
79	via milano don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
80	via milano don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
81	via milano don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
82	via milano don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
83	via milano don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
84	via milano don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
85	via milano don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
86	via milano don lorenzo		SI-TI-2			BCNC VANO SCALA COMUNE AI SUB DAL 88 AL 111 VARIATO PER FAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI E CREAZIONE SUB 116
87	via milano don lorenzo		SI			BCNC SPAZIO DI MANOVRA COMUNE DAI SUB 88 AL SUB 111
88	via milano don lorenzo		SI-T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DERIVA DAL SUB 22 PER ULTIMAZIONE FABBRICATO
89	via milano don lorenzo		SI-T			LABORATORIO CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ 78 VARIATO PER ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO
90	via milano don lorenzo		SI-T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DERIVA DAL SUB 22 PER ULTIMAZIONE FABBRICATO
91	via milano don lorenzo		SI-T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DERIVA DAL SUB 22 PER ULTIMAZIONE FABBRICATO
92	via milano don lorenzo		SI-I			ABITAZIONE DERIVA DAL SUB 22 PER ULTIMAZIONE FABBRICATO
93	via milano don lorenzo		SI-I			ABITAZIONE DERIVA DAL SUB 22 PER ULTIMAZIONE FABBRICATO
94	via milano don lorenzo		SI-I			ABITAZIONE DERIVA DAL SUB 22 PER ULTIMAZIONE FABBRICATO

Ufficio Provinciale di: TREVISO

Comune di: ORSAGO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
ORSAGO		2	2329	180355		
Sub	UBICAZIONE via/plazza	n° civ	Piant	Scala	Int.	DESCRIZIONE
95	via milani don lorenzo		SI-1			ABITAZIONE DERIVA DAL SUB 22 PER ULTIMAZIONE FABBRICATO
96	via milani don lorenzo		SI-2			ABITAZIONE DERIVA DAL SUB 22 PER ULTIMAZIONE FABBRICATO
97	via milani don lorenzo		SI-2			ABITAZIONE DERIVA DAL SUB 22 PER ULTIMAZIONE FABBRICATO
98	via milani don lorenzo		SI-2			ABITAZIONE DERIVA DAL SUB 22 PER ULTIMAZIONE FABBRICATO
99	via milani don lorenzo		SI-2			ABITAZIONE DERIVA DAL SUB 22 PER ULTIMAZIONE FABBRICATO
100	via milani don lorenzo		SI			AUTORIMESSA
101	via milani don lorenzo		SI			AUTORIMESSA
102	via milani don lorenzo		SI			AUTORIMESSA
103	via milani don lorenzo		SI			AUTORIMESSA
104	via milani don lorenzo		SI			AUTORIMESSA
105	via milani don lorenzo		SI			AUTORIMESSA
106	via milani don lorenzo		SI			AUTORIMESSA
107	via milani don lorenzo		SI			AUTORIMESSA
108	via milani don lorenzo		SI			AUTORIMESSA
109	via milani don lorenzo		SI			AUTORIMESSA
110	via milani don lorenzo		SI			AUTORIMESSA
111	via milani don lorenzo		SI			AUTORIMESSA
112	via milani don lorenzo		T			BCNC RAMPA COMUNE DAL SUB 88 AL SUB 111
113	via milani don lorenzo		T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB 180 PER TRASFORMAZIONE DA UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE AD AREA URBANA
114	via milani don lorenzo		T			BCNC MARCIAPIEDE COMUNE DAL SUB 88 AL SUB 111
115	via milani don lorenzo		T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB 179 PER TRASFORMAZIONE DA UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE AD AREA URBANA
116	via milani don lorenzo		T			BCNC CORRIDOIO COMUNE AI SUB 90 E 91 DERIVA DAL SUB 86 PER FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI
117	via milani don lorenzo		SI-TI-2			BCNC MARCIAPIEDE ENTRATA E VANO SCALA E CORRIDOIO COMUNE AI SUB 120 -121 -122 -126 -127 -128 -132 -133 -134
118	via milani don lorenzo		SI-TI-2			BCNC MARCIAPIEDE ENTRATA CORRIDOIO E VANO SCALA COMUNE AI SUB 123 -124 -125 -129 -131 -135 -136 -137
119	via milani don lorenzo		SI-T			BCNC RAMPA E SPAZIO DI MANOVRA COMUNE AI SUB DAL 138 AL 155
120	via milani don lorenzo		SI-T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ 350 DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
121	via milani don lorenzo		SI-T			ABITAZIONE DERIVA CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ 78 DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
122	via milani don lorenzo		SI-T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ 104 DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
123	via milani don lorenzo		SI-T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ 121 DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
124	via milani don lorenzo		SI-TI			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ 44 DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
125	via milani don lorenzo		SI-T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ 369 DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO

Ufficio Provinciale di: TREVISO

Comune di: ORSAGO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
ORSAGO		2	2329	180355		
Sub	UBICAZIONE, via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
126	via milani don lorenzo		S1-1			ABITAZIONE DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
127	via milani don lorenzo		S1-1			ABITAZIONE DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
128	via milani don lorenzo		S1-1			ABITAZIONE DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
129	via milani don lorenzo		S1-1			ABITAZIONE DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
130	via milani don lorenzo		T			BCNC AREA A VERDE SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB 178 PER TRASFORMAZIONE DA BCNC AD AREA URBANA
131	via milani don lorenzo		S1-1			ABITAZIONE DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
132	via milani don lorenzo		S1-2			ABITAZIONE DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
133	via milani don lorenzo		S1-2			ABITAZIONE DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
134	via milani don lorenzo		S1-2			ABITAZIONE DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
135	via milani don lorenzo		S1-2			ABITAZIONE DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
136	via milani don lorenzo		S1-2			ABITAZIONE DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
137	via milani don lorenzo		S1-2			ABITAZIONE DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
138	via milani don lorenzo		S1			AUTORIMESSA DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
139	via milani don lorenzo		S1			AUTORIMESSA DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
140	via milani don lorenzo		S1			AUTORIMESSA DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
141	via milani don lorenzo		S1			AUTORIMESSA DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
142	via milani don lorenzo		S1			AUTORIMESSA DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
143	via milani don lorenzo		S1			AUTORIMESSA DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
144	via milani don lorenzo		S1			AUTORIMESSA DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
145	via milani don lorenzo		S1			AUTORIMESSA DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
146	via milani don lorenzo		S1			AUTORIMESSA DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
147	via milani don lorenzo		S1			AUTORIMESSA DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
148	via milani don lorenzo		S1			AUTORIMESSA DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
149	via milani don lorenzo		S1			AUTORIMESSA DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
150	via milani don lorenzo		S1			AUTORIMESSA DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
151	via milani don lorenzo		S1			AUTORIMESSA DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
152	via milani don lorenzo		S1			AUTORIMESSA DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
153	via milani don lorenzo		S1			AUTORIMESSA DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
154	via milani don lorenzo		S1			AUTORIMESSA DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
155	via milani don lorenzo		S1			AUTORIMESSA DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
156	via milani don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO

Ufficio Provinciale di: TREVISO

Comune di: ORSAGO

Elenco Subalterni

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

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
ORSAGO			2	2329		180355	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piant	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
157	via milani don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO	
158	via milani don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO	
159	via milani don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO	
160	via milani don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO	
161	via milani don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO	
162	via milani don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO	
163	via milani don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO	
164	via milani don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO	
165	via milani don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO	
166	via milani don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO	
167	via milani don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO	
168	via milani don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO	
169	via milani don lorenzo		T			AREA URBANA DI MQ . 27 DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO .	
170	via milani don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO	
171	via milani don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO	
172	via milani don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO	
173	via milani don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO	
174	via milani don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO	
175	via milani don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO	
176	via milani don lorenzo		T			POSTO AUTO SCOPERTO DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO	
177	via milani don lorenzo		T			AREA URBANA DI MQ . 177 DERIVA DAL SUB 74 PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO	
178	via milani don lorenzo		T			AREA URBANA DI MQ 9 DERIVA DAL SUB 130 PER TRASFORMAZIONE DA BCNC AD AREA URBANA	
179	via milani don lorenzo		T			AREA URBANA DI MQ 161 DERIVA DAL SUB 115 PER TRASFORMAZIONE DA UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE AD AREA URBANA	
180	via milani don lorenzo		T			AREA URBANA DI MQ 172 DERIVA DAL SUB 113 PER TRASFORMAZIONE DA BCNC AD AREA URBANA	

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

Dichiarazione protocollo n. TV0345414 del 28/11/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 85

Compilata da:

Chies Franco

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Treviso

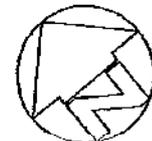
N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

POSTO AUTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (Ca.23) - s. Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 85 >
VIA DON MILANI piano: T;

10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T337858 - 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. TV0140868 del 29/05/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 93

Compilata da:

Chies Franco

Iscritto all'albo:

Geometri

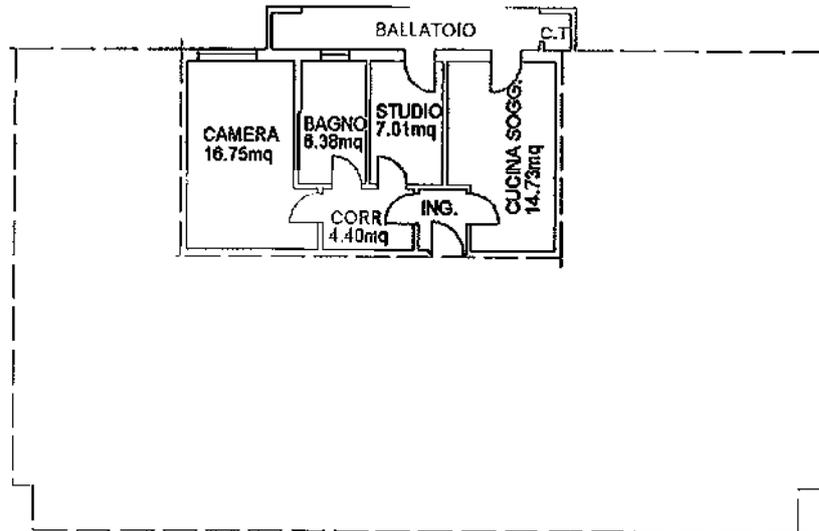
Prov. Treviso

N. 2342

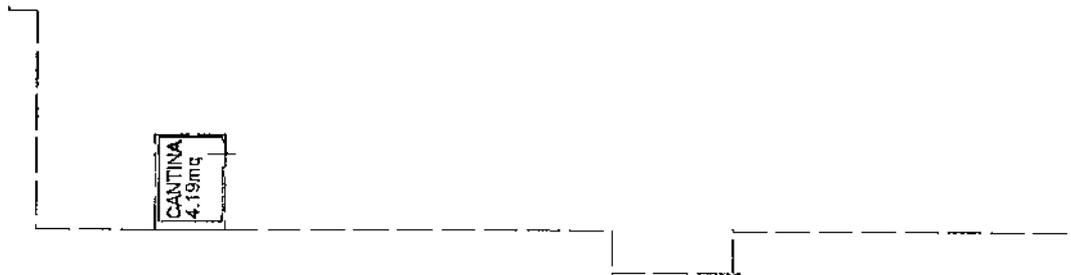
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO H.2.70



PIANTA PIANO SOTTOSTRADA H.2.60



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (G.123) - < Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 93 >
VIA DON MILANI piano: S1-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T346535 - 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 protocollata n. TV0140868 del 29/05/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 106

Compilata da:

Chies Franco

Iscritto all'albo:

Geometri.

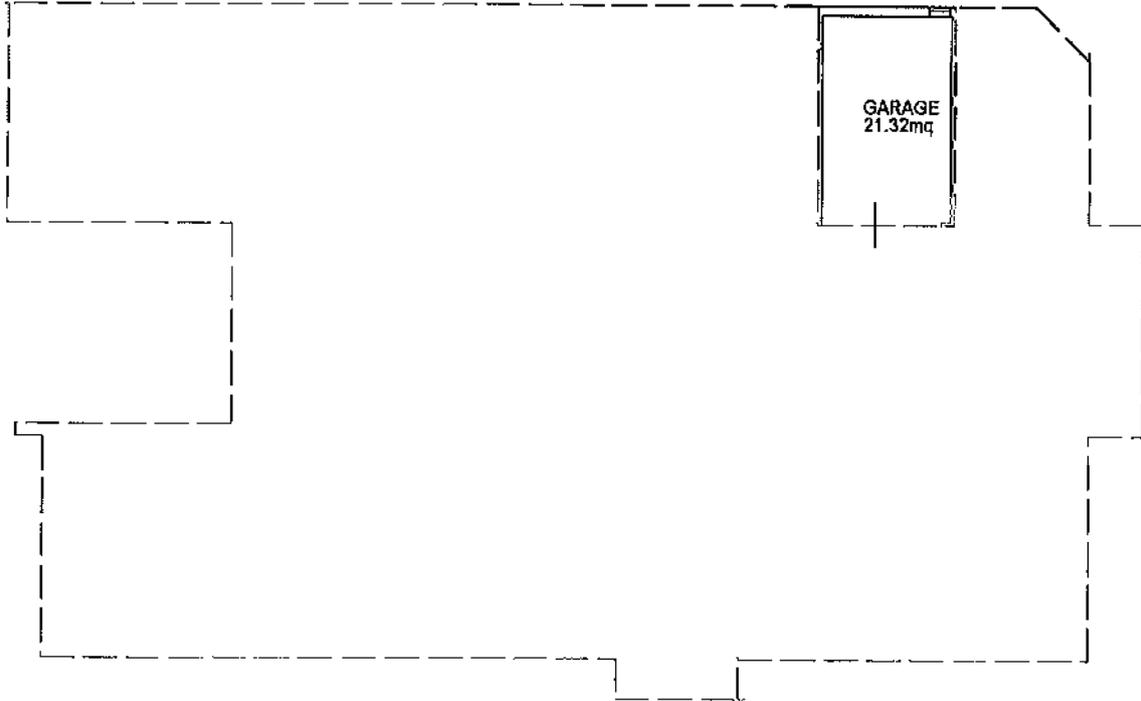
Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SOTTOSTRADA H.2.60



Catasto del Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (C.123) - < Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 106 >
VIA DON MILANI piano: S1;

piatto 01

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T346536 - 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. TV0345414 del 28/11/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 2
Particella: 2329
Subalterno: 21

Compilata da:
Chies Franco

Iscritto all'albo:
Geometri

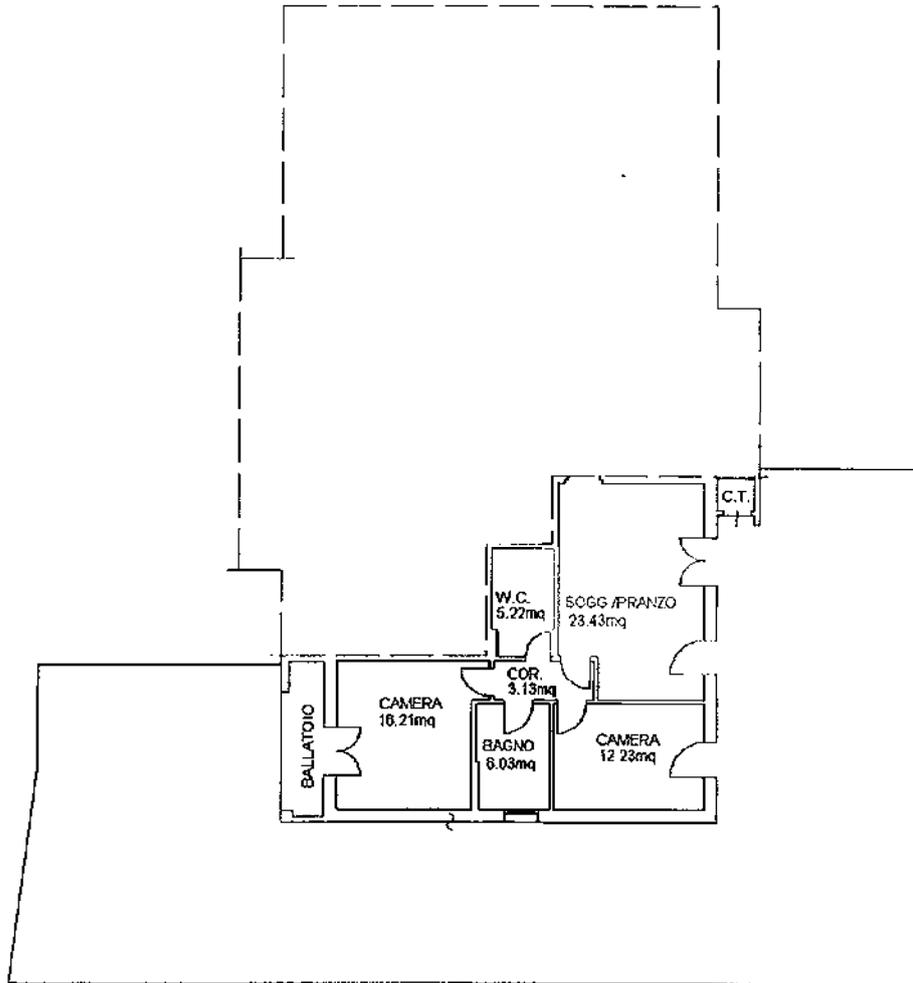
Prov. Treviso

N. 2342

scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA H.270



10 metri

PIANO SOTTOSTRADA H.260



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (TV231) - Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 21 - VIA DON MILANI piano: S1-T;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0345414 del 28/11/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

oiv.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 2
Particella: 2329
Subalterno: 49

Compilata da:
Chies Franco

Iscritto all'albo:
Geometri

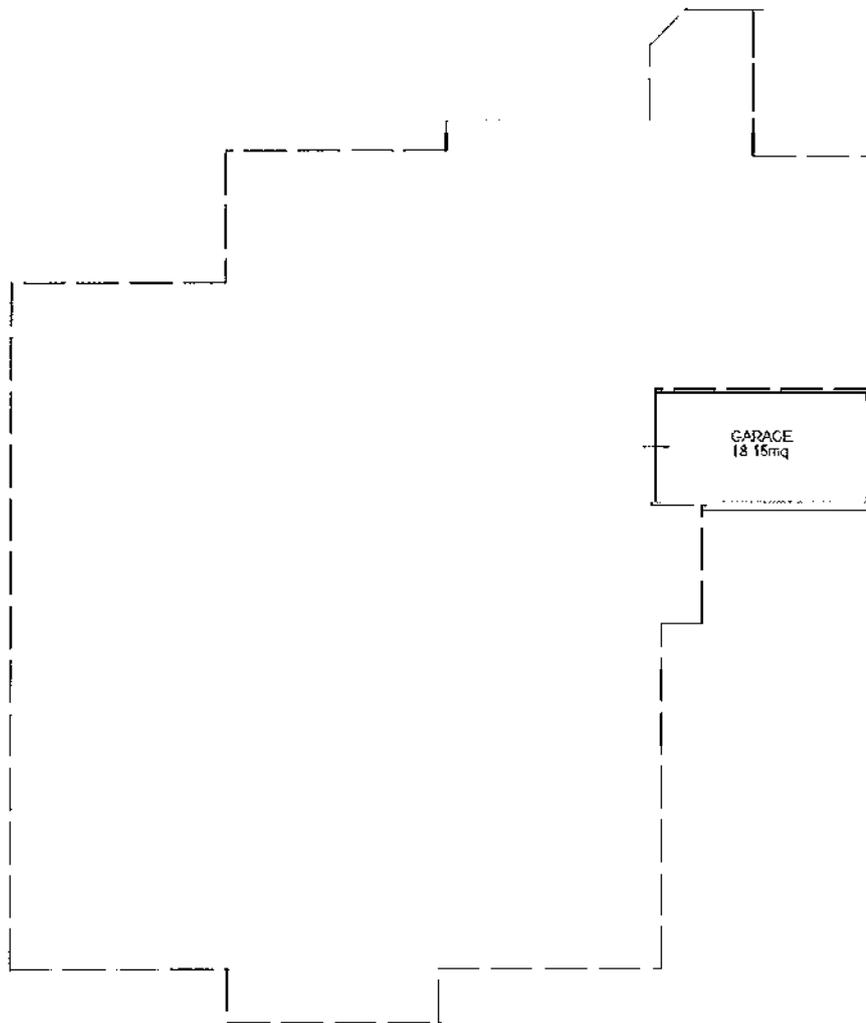
Prov. Treviso

N. 2342

scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SOTTOSTRADA H.2.60



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (G123) - Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 49 - VIA DON MILANI piano: S1;



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TV0345414 del 28/11/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 79

Compilata da:

Chies Franco

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

POSTO AUTO



Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (GI23) - < Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 79 >
VIA DON MILANI piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T337855 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

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

10 metri

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0186992 del 10/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 126

Compilata da:

Chies Franco

Iscritto all'albo:

Geometri

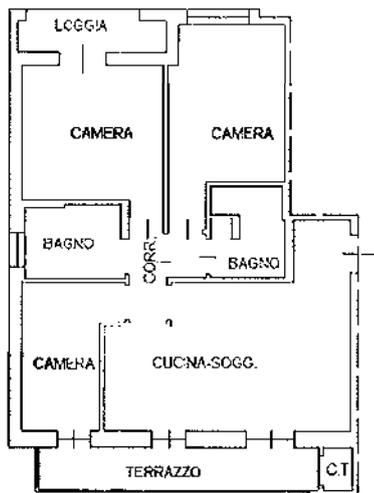
Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

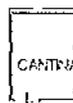
Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO H=2.70



10 metri

PIANTA PIANO SOTTOSTRADA H=2.60m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (TV123) - < Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 126 >
VIA DON MILANI piano: S1-1;

Ultima planimetria in atti



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

Dichiarazione protocollata n. TV0186992 del 16/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 141

Compilata da:

Chies Franco

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SOTTOSTRADA H= 2.40



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (G123) - < Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 141 >
VIA DON MILANI piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T348293 - 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. TV0186992 del 16/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 161

Compilata da:

Chies Franco

Iscritto all'albo:
Geometri

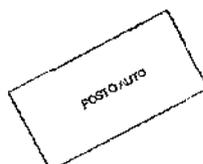
Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (TV) - Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 161 -
VIA DON MILANI piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T352017 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

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

10 metri

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

~~Dichiarazione protocollo n. TV0186992 del 16/06/2008~~

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 132

Compilata da:

Chies Franco

Iscritto all'albo:

Geometri

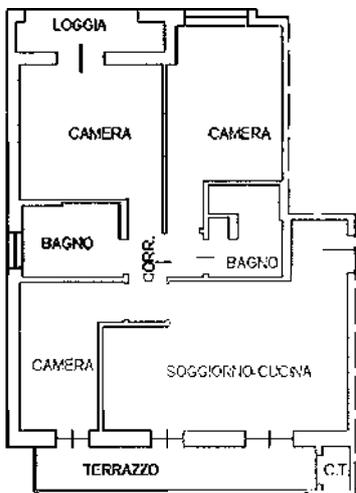
Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO SECONDO H=2.70m



PIANTA PIANO SOTTOSTRADA H=2.60m



Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (G.L.23) - Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 132 - VIA DON MILANI piano: S1-2

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T348289 - 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. TV0186992 del 16/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 138

Compilata da:

Chies Franco

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SOTTOSTRADA H=2.40



Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (Ca.23) - < Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 138 >
VIA DON MILANI piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T348292 - Richiedente: CLTNGL69B15L407O

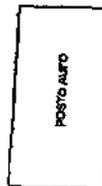
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Treviso	Dichiarazione protocollo n. TV0186992 del 16/06/2008	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago	
	Via Milani Don Lorenzo	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da: Chies Franco	
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 2	Prov. Treviso	
Particella: 2329	N. 2342	
Subalterno: 176		

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (G. 123) - < Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 176 >
VIA DON MILANI piano: T;

Ultima planimetria in atti



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

Dichiarazione protocollo n. TV0345414 del 28/11/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 73

Compilata da:

Chies Franco

Iscritto all'albo:

Geometri

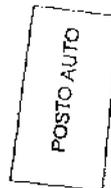
Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (G.123) - Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 73 >
VIA DON MILANI piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T337854 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

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

10 metri

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollata n. TV0186992 del 16/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 124

Compilata da:

Chies Franco

Iscritto all'albo:

Geometri

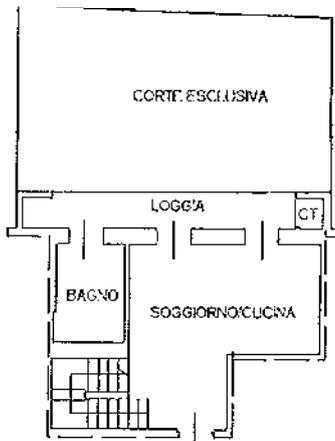
Prov. Treviso

N. 2342

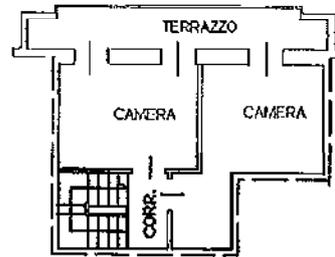
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA H=2.70m



PIANTA PIANO PRIMO H=2.70m



PIANTA PIANO SOTTOSTRADA H=2.80m



10 metri



Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (GI23) - < Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 124 >
VIA DON MILANI piano: S1-T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T346537 - 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. TV0186992 del 16/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

oiv.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 146

Compilata da:

Chies Franco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SOTTOSTRADA H= 2.40



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (GI.23) - < Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 146 >
VIA DON MILANI piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T348294 - 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. TV0186992 del 16/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 129

Compilata da:

Chies Franco

Iscritto all'albo:
Geometri

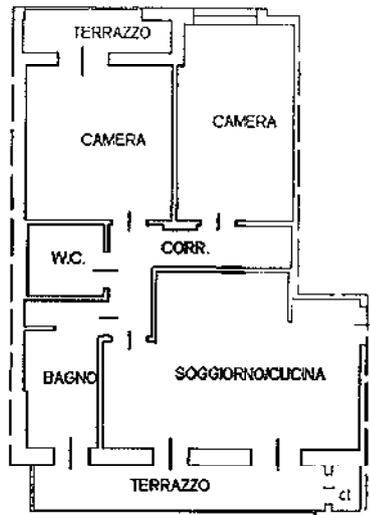
Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO H=2.70m



PIANTA PIANO SOTTOSTRADA H=2.60m



10 metri

Catasto del territorio - situazione al 11/05/2012 - Comune di ORSAGO (TV) - Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 129 - VIA DON MILANI piano: S1-1;

Ultima planimetria in atti



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

Dichiarazione protocollo n. TV0186992 del 16/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 155

Compilata da:

Chies Franco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SOTTOSTRADA H= 2.60



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (TV) - Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 155 >
VIA DON MILANI piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T352016 - 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. TV0186992 del 16/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 173

Compilata da:

Chies Franco

Iscritto all'albo:

Geometri

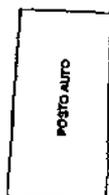
Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (G) 23 - < Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 173 >
VIA DON MILANI piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0186992 del 16/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 131

Compilata da:

Chies Franco

Iscritto all'albo:
Geometri

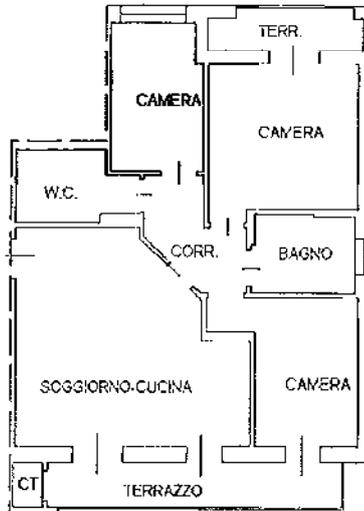
Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO H=2.70m



PIANTA PIANO SOTTOSTRADA H=2.60m



Via Don Milani piano: S1-1; Comune di Orsago (TV) - Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 131

10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T346544 - 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 protocollata n. TV0186992 del 16/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 153

Compilata da:
Chies Franco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SOTTOSTRADA H= 2.60



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (G. 23) - < Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 153 >
VIA DON MILANI piano: S1;

Ultima planimetria in atti



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

Dichiarazione protocollo n. TV0186992 del 16/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milano Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 164

Compilata da:

Chies Franco

Iscritto all'albo:

Geometri

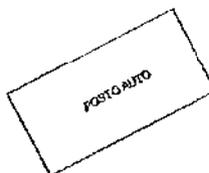
Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



10 metri

VIA DON MILANI piano: T;

ultima planimetria in atti



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0186992 del 16/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 135

Compilata da:

Chies Franco

Iscritto all'albo:
Geometri

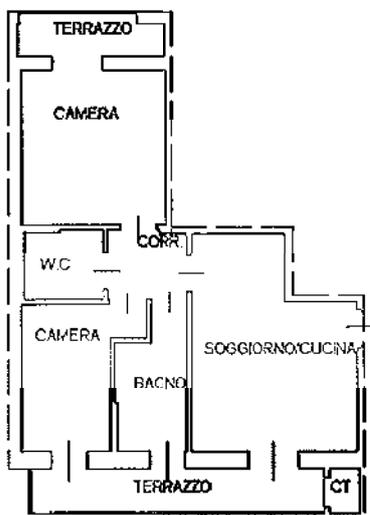
Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO SECONDO H=2.70m



PIANTA PIANO SOTTOSTRADA H=2.60m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (TV123) - Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 135 - VIA DON MILANI piano: S1-2;

10 metri

Ultima planimetria in atti



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

Dichiarazione protocollo n. TV0186992 del 16/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 148

Compilata da:

Chies Franco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SOTTOSTRADA H= 2.40



10 metri

Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (TV) - Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 148 - VIA DON MILANI piano: S1;

Ultima planimetria in atti



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

Dichiarazione protocollata n. IV0186992 del 16/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 168

Compilata da:

Chies Franco

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (G.L.3) - < Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 168 >
VIA DON MILANI piano: T;

Ultima planimetria in atti



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

Dichiarazione protocollo n. TV0345414 del 28/11/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 46

Compilata da:

Chies Franco

Iscritto all'albo:

Geometri

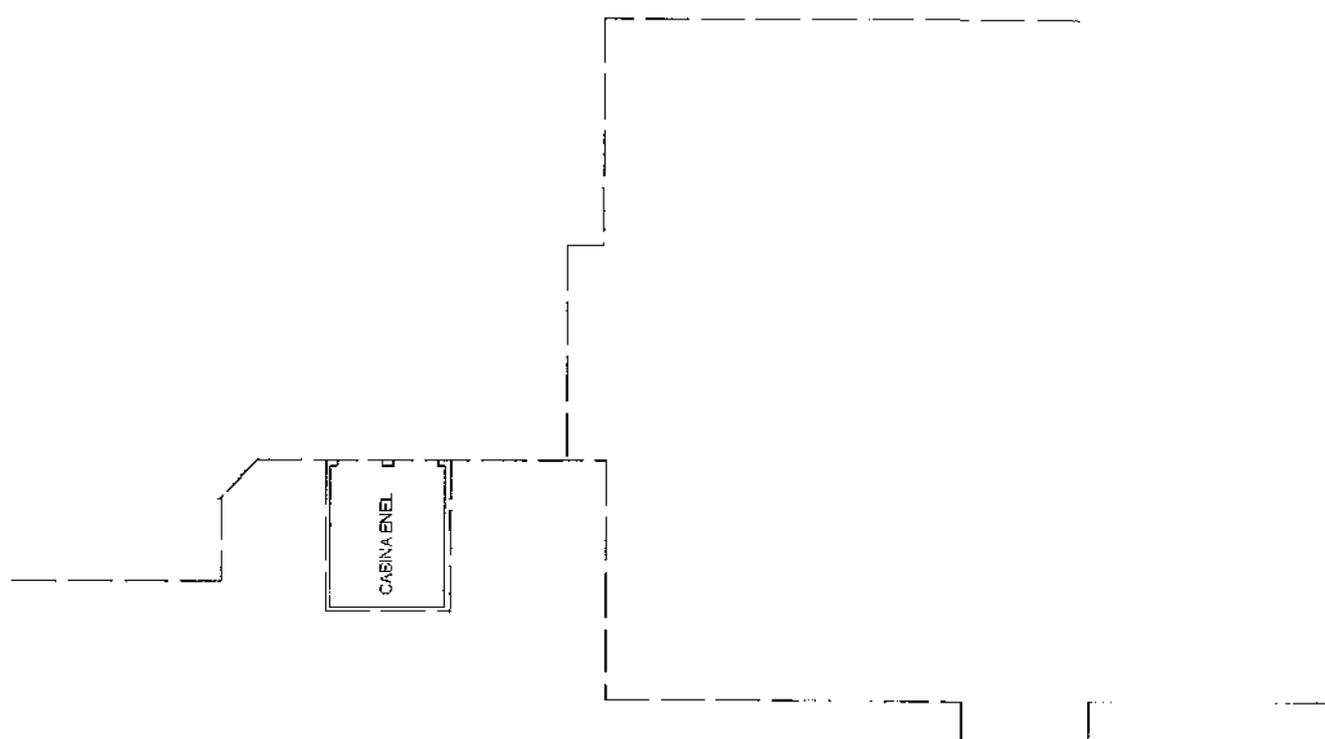
Prov. Treviso

N. 2342

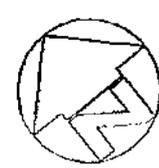
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SOTTOSTRADA H.260



10 metri



Catasto del Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (TV) - Particella: 2329 - Subalterno: 46 - VIA DON MILANI piano: S1

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0186992 del 16/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

oiv.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 172

Compilata da:

Chies Franco

Iscritto all'albo:

Geometri

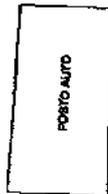
Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

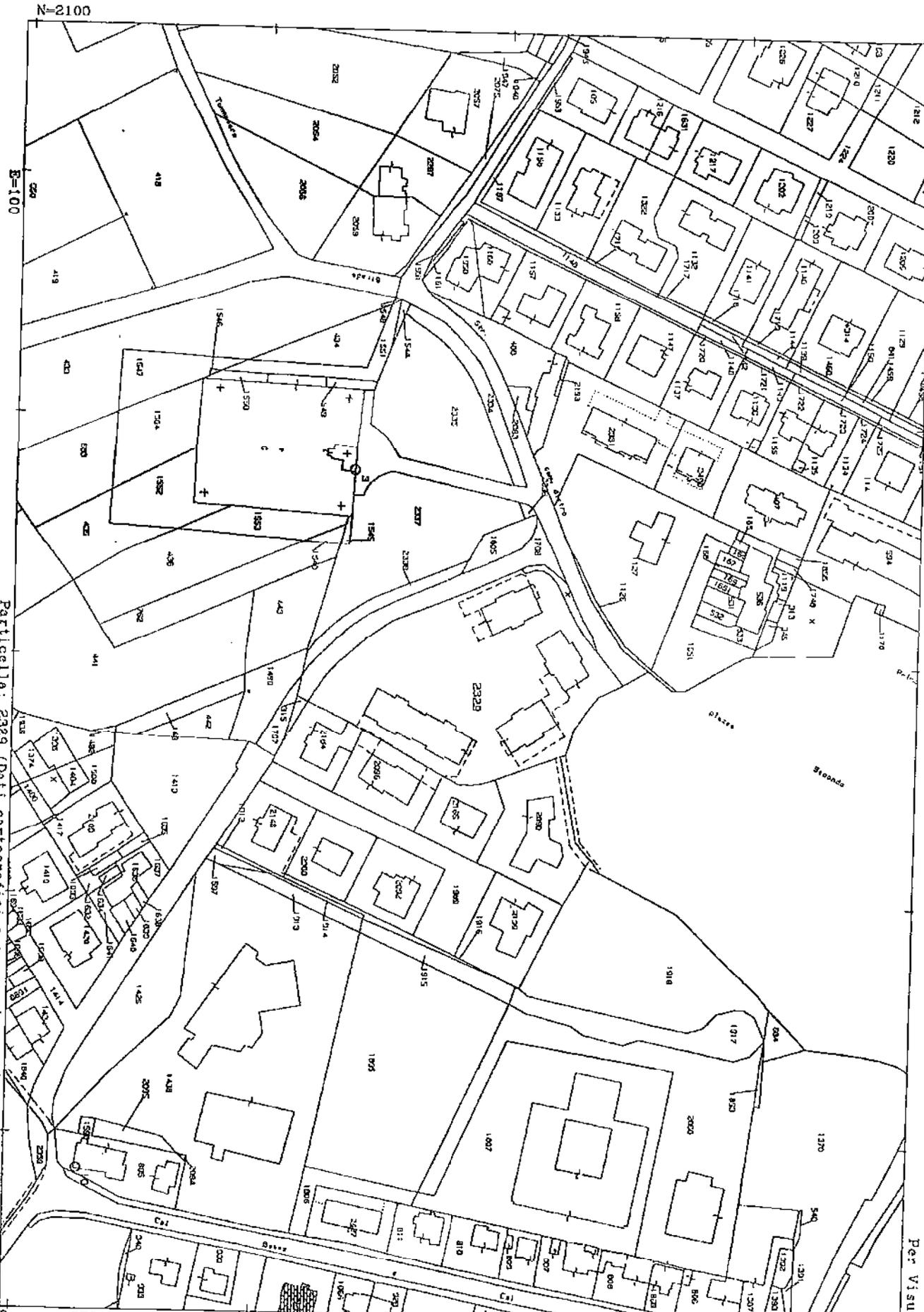


10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (G. 123) - < Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 172 >
VIA DON MILANI piano: T;

Ultima planimetria in atti



Particella: 2329. (Dati cartografici e censuari non allineati o non registrati)

Per Valsura

Comune: ORSAGO
Foglio: 2

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

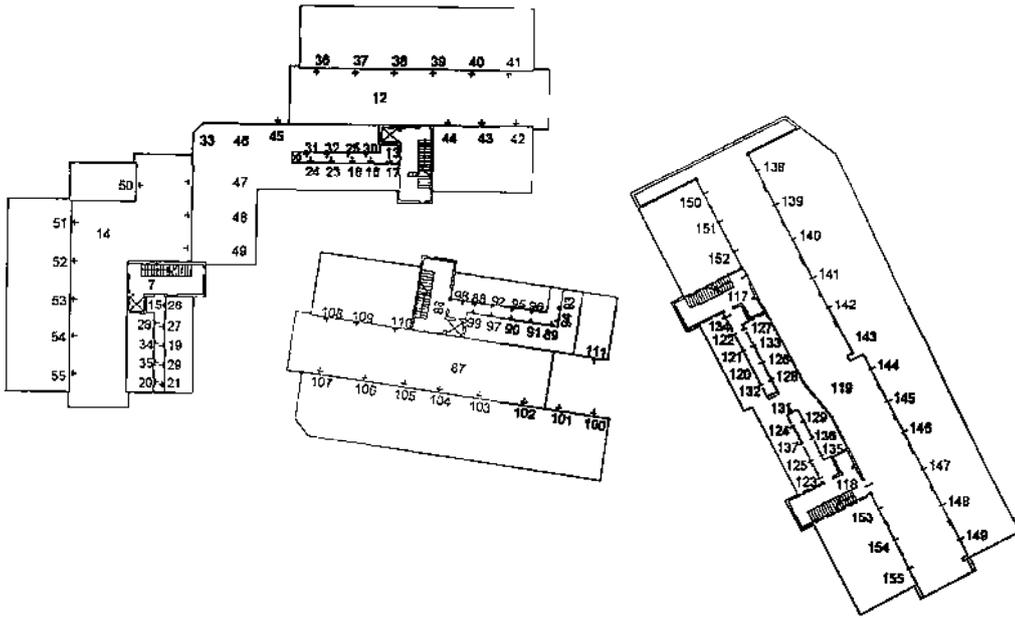
11-Mag-2012 15:02
Prot. n. T378093/2012

ELABORATO PLANIMETRICO
 Comune di ORSAJOLO (TV) - Foglio: 2 - Particelle: 2329
 Iscritto all'albo: Geometri
 Particella: 2329
 Foglio: 2
 Sezione:
 Dimostrazione grafica dei subaltriati

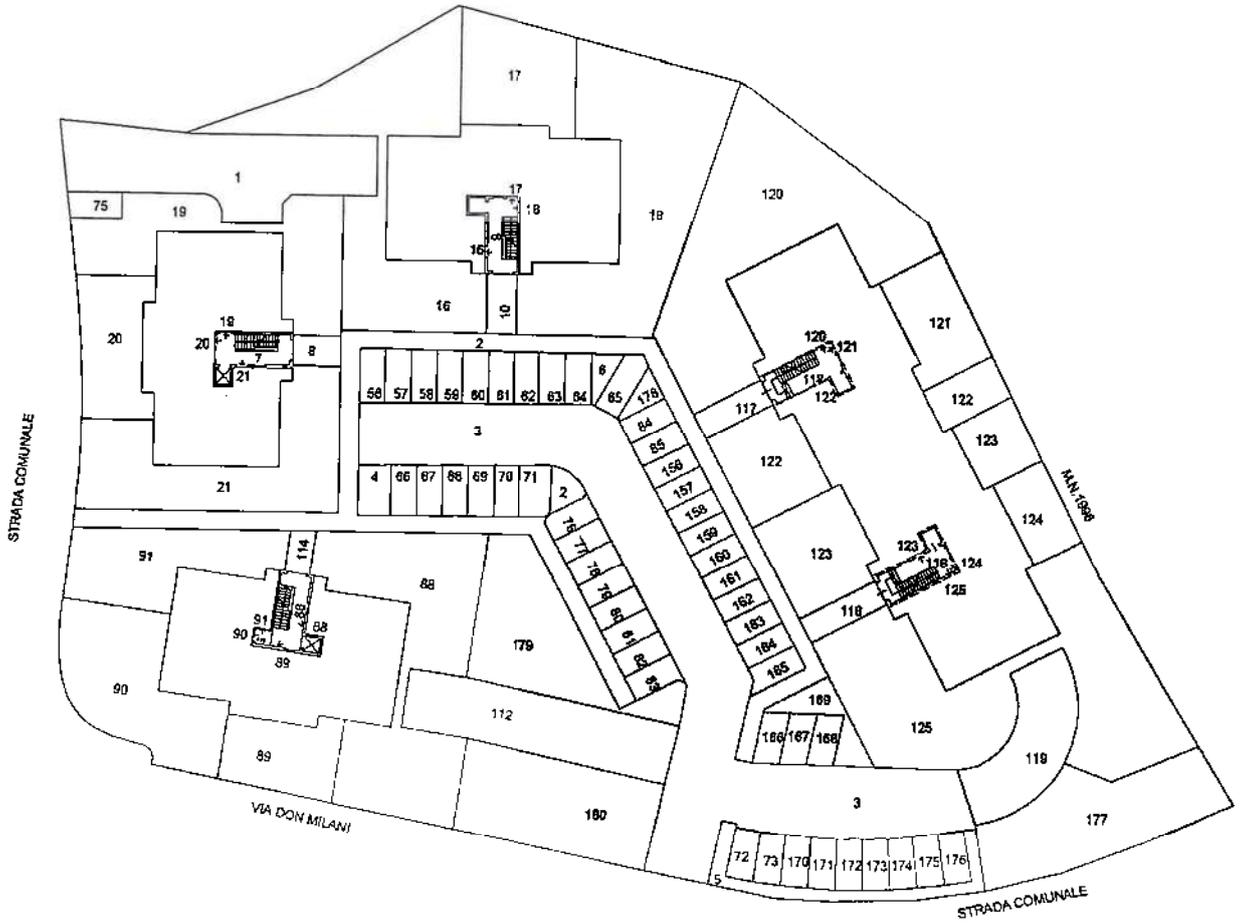
Agenzia del territorio
 Ufficio provinciale di Treviso
 Catasto Fabbricati
 Comune di ORSAJOLO (TV)

N. 2342
 Prov. Treviso
 Protocollo n. TV0191122 del 19/06/2008
 Tipo Mappale n. del
 Scala 1 : 500

PIANTA PIANO SOTTOSTRADA



PIANTA PIANO TERRA

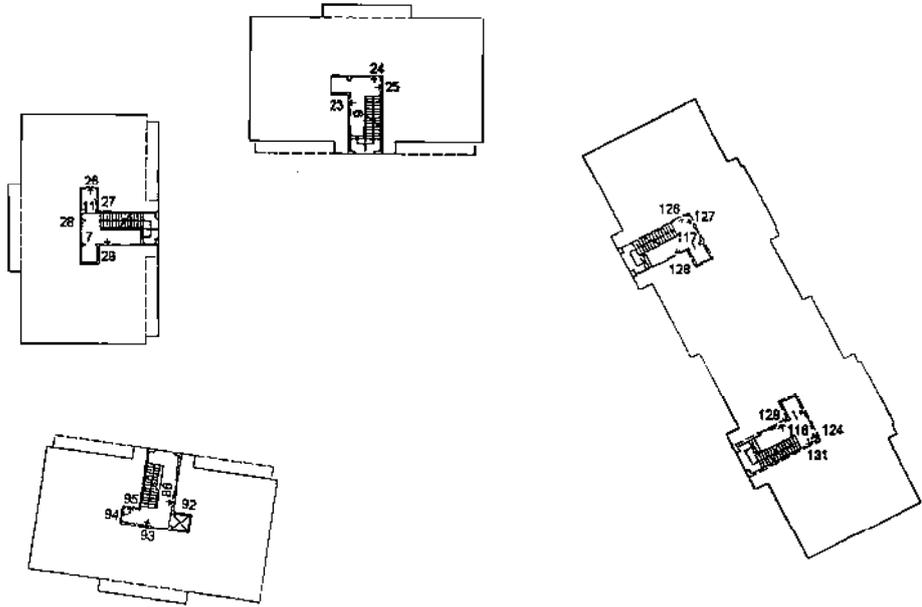


ELABORAZIONE PLANIMETRICA Compilato da **...**
 Iscritto all'albo: Geometri
 Foglio: 2
 Particella: 2329
 Tipo Mappale n. del
 Scala 1 : 500
 Comune di ORSAGO (TV) - c. Foglio: 2 - Particella: 2329 - Elaborato planimetrico -
 Sezione:
 Dimostrazione grafica dei subitorni

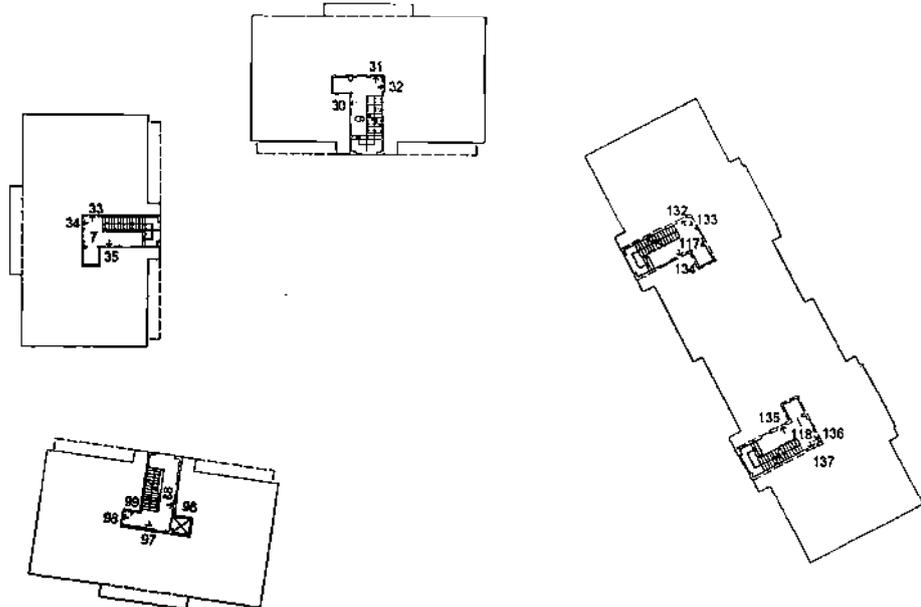
Agenzia del Territorio
 Ufficio provinciale di Treviso
CATASTO FABBRICATI
 Situazione al 11/05/2012

Data: 11/05/2012 - n. T374887 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
 Ultima planimetria in atti

PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0345414aa1 28/11/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 85

Isritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

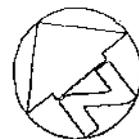
N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

POSTO AUTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (CL123) - < Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 85 >
VIA DON MILANI piano: T.

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T337858 - 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. TV0140868 del 29/05/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 2
Particella: 2329
Subalterno: 93

Isritto all'albo:
Geometri

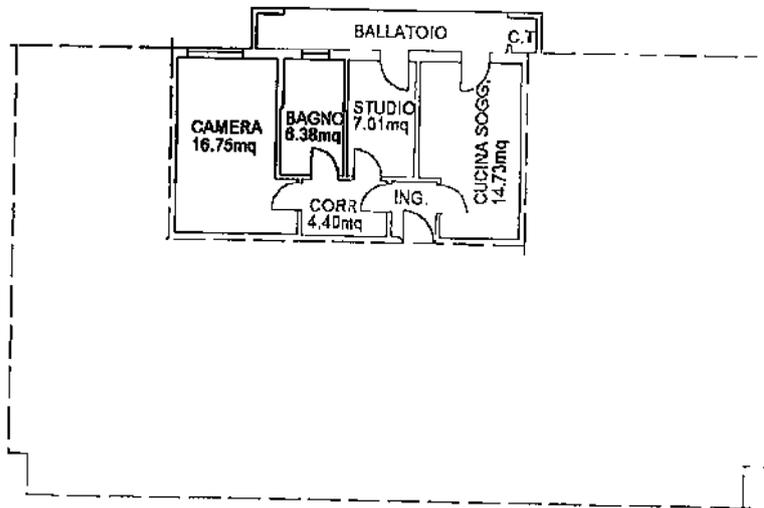
Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO H.2.70



10 metri

PIANTA PIANO SOTTOSTRADA H.2.60



Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T346535 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

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



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 1/10/2012 - Comune di ORSAGO (Ct.23) - s. Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 93 - VIA DON MILANI piano: S1-1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0140868 del 29/05/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 106

~~Comune di~~
~~Orsago~~

Iscritto all'albo:
Geometri

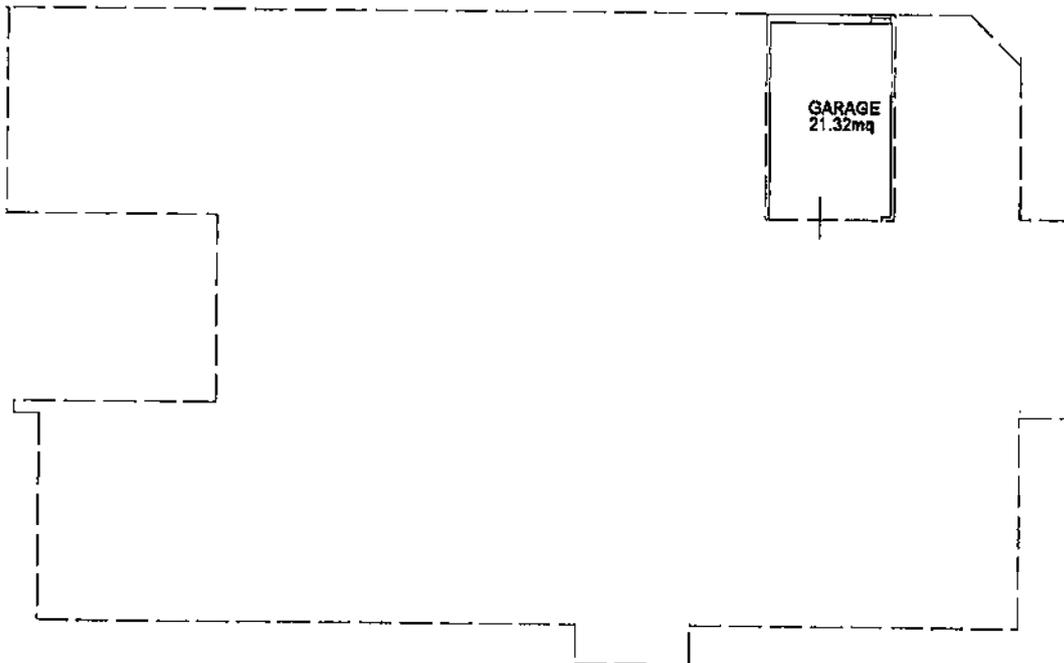
Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SOTTOSTRADA H.2.60



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (GI23) - < Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 106
VIA DON MILANI piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T346536 - 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. TV0345414 del 28/11/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

cdv.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 2
Particella: 2329
Subalterno: 21

Isoritto all'albo:
Geometri

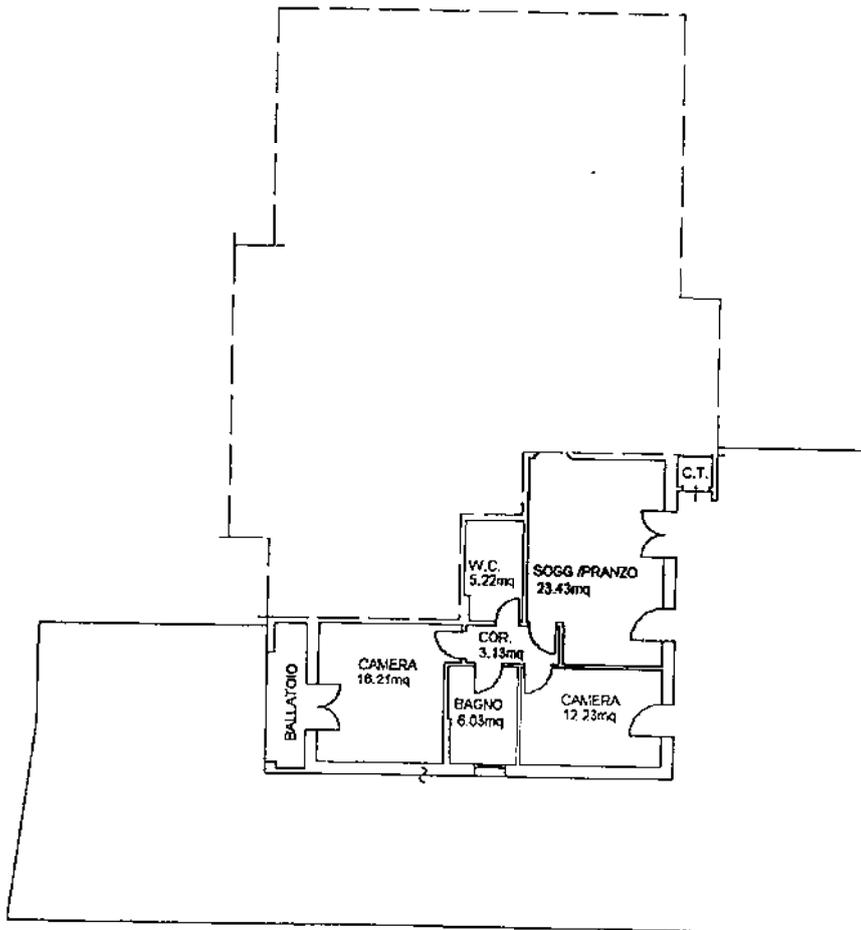
Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

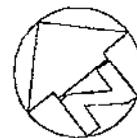
Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA H.270



PIANO SOTTOSTRADA H.280

CANTINA
4.24mq



Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T337848 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (TV23) - Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 21 - VIA DON MILANI piano: S1-T.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0345414 del 28/11/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 49

Isritto all'albo:
Geometri

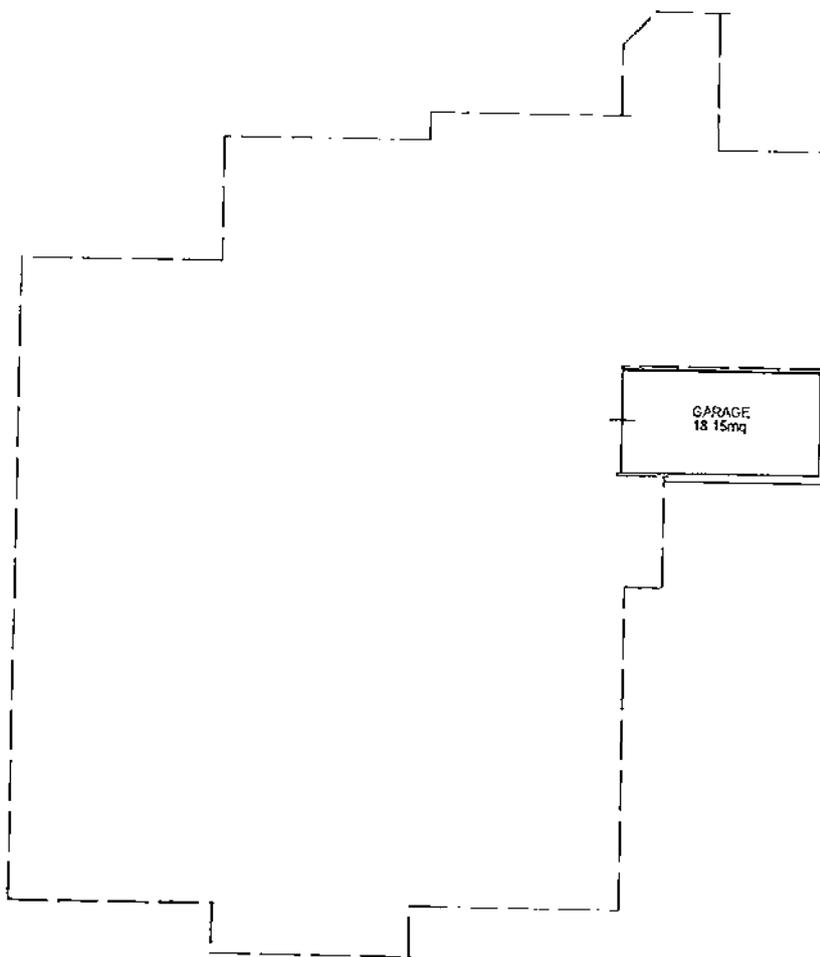
Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

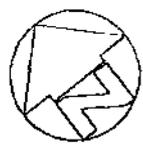
Scala 1:200

PIANO SOTTOSTRADA H.2.60



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (TV) - Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 49 - VIA DON MILANI piano: S1;



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0345414 del 28/11/2005
Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago
Via Milani Don Lorenzo civ.

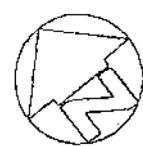
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 2
Particella: 2329
Subalterno: 79

Proprietà di
Chessa Franco
Isoritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 2342

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

POSTO AUTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (TV) - Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 79 >
VIA DON MILANI piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0186992 del 16/06/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago
Via Milani Don Lorenzo civ.

Identificativi Catastali:

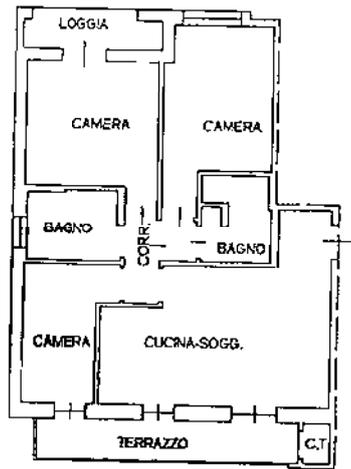
Sezione:
Foglio: 2
Particella: 2329
Subalterno: 126

Completata dal
Gianfranco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO H=2.70



PIANTA PIANO SOTTOSTRADA H=2.60m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (Ca. 123) - Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 126 - VIA DON MILANI piano: S1-I;

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T346539 - 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. TV0186992 del 16/06/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago
Via Milani Don Lorenzo civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 2
Particella: 2329
Subalterno: 141

Isoritto all'albo:
Geometri

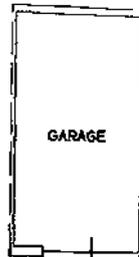
Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SOTTOSTRADA H= 2.40



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (TV) 23 - s. Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 141 - VIA DON MILANI piano: S1

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T348293 - 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. TV0186992 del 16/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 161

Geometra:
Giuseppe Basso

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



10 metri

Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (IG.124) - < Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 161 >
VIA DON MILANI piano: 1.

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T352017 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

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

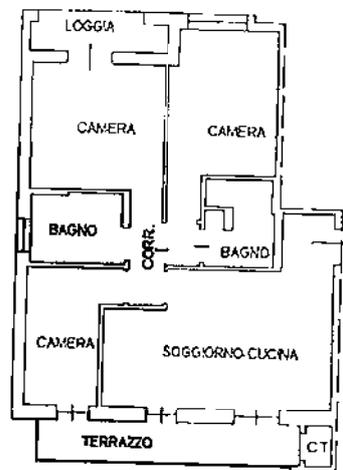


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0186992 del 16/06/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago	
Via Milani Don Lorenzo civ.	
Identificativi Catastali:	Comune di Orsago
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 2	
Particella: 2329	
Subalterno: 132	
Prov. Treviso	N. 2342

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO SECONDO H=2,70m



PIANTA PIANO SOTTOSTRADA H=2,60m



Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (TV) - Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 132 - VIA DON MILANI piano: S1-2;

Ultima planimetria in atti



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0186992 del 16/06/2008

Pianimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 2
Particella: 2329
Subalterno: 138



Iscritto all'albo:
Geometri

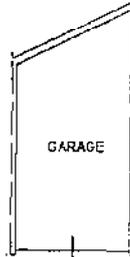
Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SOTTOSTRADA H=2.40



GARAGE

Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (TV) - < Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 138 >
VIA DON MILANI piano: S1

10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T348292 - 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. TV0186992 del 16/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milano Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 176

CLT

Isoritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (TV) - s. Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 176 >
VIA DON MILANI piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T353308 - 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. TV0345414 del 28/11/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 73

Completata da
[redacted]

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

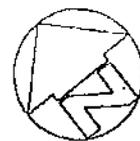
N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

POSTO AUTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (TV) - Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 73 >
VIA DON MILANI piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T337854 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

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

Data: 17/05/2012 - n. T346537 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0186992 del 16/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 124

Isritto all'albo:
Geometri

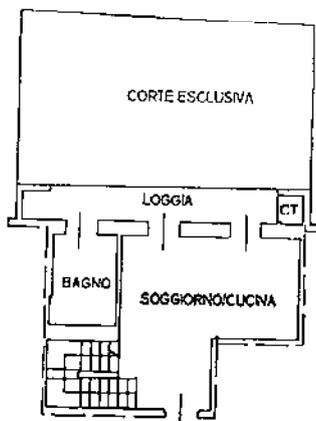
Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA H=2,70m



PIANTA PIANO PRIMO H=2,70m



PIANTA PIANO SOTTOSTRADA H=2,60m



10 metri

Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (G.123) - Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 124 >
VIA DON MILANI piano: S-T-I;

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T346537 - 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. TV0186992 del 16/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 146

Isritto all'albo:
Geometri

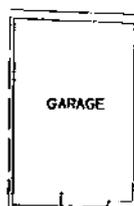
Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SOTTOSTRADA H= 2,40



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (TV) - < Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 146 >
VIA DON MILANI piano: S1

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T348294 - 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. TV0186992 del 16/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 129

Isritto all'albo:
Geometri

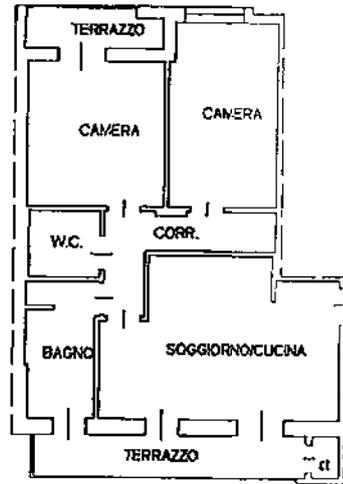
Prov. Treviso

N. 2342

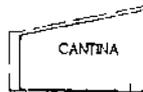
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO H=2.70m



PIANTA PIANO SOTTOSTRADA H=2.60m



Scheda del Catasto - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (TV) - Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 129 >
VIA DON MILANI piano: S1-I;

10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T346540 - 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. TV0186992 del 16/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 155

Isritto all'albo:
Geometri

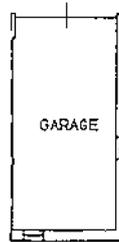
Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SOTTOSTRADA H= 2.60



Catasto del Fabbricato - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (Cl.23) - Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 155 >
VIA DON MILANI piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T352016 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

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



10 metri

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollata n. TV0186992 del 16/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 173

~~Comparto di
Catasto Fabbricati~~

Isritto all'albo:
Geometri

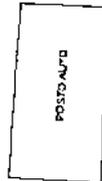
Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (Gr 23) - Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 173 >

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T353305 - 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. TV0186992 del 16/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 135

Completata da
G. P. P.

Iscritto all'albo:
Geometri

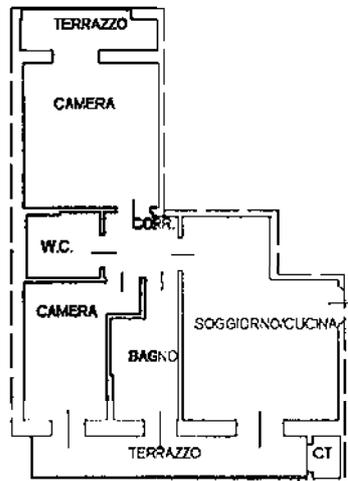
Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO SECONDO H=2.70m



PIANTA PIANO SOTTOSTRADA H=2.80m



Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 7/5/2012 - Comune di ORSAGO (G.L.23) - s. Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 135 >
VIA DON MILANI piano: S1-2;

10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T348290 - 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. TV0186992 del 16/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 148

~~Completata da:
Chios Piasco~~

Iscritto all'albo:
Geometri

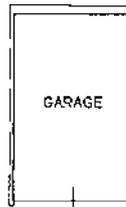
Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SOTTOSTRADA H= 2,40



Catasto del Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (TV) - Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 148 >
VIA DON MILANI piano: S1;

10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T348295 - 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. TV0186992 del 16/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

oiv.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 168

Compilata da:
Enrico Franco

Iscritto all'albo:
Geometri

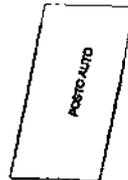
Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (TV) - Particella: 2329 - Subalterno: 168 -
VIA DON MILANI piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T352019 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

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

10 metri

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protoco... n. TV0186992 del 16/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orsago

Via Milani Don Lorenzo

oiv.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2329

Subalterno: 172

Completata da
Chies Franco

Isoritto all'albo:
Geometri

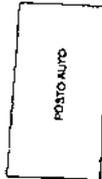
Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



10 metri

Catasto del Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di ORSAGO (CLZ3) - < Foglio: 2 - Particella: 2329 - Subalterno: 172 >
VIA DON MILANI piano: 1;

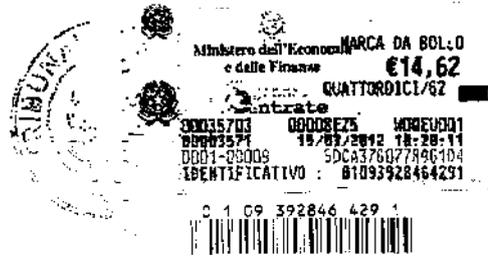
Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2012 - n. T352020 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

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



LOTTO 5



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], in qualità di Amministratore della ditta [REDACTED], con sede in [REDACTED], via [REDACTED] (c.f. [REDACTED]),

ha proceduto alle opportune ricerche, sopralluoghi e rilievi, a 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, notaio Matteo Contento di Montebelluna.

Sono esclusi gli immobili di cui alle annotazioni per cancellazione del vincolo del 04.10.11 ai nn.33429/4992, del 14.10.2011 ai nn.34935/5182, del 28.12.2011 al nn.44487/6389 e del 28.12.2011 ai nn.44488/6390.

Quesito della stima

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



Francesco De Mori

SOMMARIO

Individuazione dei Beni Immobili	4
Descrizione dei Beni Immobili	9
Lotto 1 – Immobili in Godega 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
Lotto 14 - Terreni in Vittorio Veneto, loc. san giacomo	88
Informazioni Urbanistico Edilizie	90
Proprietà e uso degli Immobili.....	90
PARAMETRI DI STIMA - LOTTO 14	91
LOTTO 15 - Immobili "Victoria Sport Center"	92
Informazioni Urbanistico Edilizie	96
Proprietà e uso degli Immobili.....	97
PARAMETRI DI STIMA - LOTTO 15.....	98
Lotto 16 - Immobili " Condominio Agribella" in Vittorio Veneto (TV), via G. Carducci	99
Informazioni Urbanistico Edilizie	100
Proprietà e uso degli immobili.....	101
Parametri di Stima - Lotto 16.....	101
PROVENIENZA DEI BENI.....	102
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	111
Stima degli immobili	119
Superficie catastale fabbricati	119
Superficie catastale terreni	119
Superficie commerciale.....	119
Valori impiegati nella stima (V.U.M.).....	121
Stima dei singoli Lotti	122
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 - "Casetta 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 SIAV 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
ALLEGATI.....	156

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 Grimanl 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.

Nel 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 Nadal 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 5 – IMMOBILI “EX CINEMA IMPERO” IN VITTORIO VENETO

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

I due immobili si trovano al piano terra, in corrispondenza di una “galleria” pedonale, nel complesso “ex Cinema Impero”, ristrutturato dalla ditta ██████████ negli anni 2001-2004.

Nel prospetto a seguire sono riportate una breve descrizione e l’identificazione catastale degli immobili oggetto di stima.

n.	Descrizione	Piano	Sez. Fg.	Part.	Sub.	Cat. Classe	Consist.	R. Cat. euro
1	Negozio posto nella parte centrale della “galleria”, tra il percorso pedonale e quello carralo. Composto da un vano principale, un antibagno e un wc cieco. Affacci solo interni alla “galleria”.	T	E/8	178	23	C/1 - 8	57 mq	1742,73
2	Negozio posto nella parte sud ovest della “galleria” pedonale e carralo. Composto da un vano principale, un antibagno e un wc finestrato. Affacci sulla galleria pedonale e sulla corte interna.	T	E/8	178	24	C/1 - 8	69 mq	2109,62

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.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono catastalmente intestate alla ██████████, per la piena proprietà della quota intera (1/1).

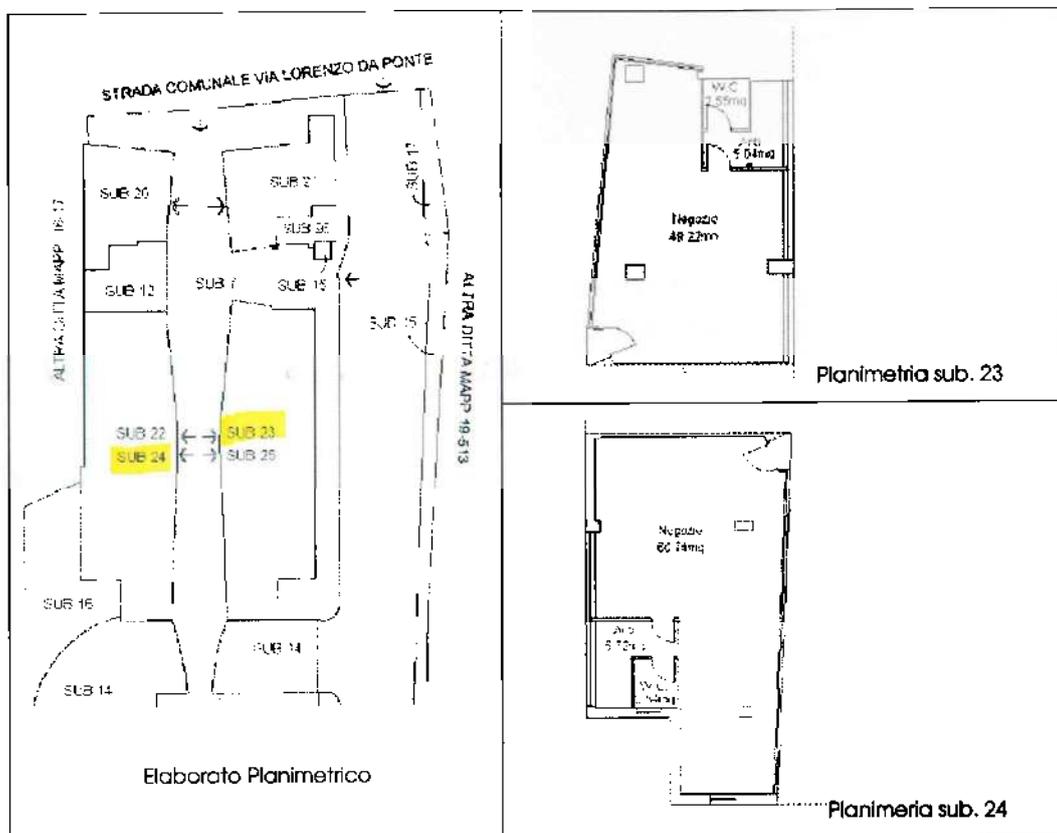
I beni censiti al fg. E/8 part. 178 sub. 23 e 24 derivano per ristrutturazione dai sub 1, 2, 3, 4 e 5.

L’ente urbano fg. 63 part. 178 deriva dalla fusione con le particelle 43, 448, 450, 460 e 44, 42, 456 rispettivamente con due tipi mappale del 1988 e del 2004.

L’immobile fg E/8 part. 178, sub. 23 confina, partendo da nord-ovest e procedendo in senso orario con il BCNC (percorso pedonale) sub. 7 e con il sub. 25.

L’immobile fg E/8 part. 178, sub. 24 confina, partendo da nord-ovest e procedendo in senso orario, con il sub. 22, con il BCNC (percorso pedonale) sub. 7 e con il sub. 14, con il sub. 16 e con la part. 16.

Si riporta di seguito l'elaborato planimetrico, con evidenziate le unità oggetto di perizia e le planimetrie catastali dei due immobili.



INFORMAZIONI URBANISTICO EDILIZIE

Secondo in PRG vigente l'area ricade in Zona A "Aree ed edifici di antico impianto di Interesse culturale e ambientale".

Dalla ricerca eseguita e stante quanto dichiarato dagli Amministratori della società, gli Immobili, oggetto della presente, sono stati edificati in virtù delle seguenti autorizzazioni.

- Permesso di costruire n. 217 del 24.09.2001, rilasciato alla ██████████, per lavori di "Ristrutturazione fabbricato residenziale/commerciale Corpi A e B (2°stralcio P.D.R. "Ex-Cimena Impero")", sull'area distinta al catasto terreni fg. 63 mappali 178, 44a, 42a, 183b.
- Variante n. 283, del 30.06.2004, al P.C. n.217/2001, rilasciata alla ██████████, per lavori di "Ristrutturazione fabbricato residenziale/commerciale Corpi A e B (2°stralcio P.D.R. "Ex-Cimena Impero")".

In data 24.06.2011 la ██████████ ha fatto richiesta di agibilità, relativa al P.d.C. 217/2001 e alle unità commerciali ai part. 178 sub. 22, 23, 24, 25, allegando la necessaria

documentazione: Certificato di Regolare Esecuzione, Dichiarazioni di Conformità, Accatastamento, Nulla Osta Vigili del Fuoco, ecc.

Si ritiene quindi che, essendo trascorsi i termini e non avendo a tutt'oggi l'Ufficio emesso il conseguente certificato, l'Agibilità sia attestata nelle more dell'esautività della documentazione presentata.

PROPRIETÀ E USO DEGLI IMMOBILI

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

A seguito delle ricerche eseguite, dal risultato del sopralluogo e stante quanto dichiarato dagli Amministratori della società, gli immobili indicati risultano liberi e non occupati.

PARAMETRI DI STIMA – LOTTO 5

Per la casetta si sono utilizzati i seguenti parametri:

- superficie commerciale come definita al capitolo "Stima degli Immobili", rilevata dagli elaborati di progetto approvati;
- valore unitario medio dei vani principali, pari a 1.500,00-1.510,00 €/mq, **rilevato dai prezzi di compravendita** di immobili simili.



Complesso "Ex Cinema Impero" – Vista sud

Complesso "Ex Cinema Impero" – Vista sub. 23

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

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

COMPRAVENDITA - TRASCRITTA IL 29.10.2001, RG/RP 43852/31317

Immobili "Ex Cinema Impero" a Vittorio Veneto – via Da Ponte

- Foglio E/8, particella 178 sub 4, 5, 3 (ora sub 23 e 24)

Titolo – atto notarile pubblico del 12.10.2001 rep. 106029 del notaio Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED], per la piena proprietà della quota di 1/1,
- contro [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]), il [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 2/4, [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]), il [REDACTED], per la piena proprietà di 2/4, [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]), il [REDACTED], per la nuda proprietà della quota di 1/4, [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]), il [REDACTED] per la nuda proprietà della quota di 1/4.

COMPRAVENDITA – TRASCRITTA A TREVISO IL 16.01.2003, RG/RP 2227/1694

Immobili "Letta" di Vittorio Veneto – loc. San Giacomo – via Isonzo ed "Ex Carnielli" di Vittorio Veneto

- Foglio E/4 particella 9, 12, 24, 35, 37, (ora E.U. 1125) e 785.

Titolo – atto notarile pubblico del 21.12.2002 rep. 110684 del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED], per la piena proprietà della quota di 1/1,
- contro [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1

Quadro D – "si conviene che porzione dell'area scoperta dell'edificio (corrispondenti a porzione dei mn 22 e 744 del foglio 59 del CT) resti gravata di servitù di transito, a piedi e con qualsiasi mezzo, nonché di servitù di parcheggio, a favore della porzione immobiliare compravenduta, per l'accesso e recesso dalla strada comunale detta Via Dante"

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] 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] [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] ([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] [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] - [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 richiamate:

- ✓ 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 ai 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 ai 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 all'atto del Notaio Blandaleone del 18.02.1999,
- ✓ la servitù di transito alla part. 1698 di cui all'atto del Notaio Brusadln 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]
[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]
[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 Godega di Sant'Urbano (TV), fraz. Pianzano:

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

Nella perizia LOTTO 1B 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 << da 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 <<dichiaro il Tribunale l'inefficacia, nei confronti dell'attrice, 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 ciascuna 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 mezzeria 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 mezzeria dello stesso.

Nella determinazione della superficie commerciale, balconi, terrazzi 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 mezzeria 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 lorda 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 mezzeria 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 a 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 dei 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 parificabilità 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 dei 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 5 – IMMOBILI “EX CINEMA IMPERO” IN VITTORIO VENETO (TV), VIA DA PONTE

n.	Descrizione	Piano	Sez. Fg.	Part.	Sub.	Cat. Classe	Consist.	R. Cat. euro	Sup.Com. mq	V.U.M. euro/mq	VALORE STIMA euro	
1	Negozio posto nella parte centrale della "galleria", tra il percorso pedonale e quello carrato. Composto da un vano principale, un antibagno e un w.c cieco. Affacci solo interni alla "galleria".	T	E/8	178	23	C/1 - 8	57 mq	1742,73	65,00	1.500,00	97.500,00	
2	Negozio posto nella parte sud ovest della "galleria" pedonale e carrato. Composto da un vano principale, un antibagno e un w.c. finestrato. Affacci sulla galleria pedonale e sulla corte interna.	T	E/8	178	24	C/1 - 8	69 mq	2109,62	79,00	1.510,00	119.300,00	
LOTTO 5 – Immobili ex "Cinema Impero" In Vittorio Veneto (TV), Via Da Ponte										TOTALE LOTTO	euro	216.800,00

OMISSIS

C. Scire

TRIBUNALE DI BELLUNO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'Anno 2012 addi 16 MARZO nella Cancelleria dell'infestato 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 De Mori

Il Cancelliere



C. Scire



Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO €1,81 UNO/81
Entrate
00034817 00005749 WQYK001
00008434 04/01/2012 06:11:39
0001-00005 003F49C07F88E495
IDENTIFICATIVO : 01093967133098
0 1 09 396713 309 8

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO €1,81 UNO/81
Entrate
00034817 00005749 WQYK001
00008413 04/01/2012 06:11:35
0001-00005 3FC8B03F8226C0FE
IDENTIFICATIVO : 01093967133100
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

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

8.5 Situazione Tecnico Amministrativa E Regolarità Urbanistica	62
8.6 PARERE DI CONGRUITÀ	62
9. LOTTO 5: UNITA' IMMOBILIARE E – EX CINEMA IMPERO	62
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
10. LOTTO 6: UNITA' IMMOBILIARE F – COMPLESSO LIETTA	68
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
11. LOTTO 7: UNITA' IMMOBIL. G – COMPLESSO MIRAMONTI	74
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
12. LOTTO 8: UNITA' IMMOBILIARE H – LABORATORIO	86
12.1 DATI CATASTALI	86

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

15.6	Parere di congruità	109
16.	LOTTO 12 - UNITA' IMMOBIL. L - MAGAZZINO SIAV 1	110
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
17.	LOTTO 13 - UNITA' IMMOBIL. M - EX FASSINA e CARNIELLI	115
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
18.	LOTTO 14 - UNITA' IMMOBIL. N - TERRENI EDIFICABILI	133
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
19.	LOTTO 15: UNITA' IMMOBIL. O - VICTORIA SPORT	139
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

19.5	Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica	146
19.6	Parere di congruità	148
20.	LOTTO 16: UNITA' IMMOBIL. P – Condominio AGRIBELLA	149
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
21.	LOTTO 17_ UNITA' IMMOBIL Q – TERRENI CASE BORCA	157
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
22.	ELENCO ALLEGATI	162

1. INCARICO

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

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] [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] [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:

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.

- 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

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 [REDACTED] 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**

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

Ovest, altezze interne varabili, cantina al piano interrato;

- **Sub. 33:** Appartamento al Piano 3° sottotetto, con affaccio nel lato Sud, altezze interne varabili;
- **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.

()

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;

OMISSIS

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.

8.5 Situazione Tecnico Amministrativa E Regolarità Urbanistica

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

- Nulla osta rilasciato dal Sindaco del Comune di Caorle in data 20.10.1969, pratica n. 268/69.
- Dichiarazione di abitabilità in data 23.07.1970 pratica n. 268/69.

Per quanto noto, gli immobili non sono in possesso di Attestato di Certificazione Energetica.

Situazione catastale: Non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile; per quanto visionato dall'esterno non risulterebbero presenti sostanziali difformità in relazione alle planimetrie catastali depositate.

8.6 PARERE DI CONGRUITÀ

In riferimento all'analisi e alle osservazioni fatte, allo stato di fatto delle unità immobiliari, alla situazione tecnico-amministrativa, lo scrivente ritiene che il valore di stima attribuito dal Dott. Francesco De Mori per un valore complessivo pari a € 98.900,00 sia da ritenersi sostanzialmente congruo.

** ** ** ** **

** ** ** ** **

9. LOTTO 5: UNITA' IMMOBILIARE E – EX CINEMA IMPERO

Gli immobili oggetto della presente valutazione di congruità sono costituiti da due unità a destinazione commerciale e facenti parte di un complesso

residenziale/commerciale denominato EX CINEMA IMPERO situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via Lorenzo da Ponte.

Le unità commerciali, distinte dai subalterni 23 e 24, sono disposte al piano terra del complesso residenziale/commerciale e sono accessibili previo attraversamento del percorso della galleria commerciale costituente il fabbricato.

(Vedi anche l'Allegato 1 - Nota di tecnica degli immobili)

9.1 DATI CATASTALI

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

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

Sez. E – Foglio 8 – particella 178 – sub. 23 – cat. C/1 – consistenza 57 mq – Via Lorenzo da Ponte – Piano T - Rendita € 1.742,73;

Sez. E – Foglio 8 – particella 178 – sub. 24 – cat. C/1 – consistenza 69 mq – Via Lorenzo da Ponte – Piano T - Rendita € 2.109,62;

Intestazione catastale: ██████████

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Lo scrivente fa presente che tutta l'area è censita al catasto terreni al foglio 79 particella 163 per una consistenza di 1.052 mq.

(Vedi in allegato 1.1 copia misura per immobile, mappa e planimetrie catastali).

Confini:

Corpo di fabbrica:

Il fabbricato in questione è confinante a sud con il mappale n. 36, a est con il mappale 46, a ovest con il mappale 34 e a nord con i mappali n.164, 449, 483, 446.

Negozi:

SUB. 23 _ Negozio (posto al piano terra) confinante a sud con il sub. 25 e a ovest con il sub.7 rappresentante il percorso pedonale.

SUB. 24 _ Negozio (posto al piano terra) confinante a nord con il sub. 22 e a est con il sub.7 rappresentante il percorso pedonale.

9.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

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

- Atto pubblico "TRASFORMAZIONE SOCIETA'" rogitato dal notaio Dott. ██████████ in data ██████████ al rep. n. ██████████. Attraverso la citata scrittura la ██████████ si è trasformata in ██████████.
- Atto pubblico "COMPRAVENDITA" rogitato dal notaio Dott. ██████████ in data ██████████ al repertorio n. ██████████ e trascritto in data ██████████ al n. ██████████ reg. generale e n. ██████████ reg. particolare. Attraverso la citata scrittura i sig.ri ██████████ per la quota di 2/4, ██████████ per la quota di 2/4, ██████████ per la quota di 1/4 e ██████████ per la quota di 1/4, hanno venduto alla società ██████████ che acquista la piena proprietà per la complessiva quota di 1/1.

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. ██████████ in data ██████████ al repertorio n. ██████████ e trascritto in data ██████████ al n. ██████████ reg. generale e n. ██████████ reg. particolare.

(Copia firmata e controfirmata dal perito e dal notaio).

*** **

9.3 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'

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro :

Diritto: Proprietà

Note di Iscrizione

- 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)

Foglio 8 Sez. E – part.lla n°178 sub. 23 e 24;

A Favore : c.f. 04485540282

Contro :

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

• Iscrizione Contro: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 21/07/2011 al n° 808 di repertorio, registrato il 29/07/2011 con nota di iscrizione n° 27092 Reg. gen., n° 5618 Reg. Part.

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Treviso Sez. distaccata di Conegliano (TV)

Totale: 50.000,00 €

Immobili:

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

Foglio 8 Sez. E – part.IIa n°178 sub. 23;

A Favore : ██████████ c.f. ██████████

Contro : ██████████

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

9.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente perizia sono situati nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via Lorenzo da Ponte. 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 1 Km.

Nel comune di Vittorio Veneto è attualmente vigente il seguente strumento urbanistico:

- Piano Regolatore Generale con rispettive norme tecniche di attuazione.

In riferimento a quanto previsto dal Piano Regolatore Generale si evince che il mappale su cui sorge il fabbricato in oggetto ricade in zona territoriale omogenea (Z.T.O.):

- Z.T.O. "A" aree ed edifici di antico impianto di interesse culturale e ambientale.

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.

9.5 Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica

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

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 217 del 24/09/2001, rilasciato alla [REDACTED] per lavori di "Ristrutturazione fabbricato residenziale/commerciale Corpi A e B" (II° stralcio P.D.R. "Ex-Cinema Impero"), sull'area distinta in catasto terreni al foglio 69 mappali 178, 44a, 42a, 183b.
- Variante n. 283 del 30.06.2004, al P.C. n. 217/2011, rilasciata alla [REDACTED] per lavori di "Ristrutturazione fabbricato residenziale/commerciale Corpi A e B" (II° stralcio P.D.R. "Ex-Cinema Impero").
- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte n.04.2004 del 15.04.2004 rilasciato dal sig. Perini Walter della impresa Termoidraulica-Lattoneria Perini & Posocco SNC e riguardante la Formazione impianti di riscaldamento – idrico – scarichi sanitari – condizionamento – condotta gas sottotraccia di n. 22 alloggi e n. 6 negozi compreso linee generali fino ai contatori di erogazione servizi.
- In data 24.06.2011 la [REDACTED] la [REDACTED] ha fatto richiesta di agibilità relativa al P.d.C. 217/2001. Essendo trascorsi i termini e non avendo a tutt'oggi l'ufficio emesso il conseguente certificato, l'Agibilità è da ritenersi rilasciata.

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

3. **Situazione catastale:** Non risultano essere presenti sostanziali difformità in relazione alle planimetrie catastali depositate tranne che per il sub. 24 che è risultato attualmente comunicante con il sub. 22 di proprietà di altra ditta. Si fa presente che basterà ripristinare il tramezzo divisorio per rendere i due subalterni indipendenti.

Le unità immobiliari, per quanto noto allo scrivente non sono fornite di certificazione energetica.

9.6 Parere di congruità

In riferimento all'analisi e alle osservazioni fatte, allo stato di fatto delle unità immobiliari, alla situazione tecnico-amministrativa e tenendo conto che i valori di stima applicati nella perizia del Dott. De Mori pur risultando piuttosto ottimistici, lo scrivente ritiene che il valore di stima attribuito dal Dott. Francesco De Mori al **LOTTO 5** per un valore pari a € 216.800,00 sia da ritenersi sostanzialmente congruo.

10. LOTTO 6: UNITA' IMMOBILIARE F - COMPLESSO LIETTA

Gli immobili oggetto della presente valutazione di congruità sono costituiti da:

- n. 1 miniappartamento posto al secondo piano comprensivo di una cantina;
- n. 1 garage;
- n. 1 cantina;
- n. 1 vetrina pubblicitaria;



Per Visura

N=800

E=2900

Particella: 178

Comune: VITTORIO VENETO
Foglio: 63

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 X 189.000 metri

13-Mag-2012 16:39
Prot. n. T28147/2012

Compilato da:

Chies Franco

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Treviso

N. 2342

Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Comune di Vittorio Veneto

Sezione: E

Foglio: 8

Particella: 178

Protocollo n. TV0054669 del 16/02/2007

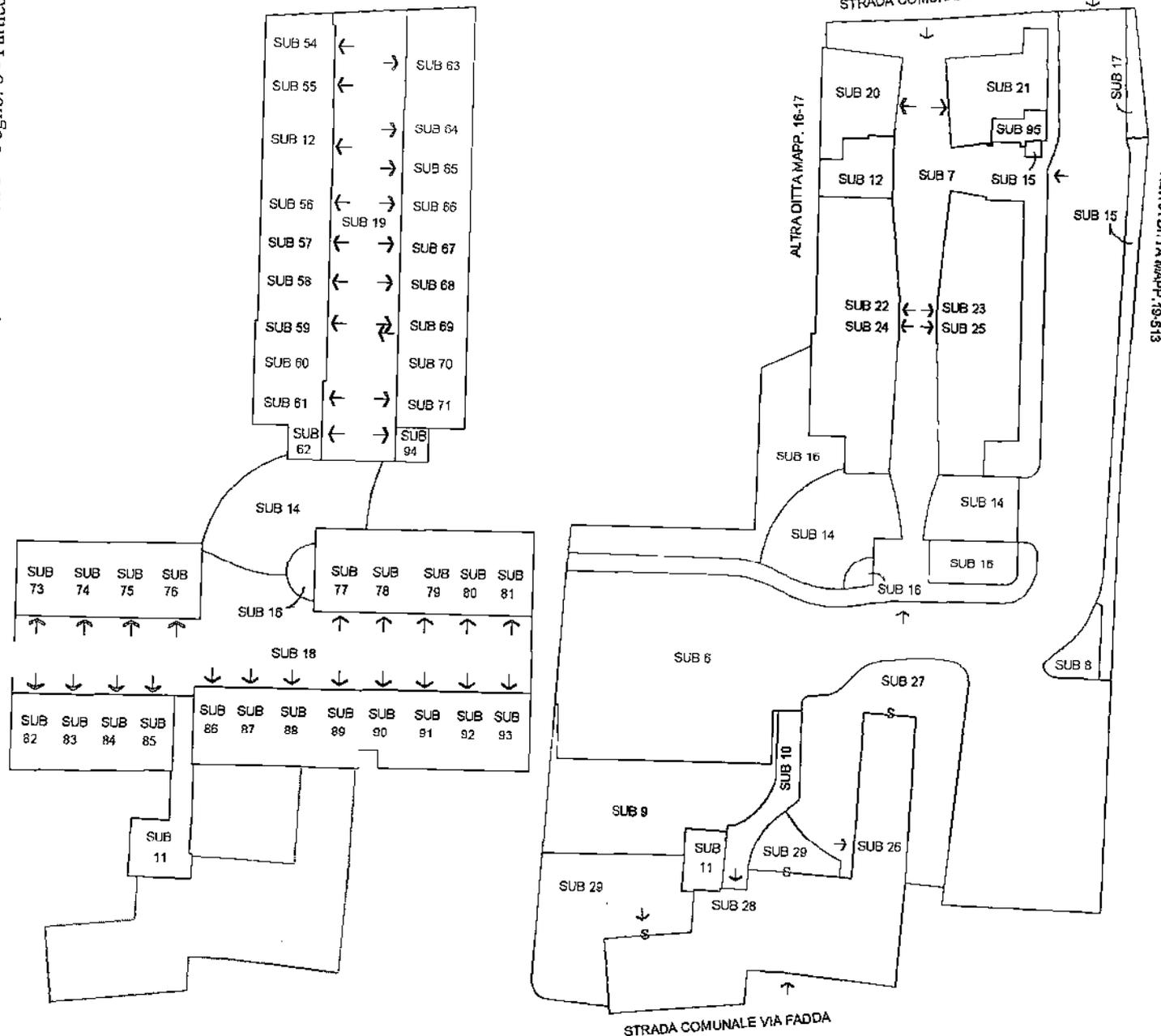
Tipo Mappale n.

Scala 1 : 500

Dimostrazione grafica dei subalterni

PIANO SOTTOSTRADA

PIANO TERRA



ma planimetria in atti

i: 13/05/2012 - n. T28076 - Richiedente: Telematico

le schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Compilato da:
Chies Franco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 2342

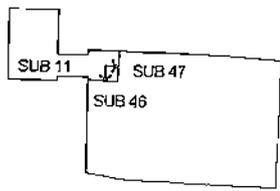
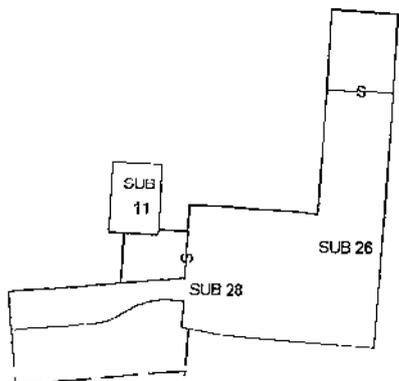
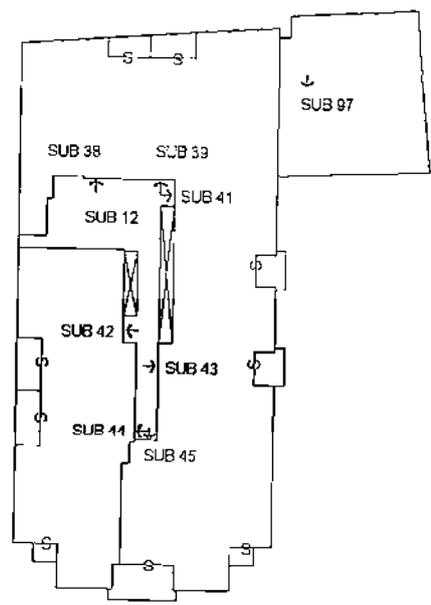
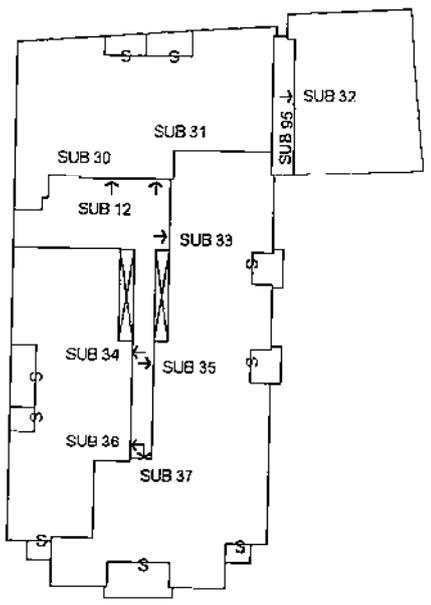
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Comune di Vittorio Veneto
Sezione: E Foglio: 8 Particella: 178
Protocollo n. TV0054669 del 16/02/2007
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni
Scala 1 : 500

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO



ima planimetria in atti

Comune di VITTORIO VENETO - < Sez. Urb. e - Foglio: 8 - Particella: 178 - Elaborato planimetrico

Compilato da:

Chies, Franco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 2342

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Comune di Vittorio Veneto

Sezione: E

Foglio: 8

Particella: 178

Protocollo n. TV0054669 del 16/02/2007

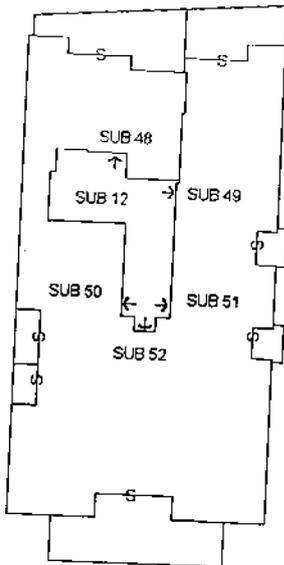
Tipo Mappale n.

del

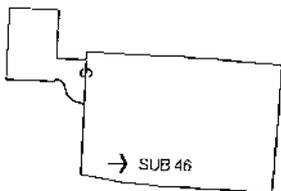
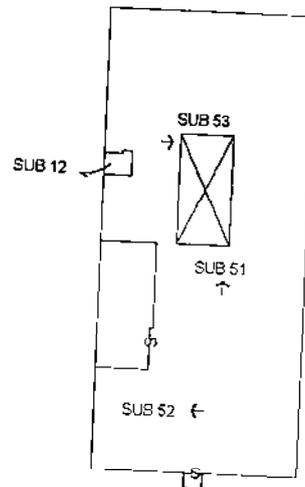
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERZO



PIANO QUARTO



la planimetria in atti

13/05/2012 - n. T28076 - Richiedente: Telematico

schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

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

Via Lorenzo Da Ponte

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: E

Foglio: 8

Particella: 178

Subalterno: 23

Compilata da:

Chies Franco

Iscritto all'albo:
Geometri

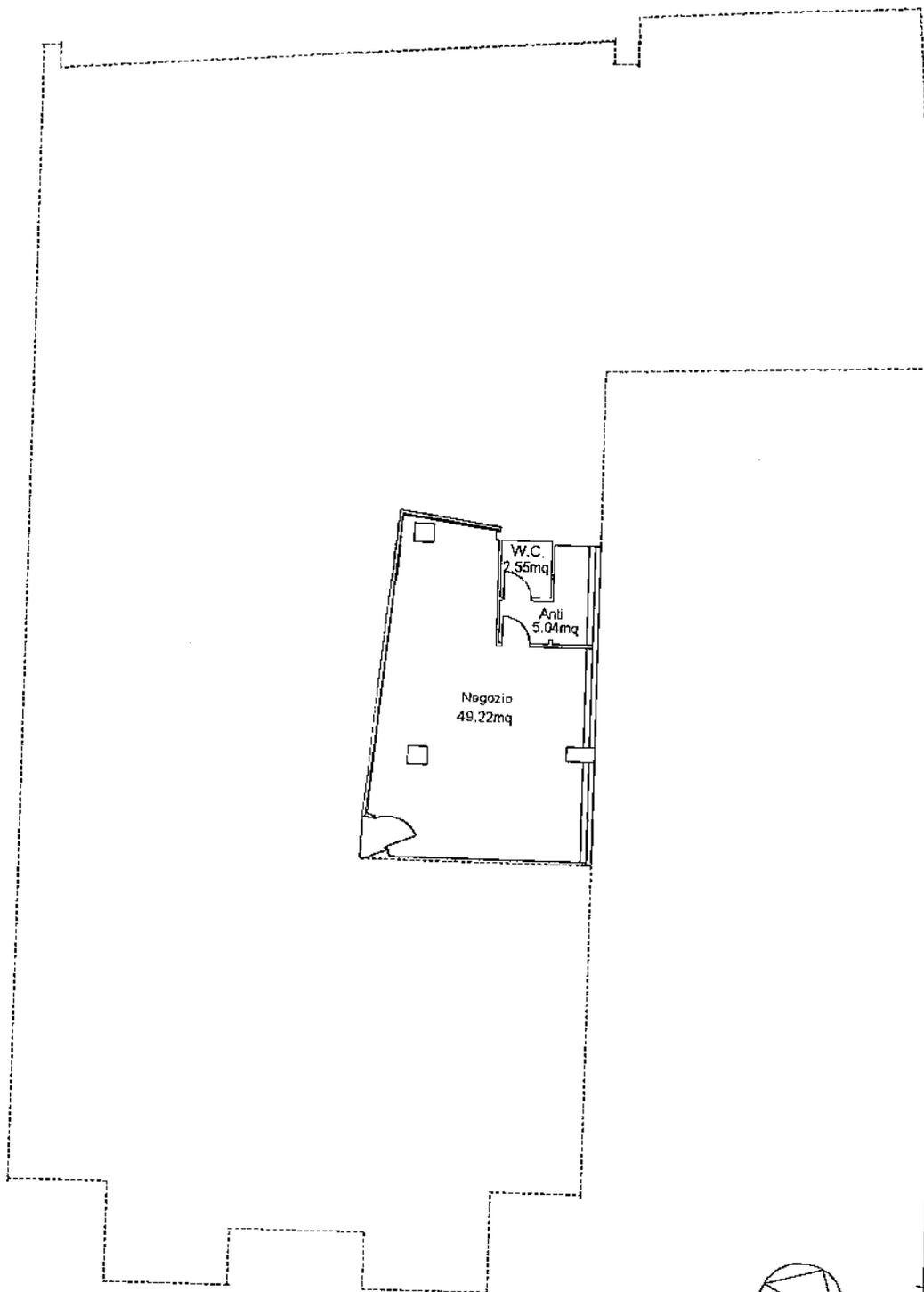
Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA H=3.00



10 metri



na planimetria in atti

: 21/05/2012 - n. T1786 - Richiedente: CLINGL69B15L4070

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

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittorio Veneto
Via Lorenzo Da Ponte

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: E
Foglio: 8
Particella: 178
Subalterno: 24

Compilata da:

Chies Franco

Iscritto all'albo:
Geometri

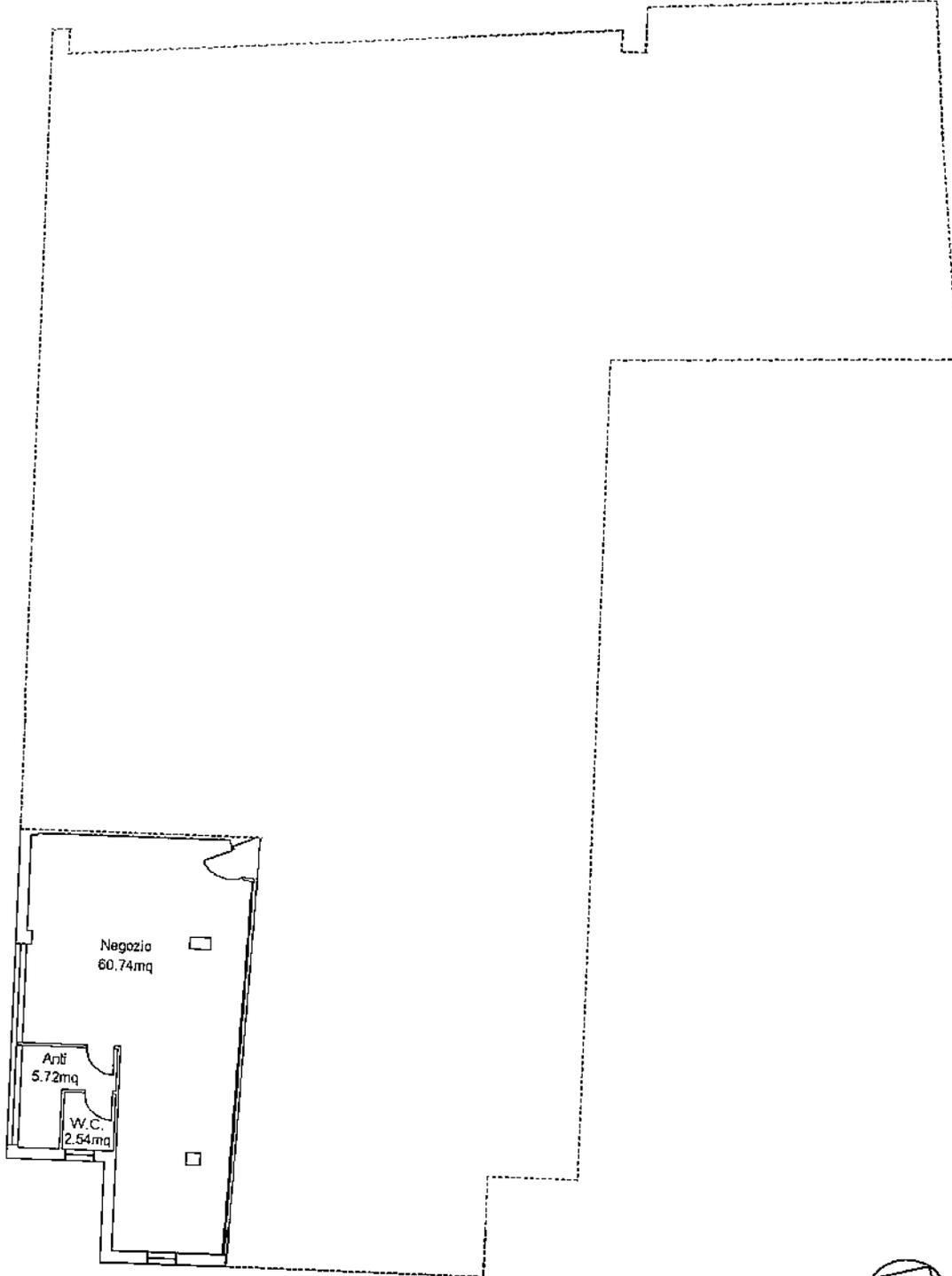
Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA H=3.00



10 metri

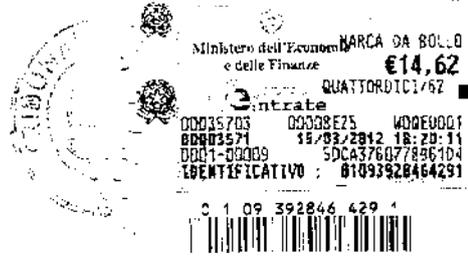


1a planimetria in atti

21/05/2012 - n. T1933 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

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

LOTTO 7



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], in qualità di Amministratore della ditta [REDACTED], con sede in [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, notaio Matteo Contento di Montebelluna.

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



Francesco De Mori

SOMMARIO

Individuazione dei Beni Immobili	4
Descrizione dei Beni Immobili	9
Lotto 1 – Immobili in Godega 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
Lotto 14 - Terreni in Vittorio Veneto, loc. san giacomo	88
Informazioni Urbanistico Edilizie	90
Proprietà e uso degli immobili.....	90
PARAMETRI DI STIMA - LOTTO 14	91
LOTTO 15 - Immobili "Victoria Sport Center"	92
Informazioni Urbanistico Edilizie	96
Proprietà e uso degli immobili.....	97
PARAMETRI DI STIMA - LOTTO 15.....	98
Lotto 16 - Immobili " Condominio Agribella" in Vittorio Veneto (TV), via G. Carducci	99
Informazioni Urbanistico Edilizie	100
Proprietà e uso degli immobili.....	101
Parametri di Stima - Lotto 16.....	101
PROVENIENZA DEI BENI.....	102
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	111
Stima degli immobili	119
Superficie catastale fabbricati	119
Superficie catastale terreni	119
Superficie commerciale.....	119
Valori impiegati nella stima (V.U.M.).....	121
Stima dei singoli Lotti	122
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 - "Casetta 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 SIAV 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
ALLEGATI.....	156

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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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.

Nel 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 Riquilificazione 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 Nadal 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 Bilancia).

OMISSIS

LOTTO 7 – IMMOBILI COMPLESSO RESIDENZIALE/COMMERCIALE “MIRAMONTI” IN VITTORIO VENETO

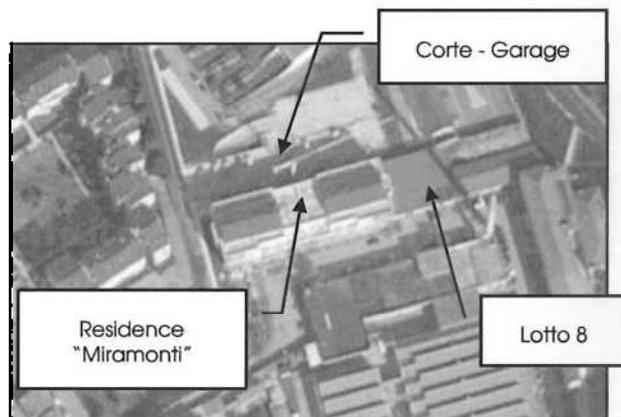
Oggetto della presente perizia sono 3 attici in corso di costruzione, 4 appartamenti con i rispettivi garage e 6 negozi nel complesso residenziale/commerciale “Miramonti”, in comune di Vittorio Veneto (TV), via Del Gelsolino.

Il complesso “Miramonti” corrisponde alla parte B del PIRUEA “ex Mulini dal Favero” (Comparto 6B) e si trova in un’area con buona qualità ambientale, prossima al fiume Meschio, ben servita dalla viabilità principale e ben dotata di servizi.

Il “Miramonti” è stato edificato dalla ditta ██████████ negli anni 2006-2007.

Il fabbricato residenziale/commerciale “Miramonti” ha una pianta rettangolare, con sviluppo principale sull’asse est-ovest ed è composto da:

- un piano interrato, con box auto, cantine e vani tecnici, accessibile da due vani scala e dalla rampa carrabile del garage;
- un piano terra, composto da 9 immobili con destinazione commerciale, artigianale, direzionale, con accesso da via Del Gelsolino o dalla corte interna al complesso;
- due piani fuori terra (P1 e P2), con 12+13 appartamenti;
- un piano “attico”, con ampio terrazzo e 4 appartamenti;
- una corte interna (lato nord) con parcheggi al piano terra e al piano interrato.



Gli appartamenti sono composti di un minimo di due camera a un massimo di tre, con soggiorno/cucina open-space.

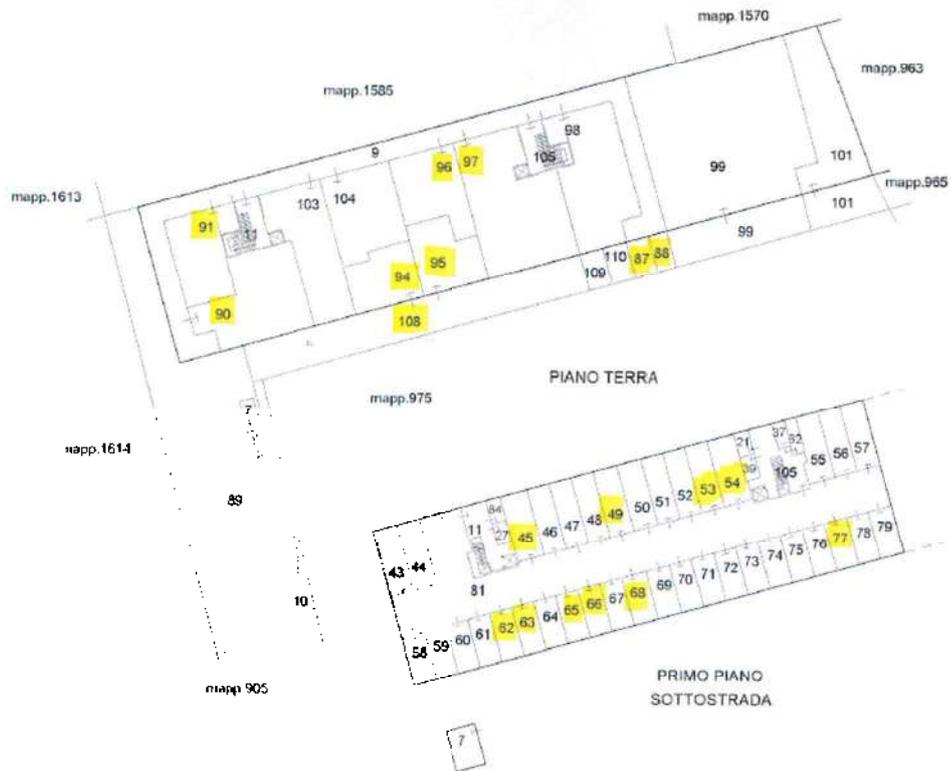
Ciascun appartamento ha abbinato un garage al piano interrato.

L’impianto di riscaldamento delle unità residenziali è centralizzato con caldaia a condensazione alimentata a metano. Le singole unità residenziali sono riscaldate tramite radiatori con conta calorie per unità.

Le unità a destinazione commerciale/direzionale, poste al piano terra, sono dotate d’impianto termico autonomo, con pompa di calore elettrica aria-gas frigorifero.

L'edificio è complessivamente in classe energetica "C".

Si riporta di seguito l'elaborato planimetrico del complesso con evidenziate le unità immobiliari oggetto di perizia.



in atti

n. T64104 - Richiedente: Telematico

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

PIANO TERZO



Nel prospetto a seguire sono indicati il numero identificativo dell'unità (es. 16B, dove B indica la scala e 15 il numero dell'interno), una breve descrizione e l'identificazione catastale, degli immobili oggetto di stima.

Per meglio rappresentare i beni nel loro insieme (appartamento, garage, posto auto), nel prospetto a seguire si sono mantenuti gli abbinamenti proposti commercialmente dalla [REDACTED].

Pur tuttavia non vi sono preclusioni tecniche a formulare abbinamenti diversi.

n.	Descrizione	Piano	Sez. Fg.	Part.	Sub.	Cat. Classe	Consist.	R.Cat. euro
15A	Attico P3 di testa lato est. Lavori ancora da ultimare (realizzati solo muri perimetrali, serramenti esterni e colonne impianti). NB manca il muro divisorio con il sub. 107. Ampio terrazzo sui lati nord, est e sud.	3	F/2	274	106	Unità in corso di def.		
15A	Garage abbinato all'attico sub. 106	S1	F/2	274	53	C/6 - 5	25 mq	54,23
16A	Attico P3 centrale lato est. Lavori ancora da ultimare (realizzati solo muri perimetrali, serramenti esterni e colonne impianti). NB manca il muro divisorio con il sub. 106. Ampio terrazzo sui lati nord, sud e ovest.	3	F/2	274	107	Unità in corso di def.		
16A	Garage abbinato all'attico sub. 107	S1	F/2	274	54	C/6 - 5	30 mq	65,07
16B	Attico P3 centrale lato ovest. Lavori ancora da ultimare stato al grezzo (mancano pavimenti, serramenti interni, rivestimenti e tinteggiature). Ampio terrazzo sui lati nord, est e sud.	3	F/2	274	41	Unità in corso di def.		
16B	Garage abbinato all'attico sub. 41	S1	F/2	274	66	C/6 - 5	18 mq	39,04
16B	Garage abbinato all'attico sub. 41	S1	F/2	274	65	C/6 - 5	18 mq	39,04
2B 3B	Appartamento P1 di testa con affaccio lato sud e ovest. Composto da un vano ingresso/soggiorno/cucina, due camere, un ampio ripostiglio, due bagni, un ripostiglio cieco, una loggia sud e una loggia ovest.	1	F/2	274	102	A/2 - 3	7 vani	757,02
2B 3B	Garage abbinato all'appartamento sub. 102 - NB il vano è collegato al sub. 63	S1	F/2	274	62	C/6 - 5	18 mq	39,04
2B 3B	Garage abbinato all'appartamento sub. 102 - NB il vano è collegato al sub. 62	S1	F/2	274	63	C/6 - 5	18 mq	39,04
11B	Appartamento P2 con affaccio sul lato sud. Composto da un vano openspace ingresso/soggiorno/cucina, due camere, due bagni (uno cieco), un ripostiglio e una loggia.	2	F/2	274	32	A/2 - 3	5 vani	540,73
11B	Garage abbinato all'appartamento sub. 32. Ha una colonna che limita l'utilizzo.	S1	F/2	274	45	C/6 - 5	30 mq	65,07

n.	Descrizione	Piano	Sez. Fg.	Part.	Sub.	Cat. Classe	Consist.	R.Cat. euro
7A	Appartamento P1, lato nord. Composto da un vano ingresso/soggiorno/cucina, due camere un bagno, un wc cieco e una loggia esposta a nord.	1	F/2	274	22	A/2 - 3	4 vani	432,58
7A	Garage abbinato all'appartamento sub. 22	S1	F/2	274	77	C/6 - 5	18 mq	39,04
7B	Appartamento P1, lato nord. Composto da un vano ingresso/soggiorno/cucina, due camere un bagno, un wc cieco, un ripostiglio e una loggia esposta a nord. - NB Immobile soggetto a Convenzione per EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.	1	F/2	274	18	A/2 - 3	5 vani	540,73
7B	Garage abbinato all'appartamento sub. 18 - NB Immobile EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - Convenzione del 2008	S1	F/2	274	49	C/6 - 5	25 mq	54,23
N1	Negozio al PT con affaccio sul portico interno lato nord e sul portico lato ovest. Lavori non ultimati, manca contro parete e controsoffitto in cartongesso e l'impiantistica esterna.	T	F/2	274	91	Unità in corso di def.		
N2	Negozio al PT con affaccio sul lato strada a sud e sul portico lato ovest. Lavori non ultimati, manca contro parete e controsoffitto in cartongesso e l'impiantistica esterna.	T	F/2	274	90	Unità in corso di def.		
N5	Negozio al PT con affaccio sul portico interno lato nord. Immobili finito.	T	F/2	274	96	Unità in corso di def.		
N6	Negozio al PT con vano passante e affacci sul portico interno lato nord e sul lato strada sud. Lavori non ultimati, manca contro parete e controsoffitto in cartongesso e l'impiantistica esterna.	T	F/2	274	97	Unità in corso di def.		
N8	Negozio al PT con affaccio sul lato strada sud. Lavori ultimati - NB il negozio è affittato con regolare contratto.	T	F/2	274	95	C/1 - 5	64 mq	1193,22
N8	Garage/magazzino abbinato al negozio sub. 95. NB il garage è affittato con regolare contratto.	S1	F/2	274	68	C/6 - 5	18 mq	39,04
N9	Negozio al PT con affaccio sul lato strada sud. Lavori ultimati.	T	F/2	274	94	C/1 - 5	57 mq	1062,71
37	Garage non abbinato a nessun appartamento, in posizione di testa nella parte nord-ovest dell'interrato.	S1	F/2	274	43	C/6 - 5	24 mq	52,06
PA	Area scoperta asfaltata, posta sul lato sud (lato strada), davanti ai negozi, adibita a parcheggio privato.	T	F/2	274	108	area urbana	235 mq	
PA	Area scoperta asfaltata, posta sul lato sud (lato strada), davanti al percorso pedonale (galleria) che attraversa il fabbricato, adibita a parcheggio privato.	T	F/2	274	87	area urb	15 mq	
PA	Area scoperta asfaltata, posta sul lato sud (lato strada), davanti al percorso pedonale (galleria/portico), adibita a parcheggio privato.	T	F/2	274	88	area urb	12 mq	
	Marciapiede lato aiuola fronte strada (zona centrale fermica)		F/2	274	10	area urbana	48 mq	

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.

Tutte le unità immobiliari sopra indicate sono catastalmente intestate alla ██████████, per la piena proprietà della quota intera (1/1).

Le unità immobiliari censite al fg. F/2 part. 274 sub. vari derivano da variazione per divisione-ristrutturazione del 2011, da variazione per ampliamenti-frazionamento e fusione del 2007, da variazione per divisione-ristrutturazione del 2008 e da variazione per ampliamento-frazionamento e fusione del 2007, delle originarie particelle 274 sub. 1, 972 su.1, 973, 982 sub. 1, 980 sub. 1 e sub. 981.

L'ente urbano fg.69 part. 274 è stato frazionato con Tipo Mappale nel 2008, generando le part. 1614.

L'ente urbano fg. 69 part 274 è stato accorpata con le part. 882,972,973,974,980,981,982,987, con Tipo Mappale del 2007. L'originaria part. fg. 69 part. 274 era stata frazionata con Tipo Mappale del 1985, generando le part. 972, 973,974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982.

Oltre ai beni indicati vi sono una serie di immobili di uso pubblico (Convenzione per il Comparto) come di seguito descritti.

n.	Descrizione	Piano	Sez. Fg.	Part.	Sub.	Cat. Classe	Consist.	R.Cat. euro
	Vano Tecnico (cabina elettrica a servizio dell'immobile)	S1	F/2	1585	1	D1		65,5
	Parcheggi uso pubblico al piano terra nella corte interna (lato nord) del complesso residenziale 'Miramonti -97 posti auto compresi sottoservizi e verde.	T	F/2	1585	3	area urbana	2874 mq	
	Autorimessa uso pubblico al PST (area di manovra e aree di sosta) della corte interna (lato nord) del 'Miramonti -56 posti auto e 4 posti moto.	S1-T	F/2	1585	4	D/8		4397,8
	Vano ribassato all'autorimessa sotto alla rampa di accesso	S1	F/2	1585	5	area urbana	45 mq	
	Cavedio T e S1 zona garage		F/2	1585		area cop. e scoperta		

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.

Dalla lettura della Convenzione per l'attuazione del P.I.R.U., sottoscritta tra il Comune e la ██████████ (rep.com. Vittorio Veneto n. 4092 del 30.12.2005, registrata a Vittorio V. il 11.01.2006 al n. 14 serie I) si evince che la ██████████ "assume a suo carico la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde pubblico e del parcheggio ad uso pubblico a raso ed interrato realizzato sul mapp. n. 850. Allo scopo e con riferimento al parcheggio di uso pubblico interrato, la ██████████ è autorizzata ad imporre tariffazione, ma le tariffe dovranno essere preventivamente concordate con il Comune di Vittorio Veneto con apposita convenzione".

Tutte le unità Immobiliari sopra indicate sono catastalmente intestate alla [REDACTED], per la piena proprietà della quota intera (1/1).

Gli immobili censiti al fg. F/2 part. 1585 sub. 3, 4 e 5 derivano dal sub. 2 per ultimazione fabbricato. Il sub. 1 e 2 sono stati costituiti nel 2007.

L'Ente Urbano fg. 69 part. 1585, è stato frazionato nel 2008 generando la part. 1613 e deriva dalla part.850 con Tipo mappale del 2006.

L'ente urbano fg. 69 part. 274, oggetto della presente, confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part. 1585, 1570, 954, 963, 975 (via Del Gelsolino), 905 e 1614.

L'ente urbano fg. 69 part. 1585, oggetto della presente, confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part. 1612, 1570, 1567, 274 e 1613.

INFORMAZIONI URBANISTICO EDILIZIE

Secondo lo strumento urbanistico vigente, l'area ricade nella Parte B del PIRUEA "Ex Mulini Dal Favero" – Comparto 6B.

Il P.I.R.U. "Ex Mulini del Favero" – Comparto 6B – è stato approvato con D.C.C. n. 52 del 25.06.2003 e con D.G.R. Veneto n.3263 del 23.10.2003.

Per l'attuazione del P.I.R.U. – Comparto B – è stata sottoscritta tra il Comune e la [REDACTED] la Convenzione Comune di Vittorio Veneto rep. 4092 del 30.12.2005, registrata a Vittorio V. il 11.01.2006 al n. 14 serie I.

Le opere di urbanizzazione sono state edificate in virtù del P.d.C. gratuito n. 366/2004 e della D.I.A. in variante prot. 8810 del 02.03.2006.

Nella ricerca eseguita e stanfe quanto dichiarato dagli Amministratori della società, gli immobili, oggetto della presente, sono stati edificati in virtù delle seguenti autorizzazioni:

- Permesso di costruire n. 23 del 20.01.2006, rilasciato alla [REDACTED], per lavori di "nuova costruzione edificio pluriresidenziale/commerciale e parcheggio di pertinenza interrato in attuazione del comparto 6B", sull'area distinta al catasto fg 669 part. 274-882-972-973-974-980-981-982-987;
- Seguono poi dal 2007 – 2010 ben 6 Varianti al P.d.C. 23/2006.

Le opere di urbanizzazione, compresa l'autorimessa alla part. 1585, sono state collaudate con Certificato del Collaudo del 06.11.2008.

In data 16.11.2007, prot. Comune 46688, la [REDACTED] ha fatto richiesta di agibilità parziale (part. 274 sub. 5-12, 14-27, 29-40, 43-79, 81, 82), allegando la necessaria

documentazione (Certificato di Regolare Esecuzione, Dichiarazioni di Conformità, Accatastamento, Nulla Osta Vigili del Fuoco, ecc.).

Il Comune ha risposto il 09.07.10 prot. 24966 che "essendo trascorsi più di 60 giorni dalla data di presentazione delle integrazioni della domanda di agibilità e non avendo a tutt'oggi l'Ufficio emesso il conseguente certificato, la medesima può ritenersi attestata nelle more dell'esautività della documentazione presentata".

In seguito sono state inoltrate le seguenti richieste di agibilità parziali:

- data 27.01.2009, la ██████████ ha fatto richiesta di agibilità parziale per la part. 274 sub. 102, allegando la necessaria documentazione.
- In data 27.01.2009, la ██████████ ha fatto richiesta di agibilità parziale per la part. 274 sub. 85, allegando la necessaria documentazione.
- In data 21.09.2010, la ██████████ ha fatto richiesta di agibilità parziale per la part. 274 sub. 95, allegando la necessaria documentazione.

Si ritiene quindi che, essendo trascorsi i termini e non avendo a tutt'oggi l'Ufficio emesso il conseguente certificato, l'Agibilità sia attestata, nelle more dell'esautività della documentazione presentata.

Gli immobili censiti al fg. F/2 part. 274, sub. 41, 90, 91, 94, 96, 97, 106, 107, sono privi di agibilità ed escluso il sub. 94, sono catastalmente ancora in corso di definizione.

PROPRIETÀ E USO DEGLI IMMOBILI

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

A seguito del sopralluogo eseguito e stante quanto dichiarato dagli Amministratori della società, gli immobili oggetto della presente, risultano liberi e non "abitati", ad esclusione del negozio fg. F/2 part. 274 sub. 95 e il relativo garage sub. 68, che sono regolarmente affittati al sig. ██████████ nato a ██████████ (██████) il ██████████, in qualità di titolare della ditta individuale ██████████:

- contratto d'affitto del 01.10.2010 registrato a Vittorio Veneto il 02.11.10 al nn. 660., della durata di anni 6 dal 01.10.2010 al 30.09.2016;
- canone di locazione mensile 550,00 euro fino a maggio 2011, in seguito 830,00 euro, da corrispondere in rate mensili.

L'appartamento al P1 part. 274 sub. 18 e il relativo garage sub. 49, sono immobili di Edilizia Residenziale Pubblica in virtù della convenzione del P.I.R.U. – Comparto B – sottoscritta tra il Comune e la ██████████, rep.com. Vittorio Veneto 4092 del 30.12.2005, registrata a Vittorio V. il 11.01.2006 al n. 14 serie I e in virtù della Convenzione di attuazione rep. 127.68 del 02.04.2008, notaio Blandaleone.

La Convenzione del 2008 fissa il livello massimo dei prezzi di cessione e di affitto e stabilisce il diritto di prelazione del Comune per la durata di anni 20 anni, dalla data di sottoscrizione (quindi fino al 2028).

PARAMETRI DI STIMA – LOTTO 7

Per i fabbricati si sono utilizzati i seguenti parametri:

- superficie commerciale come definita al capitolo “Stima degli Immobili”, rilevata dagli elaborati di progetto approvati;
- per gli appartamenti finiti è stato applicato un valore unitario medio dei vani principali, pari a 1.900,00 €/mq, poi parametrato alle singole unità immobiliari, rilevato dai prezzi di compravendita di immobili simili;
- per i negozi è stato applicato un valore unitario medio dei vani principali, pari a 1.900,00 €/mq, poi parametrato alle singole unità immobiliari in funzione della posizione rispetto alla viabilità;
- per i box auto stato applicato valore unitario medio pari a 750,00 €/mq, poi parametrato alle singole unità immobiliari, rilevato dai prezzi di compravendita di immobili simili;
- per gli immobili “da finire al valore V.U.M. individuato sono stati sottratti i costi unitari medi stimati per ultimare l’immobile;
- i posti auto scoperti, sono stati stimati a corpo, a seguito di rilevazione dei prezzi medi rilevati nella zona.



“Miramonti” – Vista sud con negozi al PT

“Miramonti” – Vista nord da corte interna

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

COMPRAVENDITA - TRASCRITTA IL 07.04.2001, RG/RP 14072/9984

Immobili attuali a Vittorio Veneto – loc. San Giacomo

- N.C.T. foglio 81, particella 40

Titolo – atto notarile pubblico del 20.03.2000 rep. 100475 del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1,

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

COMPRAVENDITA - TRASCRITTA A TREVISO IL 21.11.2000, RG/RP 43915/30615

Complesso "Miramonti" a Vittorio Veneto – via Gelsomino

- N.C.E.U. Foglio F/2, particella 274 sub 3, 1
- N.C.T. Foglio 69 part. 274, 981
- N.C.T. Foglio 69 part. 975, 901, 969
- N.C.E.U. Foglio F/2, particella 901, 969, 975

Titolo – atto notarile pubblico del 30.10.2000 rep. 102554 del notaio Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1,

- contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (C) il [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] P.I. [REDACTED]

COMPRAVENDITA - TRASCRITTA IL 01.03.2001, RG/RP 8557/6284

Immobili attuali a Vittorio Veneto – loc. San Giacomo

- N.C.T. foglio 81, particella 42, 115, 941, 958, 1253, 862, 2436, 2438, , 1591.

Titolo – atto notarile pubblico del 13.02.2001 rep. 103546 del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

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] 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 Camielli".

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] [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] ([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] [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] - [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] ([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 richiamate:

- ✓ 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 ai 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 ai nn 22053/18517,

- ✓ la servitù di transito alla part. 1589, di cui all'atto del Notaio Dall'Antonla 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 Brusadin 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, trascritta 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] [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 Godega di Sant'Urbano (TV), fraz. Pianzano:

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

Nella perizia LOTTO 1B 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] - [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 << da 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 <<dichiaro il Tribunale l'inefficacia, nei confronti dell'attrice, 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 ciascuna 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 mezzeria 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 mezzeria dello stesso.

Nella determinazione della superficie commerciale, balconi, terrazzi 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 mezzeria 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.

UNITA' 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.

UNITA' 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 mezzeria 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 d'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 a 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 dei 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 7 – IMMOBILI COMPLESSO “MIRAMONTI” IN VITTORIO VENETO, VIA GELSOLINO

n.	Descrizione	Piano	Sez. Fg.	Part.	Sub.	Car. Classe	Consist.	R. Car. euro	Sup Com. mq	V.U.M. euro/mq	VALORE STIMA euro
15A	Attico P3 di testa lato est. Lavori ancora da ultimare (realizzati solo muri perimetrali, serramenti esterni e colonne impianti). NB manca il muro divisorio con il sub. 107. Ampio terrazzo sui lati nord, est e sud.	3	F/2	274	106	Unità in corso di def.			134,00	1.500,00	201.000,00
15A	Garage abbinato all'attico sub. 106	S1	F/2	274	53	C/6 - 5	25 mq	54,23	26,00	760,00	19.800,00
16A	Attico P3 centrale lato est. Lavori ancora da ultimare (realizzati solo muri perimetrali, serramenti esterni e colonne impianti). NB manca il muro divisorio con il sub. 106. Ampio terrazzo sui lati nord, sud e ovest.	3	F/2	274	107	Unità in corso di def.			147,00	1.480,00	217.600,00
16A	Garage abbinato all'attico sub. 107	S1	F/2	274	54	C/6 - 5	30 mq	65,07	32,00	710,00	22.700,00
16B	Attico P3 centrale lato ovest. Lavori ancora da ultimare stato al grezzo (mancano pavimenti, serramenti interni, rivestimenti e tinteggiature). Ampio terrazzo sui lati nord, est e sud.	3	F/2	274	41	Unità in corso di def.			148,00	1.540,00	227.900,00
16B	Garage abbinato all'attico sub. 41	S1	F/2	274	66	C/6 - 5	18 mq	39,04	19,00	750,00	14.300,00
16B	Garage abbinato all'attico sub. 41	S1	F/2	274	65	C/6 - 5	18 mq	39,04	19,00	750,00	14.300,00

LOTTO 7 - Immobili complesso residenziale "Miramonti" in Vittorio Veneto via Dei Gelsolini											
n.	Descrizione	Piano	Sez. Fg.	Part.	Sub.	Cat. Classe	Consist.	R.Cat. euro	Sup Com. mq	V.U.M. euro/mq	VALORE STIMA euro
2B.3B	Appartamento P1 di testa con affaccio lato sud e ovest. Composto da un vano ingresso/soggiorno/cucina, due camere, un ampio ripostiglio, due bagni, un ripostiglio cieco, una loggia sud e una loggia ovest.	1	F/2	274	102	A/2 - 3	7 vani	757,02	161,00	1.900,00	305.900,00
2B.3B	Garage abbinato all'appartamento sub. 102 - NB il vano è collegato al sub. 63	S1	F/2	274	62	C/6 - 5	18 mq	39,04	19,00	750,00	14.300,00
2B.3B	Garage abbinato all'appartamento sub. 102 - NB il vano è collegato al sub. 62	S1	F/2	274	63	C/6 - 5	18 mq	39,04	19,00	750,00	14.300,00
11B	Appartamento P2 con affaccio sul lato sud. Composto da un vano openspace ingresso/soggiorno/cucina, due camere, due bagni (uno cieco), un ripostiglio e una loggia.	2	F/2	274	32	A/2 - 3	5 vani	540,73	101,00	1.900,00	191.900,00
11B	Garage abbinato all'appartamento sub. 32. Ha una colonna che limita l'utilizzo.	S1	F/2	274	45	C/6 - 5	30 mq	65,07	32,00	700,00	22.400,00
7A	Appartamento P1, lato nord. Composto da un vano ingresso/soggiorno/cucina, due camere un bagno, un wc cieco e una loggia esposta a nord.	1	F/2	274	22	A/2 - 3	4 vani	432,58	88,00	1.850,00	162.800,00
7A	Garage abbinato all'appartamento sub. 22	S1	F/2	274	77	C/6 - 5	18 mq	39,04	19,00	720,00	13.700,00

LOTTO 7 - Immobili complesso residenziale "Miramonti" in Vittorio Veneto via Dei Gelsolini												
n.	Descrizione	Piano	Sez. Fg.	Part.	Sub	Cat. Classe	Consist.	R.Cat. euro	Sup. Com. mq	V.U.M. euro/mq	VALORE STIMA euro	
7B	Appartamento P1, lato nord. Composto da un vano ingresso/soggiorno/cucina, due camere un bagno, un wc cieco, un ripostiglio e una loggia esposta a nord. - NB immobile soggetto a Convenzione per EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.	1	F/2	274	18	A/2 - 3	5 vani	540,73	108,00	1.830,00	197.600,00	
7B	Garage abbinato all'appartamento sub. 18 - NB immobile EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - Convenzione del 2008	S1	F/2	274	49	C/6 - 5	25 mq	54,23	28,00	680,00	19.000,00	
N1	Negozio al PT con affaccio sul portico interno lato nord e sul portico lato ovest. Lavori non ultimati, manca contro parete e controsoffitto in cartongesso e l'implantistica esterna.	T	F/2	274	91	Unità in corso di def.			90,00	1.780,00	160.200,00	
N2	Negozio al PT con affaccio sul lato strada a sud e sul portico lato ovest. Lavori non ultimati, manca contro parete e controsoffitto in cartongesso e l'implantistica esterna.	T	F/2	274	90	Unità in corso di def.			138,00	1.790,00	247.000,00	
N5	Negozio al PT con affaccio sul portico interno lato nord. Immobili finito.	T	F/2	274	96	Unità in corso di def.			90,00	1.860,00	167.400,00	
N6	Negozio al PT con vano passante e affacci sul portico interno lato nord e sul lato strada sud. Lavori non ultimati, manca contro parete e controsoffitto in cartongesso e l'implantistica esterna.	T	F/2	274	97	Unità in corso di def.			202,00	1.840,00	371.700,00	

LOTTO 7 - Immobili complesso residenziale "Miramonti" in Vittorio Veneto via Dei Gelsolini											
n.	Descrizione	Piemo	Ses. Fg.	Part.	Sub.	Cat. Classe	Consist.	R. Cat. euro	Sup. Com. mq	V. U.M. euro/mq	VALORE STIMA euro
N8	Negoziato al PT con affaccio sul lato strada sud. Lavori ultimati - NB il negozio è affittato con regolare contratto.	T	F/2	274	95	C/1 - 5	64 mq	1193,22	74,00	1.930,00	142.800,00
N8	Garage/magazzino abbinato al negozio sub. 95. NB il garage è affittato con regolare contratto.	S1	F/2	274	68	C/6 - 5	18 mq	39,04	20,00	750,00	15.000,00
N9	Negoziato al PT con affaccio sul lato strada sud. Lavori ultimati.	T	F/2	274	94	C/1 - 5	57 mq	1062,71	67,00	1.930,00	129.300,00
37	Garage non abbinato a nessun appartamento, in posizione di testa nella parte nord-ovest dell'interrato.	S1	F/2	274	43	C/6 - 5	24 mq	52,06	28,00	720,00	20.200,00
PA	Area scoperta asfaltata, posta sul lato sud (lato strada), davanti ai negozi, adibita a parcheggio privato.	T	F/2	274	108	area urbana	235 mq			A corpo	60.000,00
PA	Area scoperta asfaltata, posta sul lato sud (lato strada), davanti al percorso pedonale (galleria) che attraversa il fabbricato, adibita a parcheggio privato.	T	F/2	274	87	area urbana	15 mq			A corpo	5.000,00
PA	Area scoperta asfaltata, posta sul lato sud (lato strada), davanti al percorso pedonale (galleria/portico), adibita a parcheggio privato.	T	F/2	274	88	area urbana	12 mq			A corpo	5.000,00

LOTTO 7 - Immobili complesso residenziale "Miramonti" in Vittorio Veneto via Dei Gelsolini												
n.	Descrizione	Plano	Sez. Fg.	Part.	Sub.	Cat. Classe	Consist.	R.Cat. euro	Sup. Com. mq	V.U.M. euro/mq	VALORE STIMA euro	
	Marciapiede lato aiuola fronte strada (zona centrale termica)		F/2	274	10	area urbana	48 mq			A corpo	0,00	
	Vano Tecnico (cabina elettrica a servizio dell'immobile)	S1	F/2	1585	1	D1		65,5	0,00	100,00	400,00	
	Parcheggi uso pubblico al piano terra nella corte interna (lato nord) del complesso residenziale "Miramonti" - 97 posti auto compresi sottoservizi e verde.	T	F/2	1585	3	area urbana	2874 mq		2.874,00	0,00	0,00	
	Autorimessa uso pubblico al PS1 (area di manovra e aree di sosta) della corte interna (lato nord) del "Miramonti" - 56 posti auto e 4 posti moto.	S1-T	F/2	1585	4	D/8		4397,8	4.397,80	0,00	6.500,00	
	Vano ribassato all'autorimessa sotto alla rampa di accesso	S1	F/2	1585	5	area urbana	45 mq		45,00	0,00	0,00	
	Cavedio Te S1 zona garage		F/2	1585		area cop. e scoperta				0,00	0,00	
LOTTO 7 - Immobili complesso residenziale "Miramonti" in Vittorio Veneto via Dei Gelsolini										TOTALE LOTTO	euro	2.990.000,00

OMISSIS

C. S. ...

TRIBUNALE DI BELLUNO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'Anno 2012 addì 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".

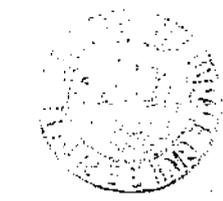
Letto confermato e sottoscritto.

Il perito



Francesco Aldo

Il Cancelliere



U. S. ...

Stamp area containing two 'MARCA DA BOLLO' (stamp duty) stamps from the Ministero dell'Economia e delle Finanze, each for €1.81. Below them are 'Entrate' (tax receipts) with identification numbers and dates. At the bottom are two barcode-like numbers: 0 1 09 396713 309 8 and 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

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

8.5	Situazione Tecnico Amministrativa E Regolarità Urbanistica	62
8.6	PARERE DI CONGRUITÀ	62
9.	LOTTO 5: UNITA' IMMOBILIARE E – EX CINEMA IMPERO	62
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
10.	LOTTO 6: UNITA' IMMOBILIARE F – COMPLESSO LIETTA	68
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
11.	LOTTO 7: UNITA' IMMOBIL. G – COMPLESSO MIRAMONTI	74
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
12.	LOTTO 8: UNITA' IMMOBILIARE H – LABORATORIO	86
12.1	DATI CATASTALI	86

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

15.6	Parere di congruità	109
16.	LOTTO 12 - UNITA' IMMOBIL. L - MAGAZZINO SIAV 1	110
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
17.	LOTTO 13 - UNITA' IMMOBIL. M - EX FASSINA e CARNIELLI	115
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
18.	LOTTO 14 - UNITA' IMMOBIL. N - TERRENI EDIFICABILI	133
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
19.	LOTTO 15: UNITA' IMMOBIL. O - VICTORIA SPORT	139
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

19.5	Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica	146
19.6	Parere di congruità	148
20.	LOTTO 16: UNITA' IMMOBIL. P – Condominio AGRIBELLA	149
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
21.	LOTTO 17_ UNITA' IMMOBIL Q – TERRENI CASE BORCA	157
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
22.	ELENCO ALLEGATI	162

I. INCARICO

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

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.

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.

- 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

- 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 [REDACTED] 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: Arca 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**

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

- 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.

()

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

dibattiti tecnici presso gli uffici competenti.

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

Le unità immobiliari, per quanto noto allo scrivente non sono fornite di certificazione energetica.

10.6 Parere di congruità

In riferimento all'analisi e alle osservazioni fatte, allo stato di fatto delle unità immobiliari, alla situazione tecnico-amministrativa e tenendo conto che i valori di stima applicati nella perizia del Dott. De Mori pur risultando piuttosto ottimistici, lo scrivente ritiene che il valore stima attribuito dal Dott. Francesco De Mori al LOTTO 6 per un valore pari a € 129.000,00 sia da ritenersi sostanzialmente congruo.

** ***** **

** ***** **

11. LOTTO 7: UNITA' IMMOBIL. G – COMPLESSO MIRAMONTI

Gli immobili oggetto della presente valutazione di congruità sono inseriti all'interno di un complesso residenziale/commerciale denominato "Miramonti" situato nel comune di Vittorio Veneto in via Del Gelsolino. La proprietà in esame riguarda le seguenti unità immobiliari:

- **Sub. 106:** Attico di testa posto al piano terzo allo stato grezzo. Su tale unità dovranno essere realizzati vari interventi a finire. Inoltre, in difformità agli elaborati catastali e agli elaborati allegati al Permesso di Costruire, tale immobile risulta essere comunicante con il sub. 107.
- **Sub. 107:** Attico di testa posto al piano terzo allo stato grezzo. Su tale unità dovranno essere realizzati vari interventi a finire. Inoltre, in difformità agli

elaborati catastali e agli elaborati allegati al Permesso di Costruire, tale immobile risulta essere comunicante con il sub. 106.

- Sub. 41: Attico centrale posto al piano terzo allo stato grezzo avanzato. Su tale unità dovranno essere realizzati vari interventi a finire.
- Sub. 102: Appartamento al piano secondo;
- Sub. 32: Appartamento al piano secondo;
- Sub. 22: Appartamento al piano primo;
- Sub. 18: Appartamento al piano primo;
- Garage indicati rispettivamente dai sub. 43, 45, 49, 53, 54, 62, 63, 65, 66, 68 e 77;
- n. 6 negozi indicati rispettivamente dai sub. 90, 91, 94, 95, 96, 97;
- Aree scoperte asfaltate adibite a parcheggio privato e indicate dai sub. 108, 87, 88.

Fanno parte della proprietà anche un marciapiede (sub. 10), una cabina elettrica a servizio dell'immobile (part. 1585 sub. 1), vari parcheggi ad uso pubblico posti al piano terra (part. 1585 sub. 4) e un vano ribassato all'autorimessa posizionato sotto la rampa di accesso (part. 1585 sub. 5).

()

11.1 DATI CATASTALI

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

N.C.E.U.: Comune di Vittorio Veneto (TV) – Via del Gelsolino –

SEZIONE F – FOGLIO 2

Particella 1585 sub. 1 – cat. D/1 – Piano S1 - Rendita € 65,5;

Particella 274 sub. 10 – cat. area urbana – Piano T – consist. 48 mq;

Particella 274 sub. 18 – cat. A/2 – P. 1 – consist. 5 vani - Rendita € 540,73;
Particella 274 sub. 22 – cat. A/2 – P. 1 – consist. 4 vani - Rendita € 432,58;
Particella 274 sub. 32 – cat. A/2 – P. 2 – consist. 5 vani - Rendita € 540,73;
Particella 274 sub. 41 – cat. in corso di definizione – Piano 3;
Particella 274 sub. 43 – cat. C/6 – P. S1 – consist. 24 mq - Rendita € 52,06;
Particella 274 sub. 45 – cat. C/6 – P. S1 – consist. 30 mq - Rendita € 65,07;
Particella 274 sub. 49 – cat. C/6 – P. S1 – consist. 25 mq - Rendita € 54,23;
Particella 274 sub. 53 - cat. C/6 – P. S1 – consist. 25 mq - Rendita € 54,23;
Particella 274 sub. 54 – cat. C/6 – P. S1 – consist. 30 mq - Rendita € 65,07;
Particella 274 sub. 62 – cat. C/6 – P. S1 – consist. 18 mq - Rendita € 39,04;
Particella 274 sub. 63 – cat. C/6 – P. S1 – consist. 18 mq - Rendita € 39,04;
Particella 274 sub. 65 – cat. C/6 – P. S1 – consist. 18 mq - Rendita € 39,04;
Particella 274 sub. 66 – cat. C/6 – P. S1 – consist. 18 mq - Rendita € 39,04;
Particella 274 sub. 68 – cat. C/6 – P. S1 – consist. 18 mq - Rendita € 39,04;
Particella 274 sub. 77 – cat. C/6 – P. S1 – consist. 18 mq - Rendita € 39,04;
Particella 1585 sub. 3 – cat. area urbana – P. T – consist. 2.874 mq;
Particella 1585 sub. 4 – cat. D/8 – P. S1,T – Rendita € 4.397,80;
Particella 1585 sub. 5 – cat. area urbana – P. S1 – consist. 45 mq;
Particella 274 sub. 87 – cat. area urbana – P. T – consist. 15 mq;
Particella 274 sub. 88 – cat. area urbana – P. T – consist. 12 mq;
Particella 274 sub. 90 – cat. in corso di definizione – P. T;
Particella 274 sub. 91 – cat. in corso di definizione – P. T;
Particella 274 sub. 94 – cat. C/1 – P.T – consist. 57 mq– Rendita € 1.062,71;
Particella 274 sub. 95 – cat. C/1 – P.T – consist. 64 mq– Rendita € 1.193,22;
Particella 274 sub. 96 – cat. in corso di definizione – P. T;

Particella 274 sub. 97 – cat. in corso di definizione – P. T;

Particella 274 sub. 102 – cat. A/2 – P. 1 – consist. 7 vani - Rendita € 757,02;

Particella 274 sub. 106 – cat. in corso di definizione – P. 3;

Particella 274 sub. 107 – cat. in corso di definizione – P. 3;

Particella 274 sub. 108 – cat. area urbana – P. T – consist. 235 mq;

Intestazione catastale: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Lo scrivente fa presente che gli immobili sono indicati al catasto terreni al foglio 69
particelle 274 e 1585.

(Vedi in allegato gli estremi, i summi per immobile, mappa e planimetrie catastali).

Confini:

Corpo di fabbrica mappale 274:

Il fabbricato in questione è confinante a sud con il mappale n. 975 e 905, a est con i
mappali 954, 693, 965, a ovest con il mappale 1614 e a nord con i mappali n.1612.

Appartamenti:

SUB. 18 (posto al piano primo) confinante a est con il sub. 19, a ovest con il
sub. 14 e a sud prospiciente al sub. 17.

SUB. 22 (posto al piano primo) confinante a est con il sub. 23, a ovest con il
sub. 20 e a sud prospiciente ai sub. 25, 26, 21.

SUB. 32 (posto al piano secondo) confinante a est con il sub. 31, a ovest con
il sub. 85 e a nord prospiciente ai sub. 27, 84 e 30.

SUB. 41 (posto al piano terzo in corso di definizione) confinante a est con il
sub. 106, a ovest con il sub. 40.

SUB. 106 (posto al piano terzo in fase di definizione) confinante a est con il

sub. 41, a ovest con il sub. 107.

SUB. 107 (posto al piano terzo in fase di definizione) confinante a ovest con il sub. 106.

SUB. 102 (posto al piano primo) confinante a est con il mappale 17 e a nord 14.

11.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti alla società [REDACTED]

[REDACTED] in virtù dei seguenti atti:

- Atto pubblico "TRASFORMAZIONE SOCIETA'" rogitato dal notaio Dott. [REDACTED] in data [REDACTED] al rep. n. [REDACTED]. Attraverso la citata scrittura la [REDACTED] si è trasformata in [REDACTED].
- Atto pubblico "COMPRAVENDITA" 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.

Lo scrivente fa presente che la società [REDACTED] ha concesso in locazione al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] () il [REDACTED] i seguenti immobili:

- Foglio 2/F part. 274 sub. 95 e 68 (int. 11): Contratto di locazione ad uso commerciale registrato a Vittorio Veneto il 02.11.2010 al nn. 660 della durata di 6 anni ovvero dal 01.10.2010 al 30.09.2016.

Inoltre, si fa presente che gli immobili censiti al catasto fabbricati come:

- part. 274 sub 18: Appartamento posto al piano primo;
- part. 274 sub. 49: Garage posto al piano seminterrato;

rientrano nell'Edilizia Residenziale Pubblica in virtù della convenzione del P.I.R.U.

- Comparto B - sottoscritta tra il Comune e la [REDACTED], rep. 4092 del 30.12.2005, registrata a Vittorio Veneto in data 11.01.2006 al n. 14 serie I e in virtù

della convenzione di Attuazione rep. 127.68 del 02.04.2008 notaio Blandaleone. Tale convenzione fissa il livello massimo dei prezzi di cessione e di affitto e stabilisce il diritto di prelazione del comune. In merito a quest'ultima si riprendono i seguenti articoli:

- Art. 2_Determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione: La ditta concessionaria si impegna ad applicare prezzi di cessione e canoni di locazione degli alloggi in conformità agli articoli seguenti.
- Art. 3_Prezzo di prima cessione: Il prezzo medio di prima cessione degli alloggi, riferito alla data della presente convenzione, non potrà, per metro quadrato di superficie complessiva, superare € 1.816,00.
- Art. 6_Canone di Locazione: Il canone di locazione è pari al 4,5 % del prezzo di cessione e potrà essere rivisto ogni qualvolta la variazione dell'indice ISTAT superi il 5% rispetto alla data di inizio della locazione o rispetto alla data in cui è stata effettuata la precedente revisione del canone.
- Art. 30_Diritto di Prelazione: Il comune, entro trenta giorni dalla comunicazione da parte della parte privata delle proposte di cessione, può esercitare il diritto di prelazione sull'alloggio per il conseguimento di obiettivi sociali. Il comune potrà esercitare tale diritto di prelazione nei successivi 60 giorni. L'autorizzazione alla vendita si intende automaticamente concessa decorso infruttuosamente tale termine.
- Durata della convenzione: La convenzione ha validità per 20 anni dalla data della sottoscrizione della stessa, ovvero dal 02.04.2008.

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 G2: Copia trascrizione di compravendita e copia contratto di
locazione).

11.3 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'

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro : [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Note di Iscrizione

• Iscrizione Contro: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO del 21/07/2011 al n° 808 di repertorio, registrato il 29/07/2011 con
nota di iscrizione n° 27092 Reg. gen., n° 5618 Reg. Part.

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Treviso Sez. Distaccata di Conegliano (TV)

Totale: 50.000,00 €

Immobili:

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

Foglio 2 Sez. F – part.IIa n°274 sub. **43**;

A Favore : ██████████ c.f. ██████████

Contro : ██████████

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

• **Iscrizione Contro:** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 01/06/2005 al n° 23060/5103 di repertorio, registrato il 09/06/2005 con nota di iscrizione n° 24536 Reg. gen., n° 5750 Reg. Part.

Notaio: Alberta Pianca di Vittorio Veneto (TV)

Totale: 8.400.000,00 €

Immobili:

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

Foglio 69 particella 274, 980, 882, 987, 981, 974, 973, 982, 972.

Sez. F Foglio 2– part.IIa n° 274 e 972

A Favore : ██████████ c.f. 00204010243

Contro : ██████████

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

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

Foglio 69 particella 975 e 901.

Sez. F Foglio 2– part.IIa n° 901, 969 e 975

A Favore : Banca Popolare di Vicenza c.f. 00204010243

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax -0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Contro : ██████████

Diritto: Proprietà

Quota: 248.9/1000

• 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)

Foglio 69 particella 274 sub. 18, 22, 32, 94, 95, 102 e 108;

Foglio 69 particella 1585 sub. 3 e 4;

A Favore : ██████████ c.f. ██████████

Contro : ██████████

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

11.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente perizia sono situati nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via del Gelsolino. 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 urbanistico:

- Piano Regolatore Generale con rispettive norme tecniche di attuazione.

In riferimento a quanto previsto dagli strumenti urbanistici si evince che il mappale

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax -0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

su cui sorge il fabbricato in oggetto ricade nella Parte B del P.I.R.U.E.A. Ex Mulini del Favero – Comparto 6B.

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.

11.5 Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica

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

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 23 del 20.01.2006, rilasciato alla [REDACTED] [REDACTED] per lavori di nuova costruzione edificio pluriresidenziale/ commerciale e parcheggio di pertinenza interrato in attuazione del comparto 6B, sull'area distinta al catasto fg. 669 part. 274-882-972-973-974-980-981-982-987.
 - Dalla visione degli atti amministrativi sono emerse ulteriori varianti al P.d.C. 23/2006.
 - Prot. n. 24966 del 09/07/2010 con oggetto: Richiesta agibilità parziale fabbricato sito in Via del Gelsolino – fg. 69, limitatamente ai mappali 274 sub. da 5 al 12, dal 14 al 27, dal 29 al 40, 43 al 79 e 91-82.
- ATTESTAZIONE AGIBILITÀ** ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR 380/01 e successive modifiche ed integrazioni D.I.A- n. 31958 del 07/08/2007.

Domanda presentata in data 16/11/2007 prot. 46688. Con la presente il comune di Vittorio Veneto comunica che, essendo trascorsi più di 60 giorni dalla data di presentazione delle integrazioni della domanda di agibilità, ai sensi e per gli effetti del DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni e non avendo a tutt'oggi l'ufficio emesso il conseguente certificato, la medesima può ritenersi attestata nelle more dell'esautività

della documentazione presentata.

▪ Prot. n. 41139 del 06/11/2009 con oggetto: Richiesta agibilità fabbricato sito in Via del Gelsolino – fg. 2/F sub. 102. **ATTESTAZIONE AGIBILITÀ** ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR 380/01 e successive modifiche ed integrazioni D.I.A- n. 31958 del 07/08/2007. Domanda presentata in data 01/12/2008 prot. 2109. Con la presente il comune di Vittorio Veneto comunica che, essendo trascorsi più di 60 giorni dalla data di presentazione delle integrazioni della domanda di agibilità, ai sensi e per gli effetti del DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni e non avendo a tutt'oggi l'ufficio emesso il conseguente certificato, la medesima può ritenersi attestata nelle more dell'esautività della documentazione presentata.

▪ In data 21/09/2010 è stata effettuata "Comunicazione di Fine lavori parziale e richiesta rilascio agibilità parziale a seguito realizzazione nuovo fabbricato pluridirezionale e commerciale in via Pietrella/via Gelsolino. Pertanto si ritiene che essendo trascorsi più di 60 giorni dalla richiesta l'attestazione di agibilità è da ritenersi andata a buon fine.

Lo scrivente fa presente che su alcuni immobili oggetto della presente perizia non è stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità e riguardano:

- Foglio 2/F part. 274 sub. 106 (attico al piano terzo) e sub. 107 (attico al piano terzo);
- Foglio 2/F part. 274 sub. 41 (attico al piano terzo);
- Foglio 2/F part. 274 sub. 91 (negoziò al Piano T);
- Foglio 2/F part. 274 sub. 90 (negoziò al Piano T);
- Foglio 2/F part. 274 sub. 97 (negoziò al Piano T);

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

- Foglio 2/F part. 274 sub. 94 (negozi al Piano T);

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

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

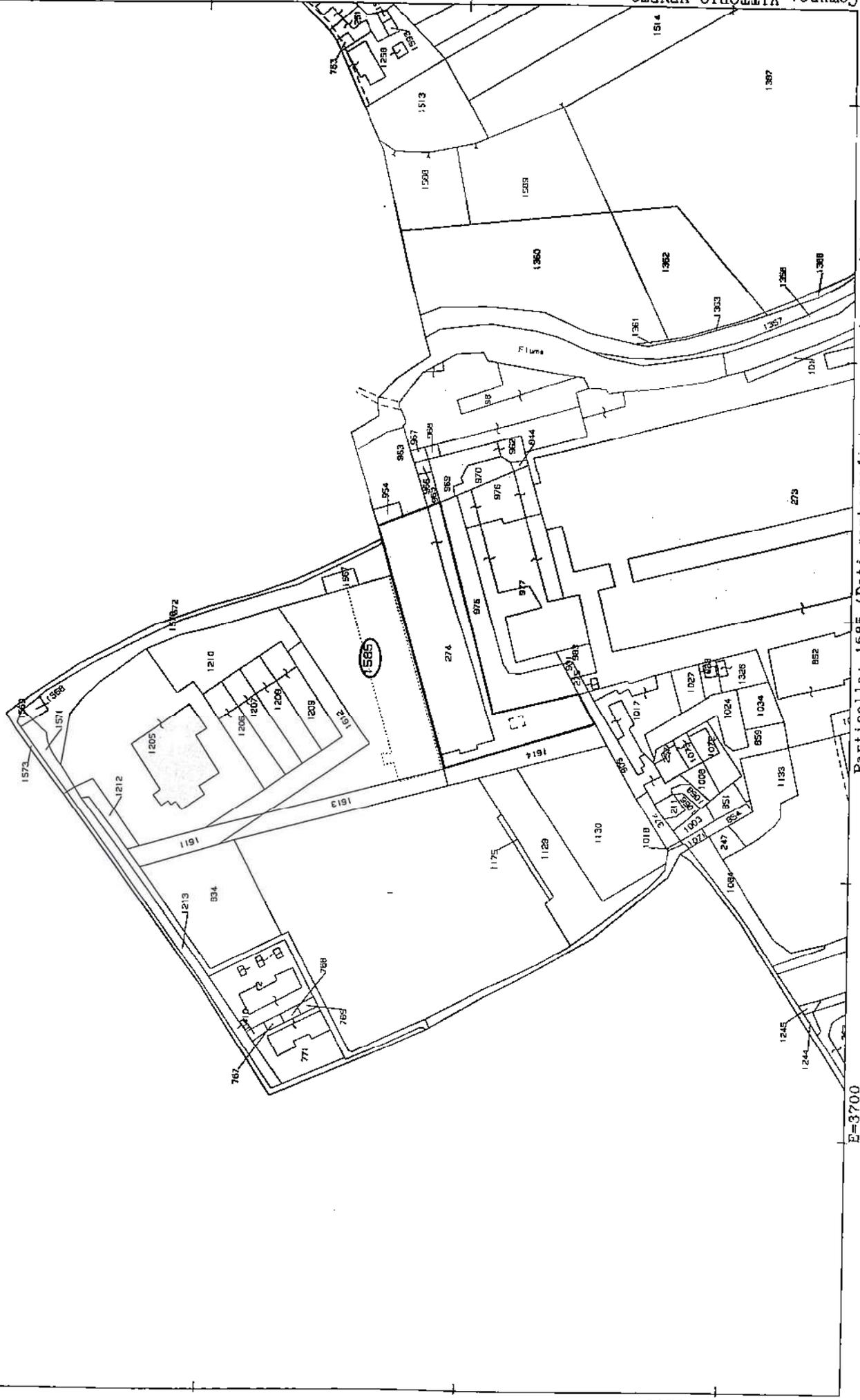
Si fa presente che i sub. 106 e 107, rappresentanti n. 2 attici, allo stato attuale sono tra loro comunicanti in diffornità rispetto a quanto previsto dalle planimetrie catastali e dalle tavole allegate al permesso di costruire. Pertanto si dovrà provvedere a sanare tale diffornità attraverso:

- la realizzazione di un tramezzo di separazione tra i due ambienti;
- spostamento e adeguamento delle porte d'ingresso. Allo stato attuale, in diffornità agli elaborati grafici, è stato realizzato un unico portoncino d'ingresso posizionato in linea del muro perimetrale delimitante il vano scale.

Le unità immobiliari, per quanto noto allo scrivente non sono fornite di certificazione energetica.

11.6 Parere di congruità

In riferimento all'analisi e alle osservazioni fatte, allo stato di fatto delle unità immobiliari, alla situazione tecnico-amministrativa che vede per alcuni immobili la mancanza del certificato di agibilità e la assenza di completezza (con immobili nello stato di grezzo, sui quali dovranno essere effettuate varie lavorazioni per la loro ultimazione), tenuto inoltre conto che i valori unitari di stima applicati nella perizia del dott. De Mori appaiono leggermente ottimistici, lo scrivente ritiene che il valore di stima attribuito dal Dott. Francesco De Mori al LOTTO 7 per un valore complessivo pari a € 2.990.040,00 sia da ritenersi **SOSTANZIALMENTE**

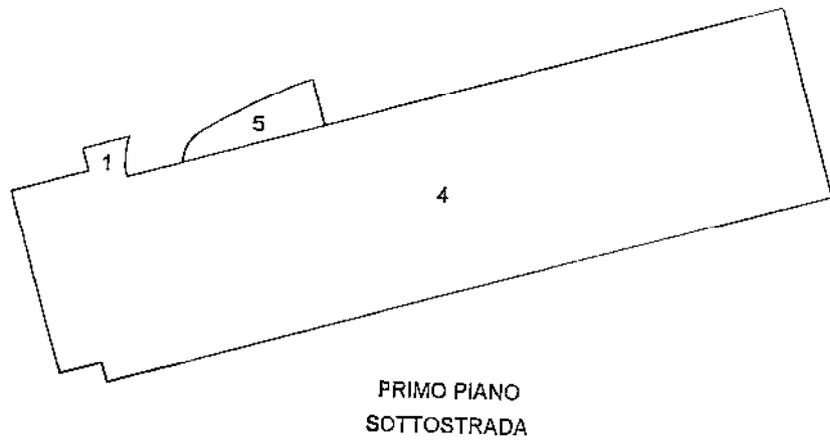
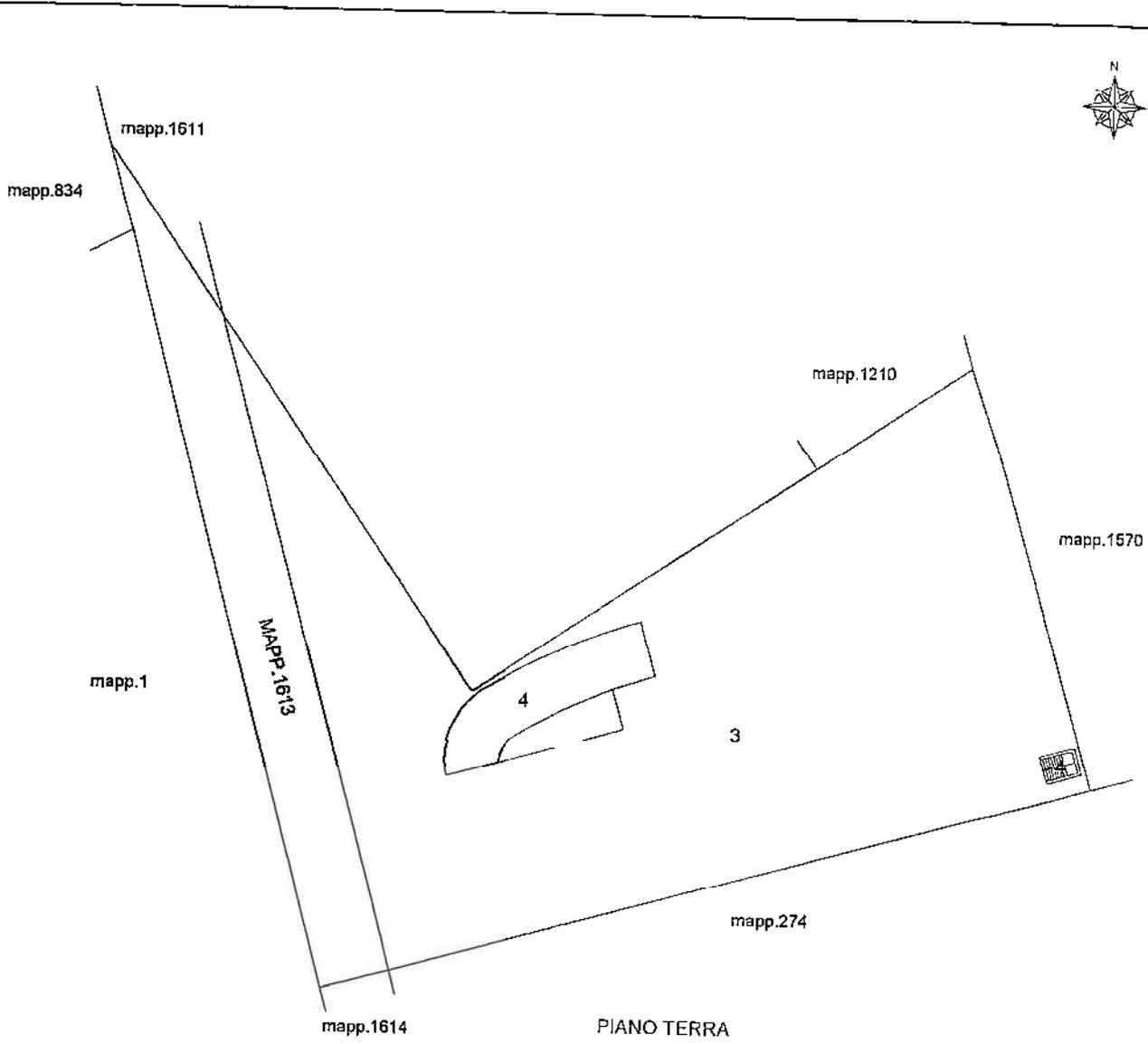


Particella: 1565, (Dati cartografici e censuari non allineati o non registrati)

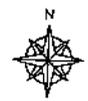
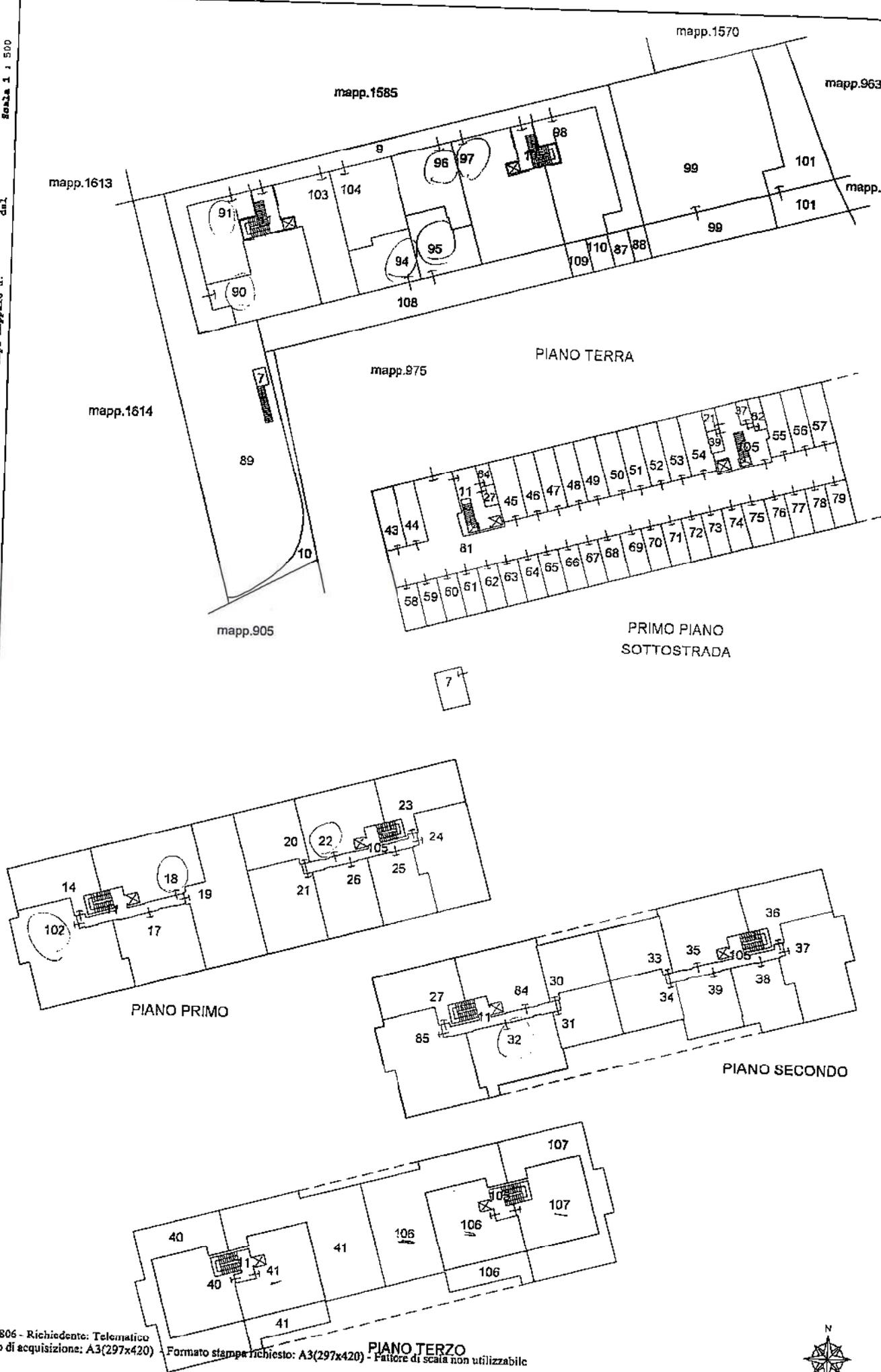
E-3700

Dimostrazione grafica del subalterno

Tipo Mappale n. 3044:1 del 09/10/2008 Scala 1 : 500



Tipo Mappale n. dal
 mapp.1570
 mapp.1613
 mapp.1614
 mapp.1585
 mapp.975
 mapp.905
 mapp.963
 mapp.965



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

COMPLESSO MIRAMONTI VIA GELSOLINO

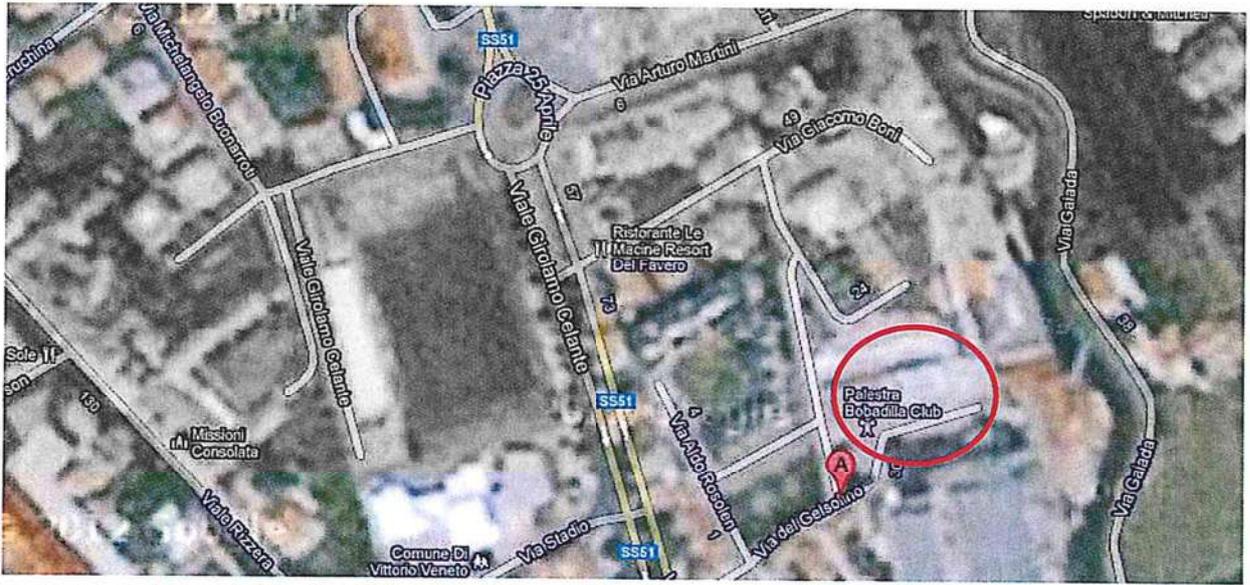


Foto n. 1: Inquadramento Territoriale



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



Foto n. 2: Panoramiche esterne del fabbricato

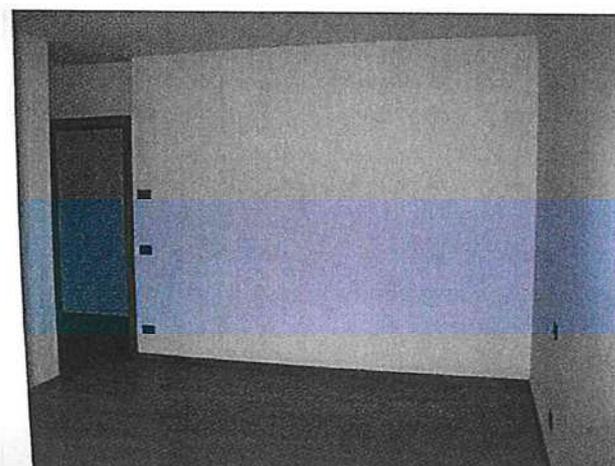
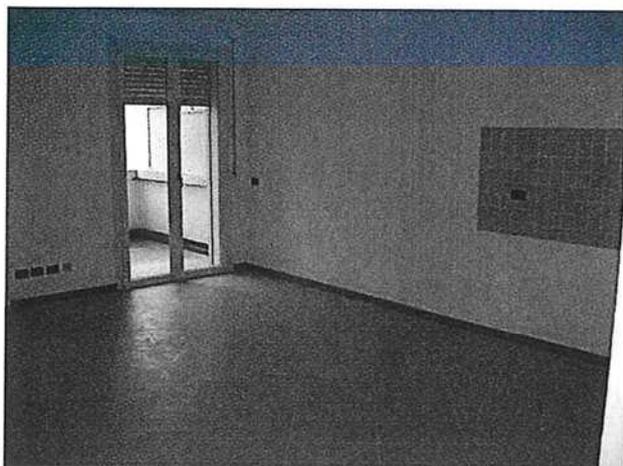


Foto n. 3: Panoramiche appartamento sub. 18



Foto n. 4: Panoramiche appartamento sub. 22

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

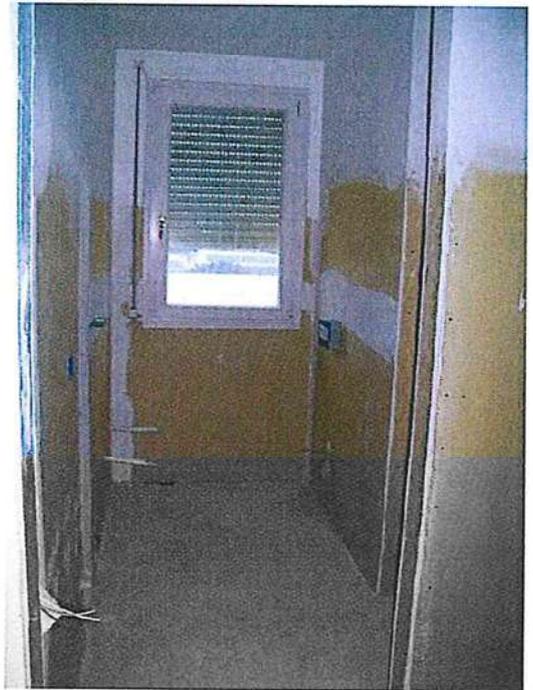
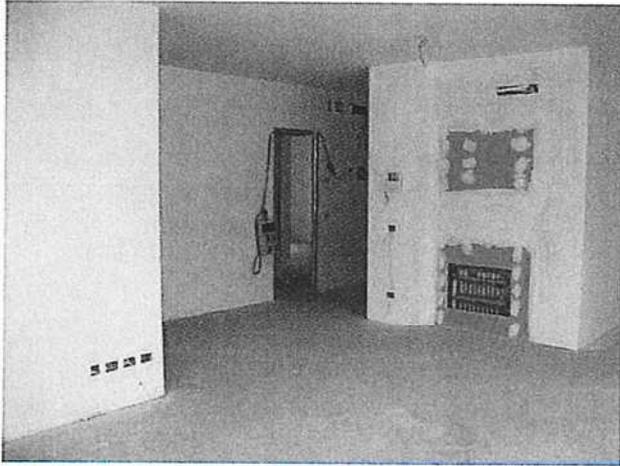
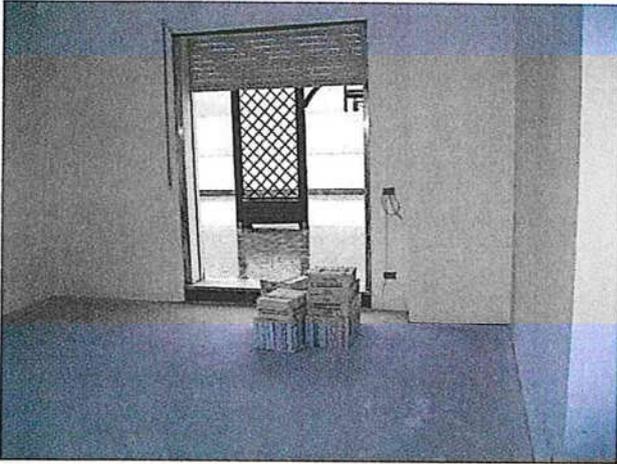


Foto n. 5: Panoramiche appartamento sub. 41

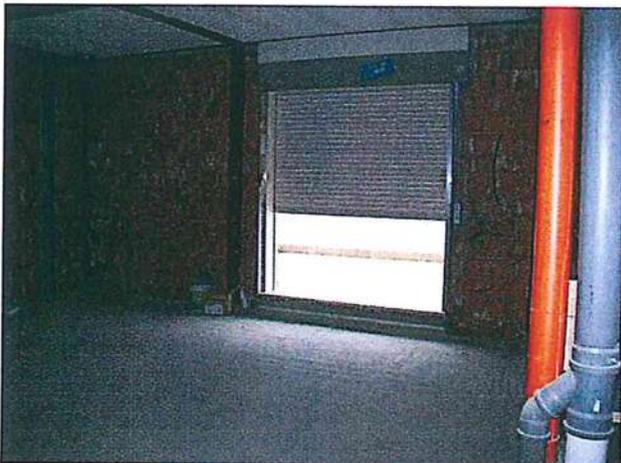


Foto n. 6: Panoramiche appartamento sub. 106 -107

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



Foto n. 7: Panoramiche uffici



Foto n. 8: Panoramiche garage tipo

LOTTO 9



IMMOBILI - [REDACTED]

Con sede in [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], in qualità di Amministratore della ditta [REDACTED], con sede in [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, notaio Matteo Contento di Montebelluna.

Sono esclusi gli immobili di cui alle annotazioni per cancellazione del vincolo del 04.10.11 ai nn.33429/4992, del 14.010.2011 ai nn.34935/5162, del 28.12.2011 ai nn.44487/6389 e del 28.12.2011 ai nn.44488/6390.

Quesito della stima

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



SOMMARIO

Individuazione dei Beni Immobili	4
Descrizione dei Beni Immobili	9
Lotto 1 – Immobili in Godega 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
Lotto 14 - Terreni in Vittorio Veneto, loc. san giacomo	88
Informazioni Urbanistico Edilizie	90
Proprietà e uso degli immobili.....	90
PARAMETRI DI STIMA - LOTTO 14	91
LOTTO 15 - Immobili "Victoria Sport Center"	92
Informazioni Urbanistico Edilizie	96
Proprietà e uso degli immobili.....	97
PARAMETRI DI STIMA - LOTTO 15	98
Lotto 16 - Immobili " Condominio Agribella" in Vittorio Veneto (TV), via G. Carducci	99
Informazioni Urbanistico Edilizie	100
Proprietà e uso degli immobili.....	101
Parametri di Stima - Lotto 16.....	101
PROVENIENZA DEI BENI.....	102
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	111
Stima degli immobili	119
Superficie catastale fabbricati	119
Superficie catastale terreni	119
Superficie commerciale.....	119
Valori impiegati nella stima (V.U.M.).....	121
Stima dei singoli Lotti	122
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 - "Casetta 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 SIAV 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
ALLEGATI.....	156

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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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.

Nel 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 Naddi 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 lastri 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.

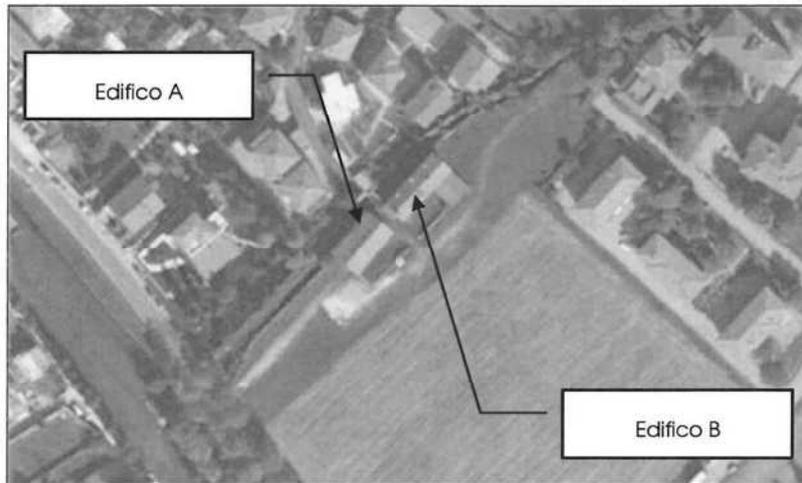
Tali immobili sono stati oggetto di un contratto di compravendita del 2008, a favore della [REDACTED], contro la [REDACTED] ([REDACTED]), contratto che richiama in premessa la promessa di vendita da parte di [REDACTED] a [REDACTED], del piano terra e seminterrato dell'edificando immobile sull'area "Ex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

OMISSIS

LOTTO 9 – “CASE BORCA”, IN VITTORIO VENETO

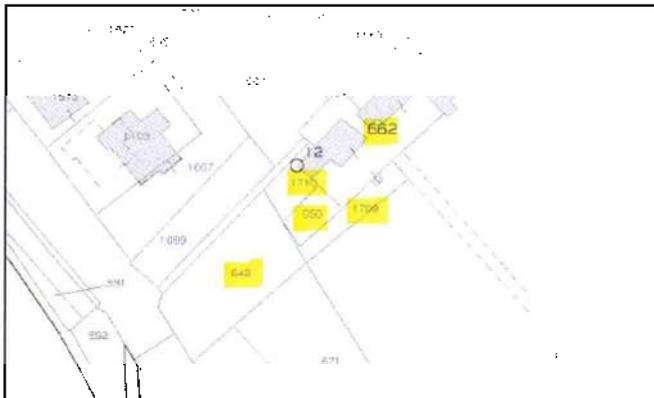
Trattasi di ex fabbricati rurali e terreni pertinenziali, del complesso immobiliare denominato “*Edifici rurali facenti parte del complesso di Villa Lucheschi*”, posto in prossimità del centro storico di Serravalle, in un’area di elevato pregio ambientale.

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 del D.Lgs. 42/2004, con Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 24.04.1981.



Il lotto oggetto di stima, fabbricati e terreni di pertinenza, è delimitato a nord dal muro di pietra che conteggia “rio Borghel” ad est con l’edificio B, a sud con ampia area ineditata, ad ovest con la SS51.

La corte dei fabbricati, fg. 43 part. 662 è delimitata da muro di pietra.

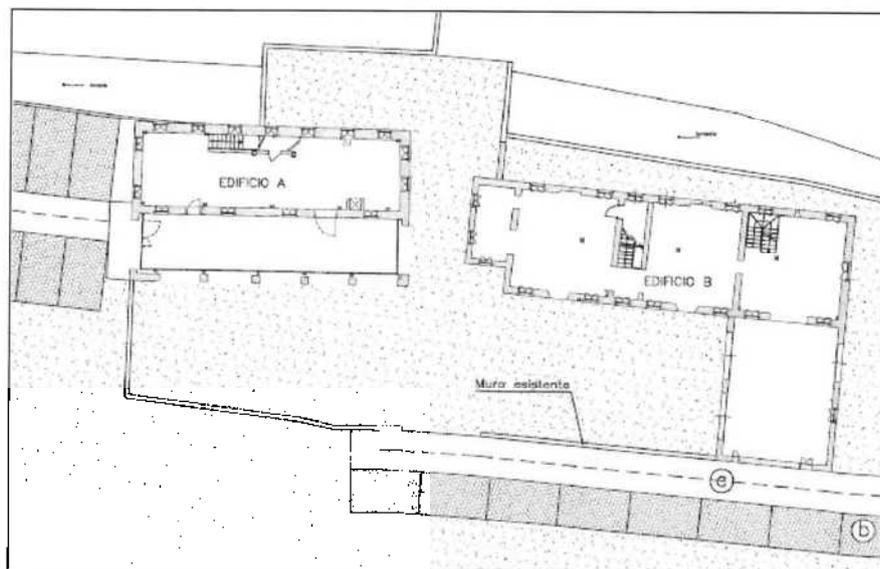


Si riporta l’estratto di mappa delle “Case Borca” con evidenziati gli immobili oggetto di stima.

Il fabbricato A (ex stalla – deposito), presenta tipiche caratteristiche dei fabbricati rurali con ampio portico sul lato sud e pianta rettangolare (superficie coperta di circa 217 mq). L'immobile è composto da due piani fuori terra, più un sottotetto.

Il fabbricato B (ex casa del Fattore) ha tipiche caratteristiche delle costruzioni rurali ottocentesche, con pianta rettangolare sviluppata su tre piani. Sull'angolo sud-est è presente una porzione di del piano terra, probabilmente di edificazione successiva e destinata a ricovero attrezzi.

Per meglio comprendere la composizione del lotto si riporta di seguito la planimetria generale allagata al progetto autorizzato con P.d.C. 247/2008.



I fabbricati sono entrambe al grezzo, poiché sono stati oggetto di interventi di adeguamento strutturale eseguiti verso l'inizio degli anni novanta dalla ditta [REDACTED] e successivi progetti sanatoria/cambio di destinazione.

In particolare sull'edificio A è oggi autorizzato un intervento edilizio con cambio di destinazione per la realizzazione di una "pizzeria-ristorante". Per tale intervento sono presenti progetti esecutivi e computi, non risulta depositato l'inizio lavori.

Sull'edificio B sono iniziati, ora sospesi, i lavori per la realizzazione di cinque unità residenziali: tre unità al piano terra e due duplex ai piani primo/secondo.

Nel prospetto a seguire è riportata l'identificazione catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, come censite al Catasto Terreni (N.B. gli Immobili non sono stati ancora accatastati all'urbano).

n.	Descrizione	Fg.	Part.	Sub.	Qualità Classe	Sup. Cat. mq	RD e RA euro
1	Fabbricato A Case Borca (edificio ovest). Trattasi di "ex stalla e deposito" del complesso "Case Borca". Immobile di due piani, con pianta rettangolare. Oggetto al P.C. 182/2010 per "ristrutturazione con modifiche distributive interne e prospettiche con cambio di destinazione da annesso rustico a unità turistica - in parziale sanatoria" - Sull'immobile sono stati eseguiti interventi edilizi strutturali, che devono essere parzialmente modificati.						
2	Fabbricato B Case Borca (edificio est). Trattasi di "ex casa del Fattore" del complesso "Case Borca". Immobile di tre piani, con pianta regolare. Oggetto di P.C. 247/2008 e D.I.A. del 2001 per "ristrutturazione con modifiche distributive interne e prospettiche per ricavo di unità residenziale - in parziale sanatoria". Sull'immobile sono stati eseguiti interventi edilizi strutturali che devono essere parzialmente modificati.	43	662		fabbricato rurale	1.122	
3	Corte di entrambe i fabbricati con estensione prevalente sul lato sud e con l'antico ingresso carraio sul lato nord da via dei Collodi. Corte delimitata da muro di pietra.						
4	Terreno posto tra i fabbricati, "rio Borghei" e viale Petrarca (SS 51).	43	649		prato arb. 1	1.038	RD 5,63 RA 2,95
5	Terreno posto a sud del fabbricato A, esterno alla vecchia corte.	43	650		seminativo arb. 1	164	RD 1,06 RA 0,59
6	Terreno posto a sud di entrambe i fabbricati estremo alla corte.	43	1709		prato arb. 1	160	RD 0,87 RA 0,45
7	Terreno ad ovest del fabbricato A e delimitato a nord dal muro del "rio Borghei".	43	1710		prato arb. 1	220	RD 1,19 RA 0,62

Tutte le unità Immobiliari sono catastalmente intestate alla ██████████, per la piena proprietà della quota intera (1/1).

Le part. 650 e 662 derivano da impianto meccanografico del 1976.

Le part. 1709 e 1710 derivano dalla part. 649 per frazionamento del 1971.

L'immobile censito al CT fg. 43 part. 662 (Fabbricato A, B e corte) confina, partendo da nord in senso orario, con "rio Borghei", con la fine di via Collodi (antico accesso alle case) e con le particelle 1676, 1709, 650, 1710.

L'immobile censito al CT fg. 43 part. 1709 confina, partendo da nord e in senso orario, con le particelle 662, 1676, 649 e 650.

L'immobile censito al CT fg. 43 part. 650 confina, partendo da nord e in senso orario, con le particelle 1710, 662, 1709.

L'immobile censito al CT fg. 43 part. 649 confina, partendo da nord e in senso orario, con "rio "Borghel", con le particelle 1710, 1709, 671, 681 e con la SS 51 (via Petrarca).

L'immobile censito al CT fg. 43 part. 1710 confina, partendo da nord e in senso orario, con "rio "Borghel", con le particelle 662, 650 e 649.

INFORMAZIONI URBANISTICO EDILIZIE

Secondo lo strumento urbanistico vigente, l'area ricade nella in Zona A "Aree ed edifici di antico impianto di interesse culturale e ambientale". L'ambito pur ricadendo in tale zona non rientra nei perimetri che individuano i centri storici.

Nella ricerca eseguita e stante quanto dichiarato dagli Amministratori della società, sull'immobile oggetto della presente, sono in corso dei lavori di in virtù delle seguenti autorizzazioni.

Fabbricato "A"

- Permesso di costruire n. 182 del 08.10.2010, rilasciato alla Ditta ██████████, per lavori di "Ristrutturazione fabbricato denominato "A" ai sensi dell'art. 31 lett. D) del D.P.R. 380/01 e S.M.I., consistente in modifiche distributive interne e prospettiche con cambio d'uso da annesso rustico a unità turistica (in parziale sanatoria)", sull'area distinta al catasto terreni fg 43 part. 649, 650, 662, 1709, 1710.

Fabbricato "B"

- Permesso di costruire n. 247 del 03.09.2008, rilasciato alla Ditta ██████████, per lavori di "Ristrutturazione fabbricato denominato "B" ai sensi dell'art. 31 lett. D) del D.P.R. 380/01 e S.M.I., consistente in modifiche distributive interne e prospettiche per il ricavo di un'unica unità residenziale (in parziale sanatoria)", sull'area distinta al catasto terreni fg 43 mappali 662 - Inizio lavori agosto 2008;
- D.I.A. in variante del 28.03.2011, che recepisce le prescrizioni della Sovrintendenza (autorz. Del 09.11.2010 prot. 29870), per i lavori di ristrutturazione del fabbricato e la realizzazione di cinque unità residenziali.

PROPRIETÀ E USO DEGLI IMMOBILI

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

PARAMETRI DI STIMA – LOTTO 9

Per gli immobili 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;
- per i due fabbricati al grezzo, con P. di C. per lavori di ristrutturazione, è stato applicato un valore unitario medio dei vani principali pari a 1.100,00 €/mq, poi parametrati all’entità dei lavori da eseguire e alla nuova destinazione;
- per i terreni è stato applicato un valore unitario che tiene conto del fatto che pur essendo terreni agricoli, sono pertinenze funzionali ai due fabbricati.



“Case Borca”, primo piano edificio A - Vista Ovest

“Case Borca” a sinistra edificio A ed a destra edificio B - Vista da sud

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] (), (c.f. [REDACTED]) e a favore di [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] ([REDACTED]) - [REDACTED] [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] ([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 Millani

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] - [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 richiamate:

- ✓ 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 ai nn 22053/18517,

- ✓ la servitù di transito alla part. 1589, di cui all'atto del Notaio Dall'Antonia del 18.12/'989, trascritto il 16.01.1990 al 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 Brusadin 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 al nn. 16673/12405,
- ✓ Il contratto di comodato di cui alla scrittura privata del notaio D'Urso del 02.04.1997, trascritta il 02.05.1997 al 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] [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 Godega di Sant'Urbano (TV), fraz. Pianzano:

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

Nella perizia LOTTO 1B 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] - [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 chiarire il Tribunale l'inefficacia, nei confronti dell'attrice, 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 ciascuna 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 mezzeria 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 mezzeria 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 mezzeria 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.

UNITA' 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.

UNITA' 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 mezzeria 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 a 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 dei 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 dei 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 9 – "CASE BORCA" IN VITTORIO VENETO (TV), QUARTIERE SANT'ANDREA

n.	Descrizione	Fg.	Part.	Sub.	Qualità Classe	Sup. Cat. mq	RD e RA euro	Sup. Con.	V.U.M.	VALORE STIMA
1	Fabbricato A Case Borca (edificio ovest). Trattasi di "ex stalla e deposito" del complesso "Case Borca". Immobile di due piani, con pianta rettangolare. Oggetto di P.C. 182/2010 per "ristrutturazione con cambio di destinazione da annesso rustico a unità turistica - in parziale sanatoria". Sull'immobile sono stati eseguiti interventi edilizi strutturali, che devono essere parzialmente modificati.							506,00	1.100,00	556.600,00
2	Fabbricato B Case Borca (edificio est). Trattasi di "ex casa del Fattore" del complesso "Case Borca". Immobile di tre piani, con pianta regolare. Oggetto di P.C. 247/2008 e D.I.A. del 2001 per "ristrutturazione con modifiche distributive interne e prospettive per ricavo di unità residenziale in parziale sanatoria". Sull'immobile sono stati eseguiti interventi edilizi strutturali che devono essere parzialmente modificati.	43	662		fabbricato rurale	1.122		680,00	1.080,00	734.400,00
3	Corte di entrambe i fabbricati con estensione prevalente sul lato sud e con l'antico ingresso carraio sul lato nord da via dei Colliadi. Corte delimitata da muro di pietra.							6*1,00	50,00	30.600,00
4	Terreno posto tra i fabbricati, "rio Borghel" e viale Petrarca	43	649		prato arb. 1	1.038	RD 5,43 RA 2,95	1.038,00	30,00	31.100,00
5	Terreno posto a sud del fabbricato A, esterno alla corte.	43	650		seminativo arb. 1	164	RD 1,06 RA 0,59	164,00	30,00	4.900,00
6	Terreno posto a sud dei fabbricati estremo alla corte.	43	1709		prato arb. 1	160	RD 0,87 RA 0,45	160,00	30,00	4.800,00
7	Terreno ad ovest del fabbricato A e delimitato a nord dal muro del "rio Borghel".	43	1710		prato arb. 1	220	RD 1,19 RA 0,62	160,00	30,00	4.800,00
TOTALE LOTTO									euro	1.367.200,00

OMISSIS

Chian...

TRIBUNALE DI BELLUNO

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

Il Cancelliere



U.S. ...

Ministero dell'Economia e delle Finanze MARCA DA BOLLO €1,81 UNO/8

Entrate 00034317 00005749 00008434 04/01/2012 06:11:39 0001-00005 063F49C07F28E495 IDENTIFICATIVO : 01093967133098

Ministero dell'Economia e delle Finanze MARCA DA BOLLO €1,81 UNO/8

Entrate 00034317 00005749 00008433 04/01/2012 06:11:35 0001-00005 3FC8D03FB726CCFE IDENTIFICATIVO : 01093967133100

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

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

8.5	Situazione Tecnico Amministrativa E Regolarità Urbanistica	62
8.6	PARERE DI CONGRUITÀ	62
9.	LOTTO 5: UNITA' IMMOBILIARE E – EX CINEMA IMPERO	62
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
10.	LOTTO 6: UNITA' IMMOBILIARE F – COMPLESSO LIETTA	68
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
11.	LOTTO 7: UNITA' IMMOBIL. G – COMPLESSO MIRAMONTI	74
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
12.	LOTTO 8: UNITA' IMMOBILIARE H – LABORATORIO	86
12.1	DATI CATASTALI	86

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

15.6	Parere di congruità	109
16.	LOTTO 12 - UNITA' IMMOBIL. L - MAGAZZINO SIAV 1	110
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
17.	LOTTO 13 - UNITA' IMMOBIL. M - EX FASSINA e CARNIELLI	115
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
18.	LOTTO 14 - UNITA' IMMOBIL. N - TERRENI EDIFICABILI	133
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
19.	LOTTO 15: UNITA' IMMOBIL. O - VICTORIA SPORT	139
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

19.5	Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica	146
19.6	Parere di congruità	148
20.	LOTTO 16: UNITA' IMMOBIL. P – Condominio AGRIBELLA	149
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
21.	LOTTO 17_ UNITA' IMMOBIL Q – TERRENI CASE BORCA	157
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
22.	ELENCO ALLEGATI	162

*** **

*** **

*** **

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] [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:

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 iscritti 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.

- 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 uffici 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

- 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 [REDACTED] 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**

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 AI - GODEGA

Gli immobili oggetto della presente valutazione di congruità sono inseriti all'interno di un complesso residenziale denominato "Gardenia", corrispondente a porzione del Il 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

- 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.

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

12.6 Parere di congruità

In riferimento all'analisi e alle osservazioni fatte, allo stato di fatto dell'unità immobiliare che risulta essere allo stato grezzo, alla situazione tecnico-amministrativa, alla destinazione d'uso limitata a determinate attività lavorative a causa della vicinanza con le residenze e tenendo conto che i valori attribuiti nella stima del Dott. De Mori non sono in linea con le attuali quotazioni di mercato e non considerano la particolare situazione economica del paese che si ripercuote in modo sfavorevole sul mercato immobiliare, lo scrivente ritiene che il valore stima attribuito dal Dott. Francesco De Mori per un importo pari a € 397.800,00 sia da ritenersi **NON CONGRUO** in quanto lo stato dell'immobile richiede vari interventi di ristrutturazione che incidono sul valore complessivo di stima del **LOTTO 8** di un valore percentuale in riduzione mediamente pari a circa il **40%**.

II) **UNITA' IMMOBILIARE II**: Tipologia edilizia: Terreni edificabili. Tale immobile è situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) nel quartiere di Sant' Andrea adiacente al complesso denominato Case Borca.

** **** **

** **** **

13. LOTTO 9: UNITA' IMMOBILIARE I - CASE BORCA

Gli immobili oggetto della presente valutazione di congruità riguardano due ex fabbricati rurali comprensivi di terreni pertinenziali. Tali immobili fanno parte del complesso immobiliare denominato "Edifici rurali facenti parte del complesso di Villa Lucheschi" e sono situati nel comune di Vittorio Veneto in prossimità del centro storico di Serravalle. In particolare i due edifici vengono individuati e denominati:

- Fabbricato A _ ex stalla – deposito con ampio portico sul fronte sud. Su tale edificio è previsto un cambio di destinazione d'uso da annesso rustico a unità turistica.
- Fabbricato B _ ex casa del fattore. Su tale fabbricato è prevista la realizzazione di cinque unità residenziali di cui n. 3 al piano terra e n.2 al piano secondo. Si fa presente che queste ultime si sviluppano su due livelli ovvero piano primo zona notte e piano secondo ampia zona giorno.

Si fa presente che questi immobili sono sottoposti al vincolo di tutela diretta della sovrintendenza ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 con Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 24.01.1981.

(... .. ica degli immobili)

13.1 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)

Foglio 43 Partic. 649 – Cat. Prato Arboreo – consist. 1.038,00 mq –

Reddito Dominicale € 5,63 e Reddito Agrario € 2,95;

Foglio 43 Partic. 650 – Cat. Semin. Arbor. – consist. 164,00 mq – Reddito

Dominicale € 1,06 e Reddito Agrario € 0,59;

Foglio 43 Partic. 662 – Cat. Fabbricato Rurale – consist. 1.122,00 mq;

Foglio 43 Partic. 1709 – Cat. Prato Arboreo – consist. 160,00 mq – Reddito

Dominicale € 0,87 e Reddito Agrario € 0,45;

Foglio 43 Partic. 1710 – Cat. Prato Arboreo – consist. 220,00 mq – Reddito

Dominicale € 1,19 e Reddito Agrario € 0,62;

Intestazione catastale: XXXXXXXXXX

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

(Cedi in allegato il materiale necessario per immobili: mappa e planimetrie catastali).

Confini:

Corpo di fabbrica mappale 274:

Il fabbricato in questione è confinante a sud con i mappali n. 671, 1677 e 1678, a est con il mappale 1677, a ovest con la strada comunale e a nord con i mappali n. 1099 e 603.

13.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

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

- Atto pubblico "TRASFORMAZIONE SOCIETA'" rogitato dal notaio Dott. ██████████ in data ██████████ al rep. n. ██████████. Attraverso la citata scrittura la ██████████ si è trasformata in ██████████.
- Atto pubblico "COMPRAVENDITA" rogitato dal notaio Dott. ██████████ in data ██████████ al repertorio n. ██████████ e trascritto in data ██████████ al n. ██████████ reg. generale e n. ██████████ reg. particolare. Attraverso la citata scrittura il sig. ██████████ ha acquistato dalla signora ██████████ la proprietà relativa al foglio 43 particella 662, 649 e 650 (adesso 1709 e 1710).
- Atto pubblico "COMPRAVENDITA" rogitato dal notaio Dott. Blandaleone Roberto in data 24.04.1990 al repertorio n. 60912 e trascritto in data 18.05.1990 al n. 12839 reg. generale e n. 9546 reg. particolare. Attraverso la citata scrittura il sig. ██████████ ha acquistato dalla ██████████ la proprietà relativa al foglio 43 particella 671/a, 681/a,

681/b, 1260 (681/c), 11258 (671/c).

Si fa presente che gli immobili oggetto della presente perizia sono inseriti all'interno del seguente atto riguardante la ristrutturazione del credito della società [REDACTED]:

- 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.

(...).

13.3 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'

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro : [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Note di Iscrizione

- **Iscrizione Contro:** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 12/10/2001 al n° 106032 di

repertorio, registrato il 19/10/2001 con nota di iscrizione n° 42458 Reg. gen., n°
7347 Reg. Part.

Notaio: Blandaleone Roberto con sede a Vittorio Veneto (TV)

Totale: 6.000.000.000,00 £

Immobili:

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

Foglio 43 Partic. 649 – Terreno - consist. 1.038,00 mq;

Foglio 43 Partic. 650 – Terreno - consist. 164,00 mq;

Foglio 43 Partic. 662 – Fabbricato Rurale – consist. 1.122,00 mq;

Foglio 43 Partic. 649/B (1709) – Terreno – consist. 160,00 mq;

Foglio 43 Partic. 649/C (1710) – Terreno – consist. 220,00 mq;

A Favore : [REDACTED] ([REDACTED]) c.f.

Contro : [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

13.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente perizia sono situati nel comune di Vittorio Veneto (TV) in prossimità di via Petrarca. 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 urbanistico:

- Piano Regolatore Generale con rispettive norme tecniche di attuazione.

In riferimento a quanto previsto dagli strumenti urbanistici l'area ricade nella zona A

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

aree ed edifici di antico impianto di interesse culturale e ambientale.

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.

13.5 Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica

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

- Permesso di costruire n. 182 del 08.10.2010, rilasciato alla Ditta [REDACTED], per lavori di "Ristrutturazione fabbricato denominato "A" ai sensi dell'art. 31 lett. D) del D.P.R. 380/01 e S.M.I., consistente in modifiche distributive interne e prospettiche con cambio d'uso da annesso rustico a unità turistica (in parziale sanatoria)", sull'area distinta al catasto terreni fg 43 part. 649, 650, 662, 1709, 1710.
- Permesso di costruire n. 247 del 03.09.2008, rilasciato alla Ditta [REDACTED], per lavori di "Ristrutturazione fabbricato denominato "B" ai sensi dell'art. 31 lett. D) del D.P.R. 380/01 e S.M.I., consistente in modifiche distributive interne e prospettiche per il ricavo di un'unica unità residenziale (in parziale sanatoria)", sull'area distinta al catasto terreni fg 43 mappali 662.
- Inizio lavori agosto 2008;
- D.I.A. in variante del 28.03.2011, che recepisce le prescrizioni della Sovrintendenza (autoriz. Del 09.11.2010 prot. 29870), per i lavori di ristrutturazione del fabbricato e la realizzazione di cinque unità residenziali relative al fabbricato B.

13.6 Parere di congruità

In riferimento all'analisi e alle osservazioni fatte, allo stato di fatto delle unità

immobiliari che risultano essere allo stato grezzo, alla situazione tecnico-amministrativa e tenendo conto che i valori di stima applicati nella perizia del Dott. De Mori pur risultando piuttosto ottimistici, lo scrivente ritiene che il valore stima attribuito dal Dott. Francesco De Mori al LOTTO 9 per un valore pari a € 1.367.200,00 sia da ritenersi **SOSTANZIALMENTE CONGRUO**.

*** **

*** **

14. LOTTO 10: UNITA' IMMOBILIARE J – PALAZZO LIBERTA'

L'immobile oggetto della presente valutazione di congruità è costituito da un fabbricato commerciale/residenziale in corso di ristrutturazione denominato "Palazzo Libertà" situato nel centro di Vittorio Veneto in via Battisti. Da quanto emerso dai sopralluoghi, sull'edificio sono stati realizzati degli interventi strutturali riguardanti la messa in opera di una struttura d'acciaio costituita da travi e pilastri in acciaio e solai interpiano.

(... officina degli immobili)

14.1 DATI CATASTALI

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

N.C.E.U.: Comune di Vittorio Veneto (TV) – Via Cesare Battisti n. 6 –

SEZIONE C – FOGLIO 9 – Part. 250

sub. 1 – cat. C/1 – consist. 45 mq – Piano T – Rendita € 1.375,84;

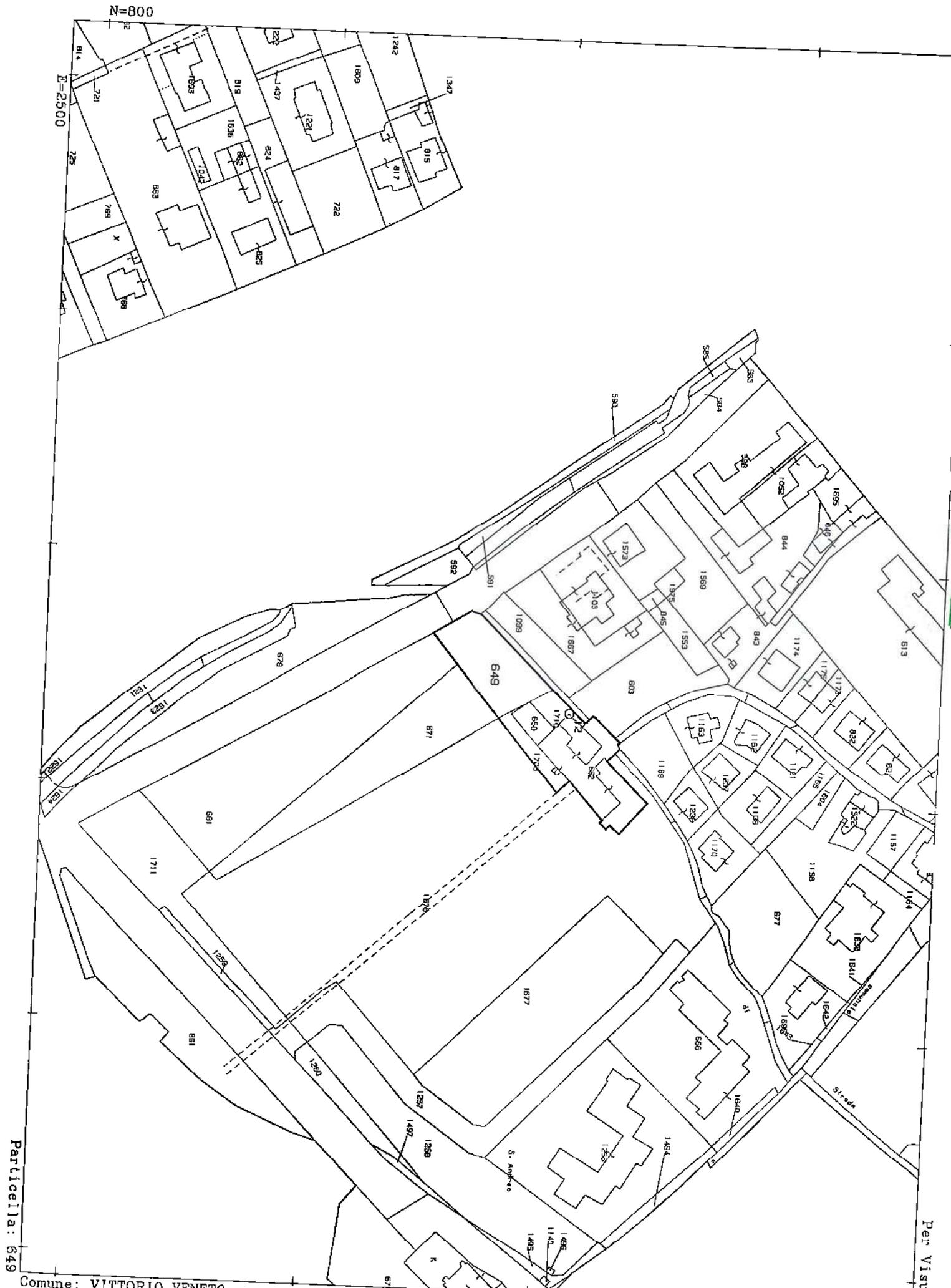
sub. 2 – cat. C/1 – consist. 30 mq – Piano T – Rendita € 1.036,53;

sub. 3 – cat. C/1 – consist. 47 mq – Piano T – Rendita € 1.436,99;

sub. 4 – cat. A/3 – consist. 3,5 vani – Piano 1 – Rendita € 325,37;

sub. 5 – cat. A/3 – consist. 6,5 vani – Piano T – Rendita € 503,55;

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it



N=800

E=2500

Particella: 649

Comune: VITTORIO VENETO
Foglio: 43

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

13-Mag-2012 21:11
Prot. n. T43904/2012

Per Visura

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

CASE BORCA



Foto n. 1: Inquadramento Territoriale



Foto n. 2: Panoramiche FABBRICATI A e B

LOTTO 11



IMMOBILI -

Con sede in (), via () (c.f. ())

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 (), nato a () il (), in qualità di Amministratore della ditta (), con sede in (), via () (c.f. ()),

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 () dal sig. (), dalla signora () e dal sig. ()

Oggetto della stima

Costituiscono oggetto della presente stima i beni immobili di proprietà della ditta (), 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, notaio Matteo Contento di Montebelluna.

Sono esclusi gli immobili di cui alle annotazioni per cancellazione del vincolo del 04.10.11 ai nn.33429/4992, del 14.10.2011 ai nn.34935/5182, del 28.12.2011 ai nn.44487/6389 e del 28.12.2011 ai 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 >>.



Francesco De Mori

SOMMARIO

Individuazione dei Beni Immobili	4
Descrizione dei Beni Immobili	9
Lotto 1 – Immobili in Gadega sant’ Urbano (TV).....	9
Lotto 1A – Immobili complesso “Gardenia” in loc. Planzano.....	10
Informazioni Urbanistico Edilizie.....	16
Proprietà e uso degli immobili.....	17
Lotto 1B – Terreni “edificabili” in fraz. Planzano.....	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
Lotto 14 - Terreni in Vittorio Veneto, loc. san giacomo	88
Informazioni Urbanistico Edilizie	90
Proprietà e uso degli immobili.....	90
PARAMETRI DI STIMA - LOTTO 14	91
LOTTO 15 - Immobili "Victoria Sport Center"	92
Informazioni Urbanistico Edilizie	96
Proprietà e uso degli immobili.....	97
PARAMETRI DI STIMA - LOTTO 15.....	98
Lotto 16 - Immobili " Condominio Agribella" in Vittorio Veneto (TV), via G. Carducci	99
Informazioni Urbanistico Edilizie	100
Proprietà e uso degli immobili.....	101
Parametri di stima - Lotto 16.....	101
PROVENIENZA DEI BENI.....	102
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	111
Stima degli immobili	119
Superficie catastale fabbricati	119
Superficie catastale terreni	119
Superficie commerciale.....	119
Valori impiegati nella stima (V.U.M.).....	121
Stima dei singoli Lotti	122
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 - "Casetta 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 Iletta" 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 SIAV 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	154
ALLEGATI.....	156

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 "al 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.

Nel 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 Bilancia).

OMISSIS

LOTTO 11 – IMMOBILI DIREZIONALI “CENTRO ARIETE” IN VITTORIO VENETO, VIA DANTE

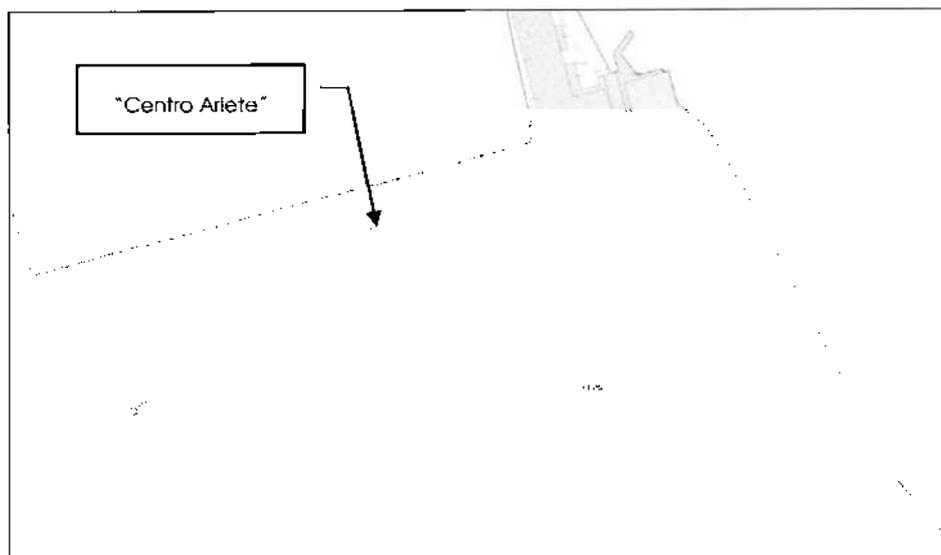
Trattasi di quattro uffici e un magazzino, posti nel “Centro Direzionale Ariete” in Vittorio Veneto, via Dante n. 61.

Il “Centro Ariete” è una palazzina di tre piani fuori terra, facente parte del complesso industriale “ex Carnielli”, che la ditta ██████ ha trasformato in palazzina direzionale ed ove hanno sede gli uffici della società.

L’immobile si trova in un’area facilmente accessibile, prossima al centro di Vittorio Veneto e adiacente all’area del P.I.R.U.E.A. “ex Carnielli – Ex Fassina”.

Il fabbricato, ex opificio/uffici del complesso “Carnielli” è stato, negli anni 2000-2008, oggetto di diversi interventi di manutenzione straordinaria, con modifiche prospettiche, sistemazione della copertura, ridistribuzioni degli spazi interni e cambio di destinazione d’uso dei locali.

Il “centro Ariete” è edificato sul terreno censito come ente urbano fg. 59 part. 1125, assieme a tutto il complesso immobiliare “ex Carnielli” e, di fatto, non è dotato di terreno pertinenziale, poiché l’area scoperta posta nell’intorno è censita ai fabbricati come fg. E/4 part. 1125 sub. 4 che comprende tutta l’area “ex Carnielli”, compresa la strada di accesso da Via Dante.



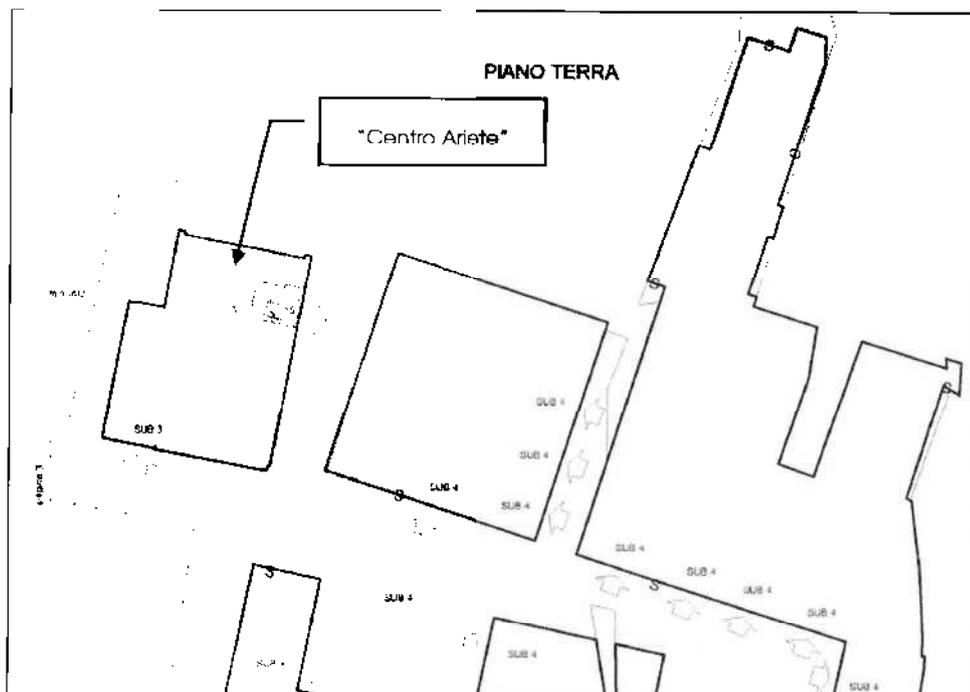
Estratto di mappa fig. 59

Con protocollo d'intesa del 09.12.2004, approvato con D.G.C. n. 385 del 09.12.2004, la ditta ██████████ ha ottenuto il cambio di destinazione, da produttivo a direzionale, della palazzina "Centro Ariete", impegnandosi però ad individuare un'area per la realizzazione dei parcheggi a standard ed impegnandosi a realizzare un'opera pubblica del valore di "circa euro 150.000 - che rivesta un interesse generale per l'Amministrazione Comunale".

Ad oggi i parcheggi a standard sono stati individuati nell'area adiacente sul lato est, inserita nel PIRUEA "Ex Fassina - Ex Carnielli" (si veda il capitolo relativo al lotto 13), mentre l'importo per l'opera pubblica non risulta sia stato versato dalla ditta ██████████.

Di fatto, oggi, gli uffici non sono dotati di parcheggi "pubblici" e/o di proprietà.

Si riporta l'elaborato planimetrico del piano terra del "Centro Ariete" (sub. 3).



Elaborato planimetrico fg. E/4 part. 1125 Piano terra

Il fabbricato ha pianta regolare e si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre un piano seminterrato che, sul lato ovest, ha parete perimetrale parzialmente fuori terra (il volume complessivo dell'immobile è di circa 8.700 mc).

Il piano seminterrato (sub. 16) ha accesso tramite scala comune interna e tramite rampa carrabile posta sul lato ovest.

Il piano terra ha accesso tramite vano scala/ascensore comune, posto sul lato nord-est e tramite accesso esterno diretto, posto sul lato sud.

I piani superiori hanno accesso tramite vano scala/ascensore comune.

LOTTO 11A – IMMOBILI DIREZIONALI “CENTRO ARIETE” IN VITTORIO VENETO

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

Nel prospetto a seguire sono indicati una breve descrizione e l’identificazione catastale degli immobili oggetto di stima.

n.	Descrizione	Piano	Sez. Fg.	Part.	Sub.	Cat. Classe	Consist.	R. Cat. euro
1	Piano seminterrato, comprende l'intero sedime del fabbricato escluso la parte del vano scala/ascensore posto sul lato nord-est. Il piano è accessibile agli automezzi ed ha altezza interna di circa 3,0 m. Il vano è stato oggetto di interventi parziali di manutenzione e sistemazione, con il ricavo di alcuni uffici.	PS1	E/4	1125	16	Unità in corso di def.		
3	Piano primo (ex Uffici ██████████). L'ufficio ha affacci sul lati est e sud. L'unità è suddivisa con pareti itecniche. Gli uffici sono dotati di cablaggi.	1	E/4	1125	19	A/10 - 2	7 vani	2.566,79
4	Piano terzo vano open-space. L'ufficio ha affacci sul lati est e sud ed è composto da un vano openspace e da due bagni con antibagno.	3	E/4	1125	25	A/10 - 2	6 vani	2.200,11
5	Piano terzo vano open-space. L'ufficio ha affacci sul lati ovest e sud ed è composto da un vano openspace e da un bagno con antibagno. L'immobile non è finito, manca l'impiantistica interna.	3	E/4	1125	26	A/10 - 2	5,5 vani	2.016,76

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.

Tutte le unità immobiliari sopra indicate sono catastalmente intestate alla ██████████, per la piena proprietà della quota intera (1/1).

L’immobile al fg. E/14 part. 1125 sub. 16 deriva dal sub. 6 per variazione di perimetro.

L’immobile al fg. E/14 part. 1125 sub. 19 deriva dal sub. 7 per ultimazione fabbricato.

L’immobile al fg. E/14 part. 1125 sub. 25 e 26 derivano dal sub. 22 per ultimazione fabbricato e divisione.

Il fabbricato denominato “centro Ariete” è edificato sul terreno censito come ente urbano fg. 59 part. 1125, assieme a tutto il complesso immobiliare “ex Carnielli”.

L’ente urbano part. 1125 deriva dalla fusione delle part. 22,35,734,735,744,12,36,37,24 con t.m. del 2004.

Le singole unità immobiliari oggetto di stima confinano come segue:

- Sub.16 (PS1) - a nord-est con sub. 15 (vano scala comune) e per il resto con pareti perimetrali parzialmente contro terra;
- Sub. 19 (P1) - a nord con sub. 15 (vano scala comune), ad est e sud con pareti perimetrali, ad ovest con il sub. 27 e il sub. 18 (corridoio comune);
- Sub. 25 (P3) - a nord con sub. 15 (vano scala comune), ad est e sud con pareti perimetrali, ad ovest con il sub. 26 e il sub. 21 (corridoio comune);
- Sub. 26 (P3) - a nord con sub 21 (corridoio comune) e il sub. 23, ad est con il sub. 25, a sud ed ovest con pareti perimetrali.

LOTTO 11B – UFFICIO ████████ NEL “CENTRO ARIETE” IN VITTORIO VENETO

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

Nel prospetto a seguire sono indicati una breve descrizione e l'identificazione catastale degli immobili oggetto di stima.

n.	Descrizione	Piano	Sez. Fg.	Part.	Sub.	Cat. Classe	Consist.	R. Cat. euro
1	Piano terra (Uffici ████████), comprende l'intero sedime del fabbricato escluso la parte del vano scala/ascensore posto sul lato nord-est. L'unità è suddivisa con pareti in cartongesso. Gli uffici sono arredati e dotati di cablaggio sottotraccia. Le finiture interne, così come quelle dell'ingresso esterno sud, sono di buona qualità.	T	E/4	1125	3	D1		1.363,00

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.

Tutte le unità immobiliari sopra indicate sono catastalmente intestate alla ████████ per la piena proprietà della quota intera (1/1).

L'immobile al fg. E/14 part. 1125 sub. 3 deriva da tipo mappale del 2004.

Il fabbricato denominato “centro Ariete” è edificato sul terreno censito come ente urbano fg. 59 part. 1125, assieme a tutto il complesso immobiliare “ex Carnielli”.

L'ente urbano part. 1125 deriva dalla fusione delle part. 22,35,734,735,744,12,36,37,24 con t.m. del 2004.

Il sub. Sub. 3 (PT) - a nord-est con sub. 15 (vano scala comune) e per il resto con pareti perimetrali confinati con il sub. 4.

INFORMAZIONI URBANISTICO EDILIZIE

Secondo lo strumento urbanistico vigente, l'area ricade in Zona "B2 - Zone edificate sature" e rientra nel Comparto 11B.

L'immobile è esterno all'ambito del P.I.R.U.E.A. "Ex Fassina - Ex Carnielli".

Nella ricerca eseguita e stante quanto dichiarato dagli Amministratori della società, gli immobili; oggetto della presente, sono stati edificati prima del 1967 e sono stati recentemente oggetto di manutenzione in virtù delle seguenti autorizzazioni.

- D.I.A. depositata il 04.07.2000, prot. Comune n. 28352, dalla ditta [REDACTED], per i "lavori di manutenzione straordinaria", sull'area distinta al fg E/4 part. 9/A.
- Autorizzazione n. 39033 del 02.01.2003, in risposta alla domanda presentata il 01.09.2002, per "lavori di manutenzione straordinaria di fabbricato industriale, consistente in modifiche distributive interne e prospettiche";
- D.G.C. n. 385 del 09.12.2004, che autorizza il cambio di destinazione d'uso:
D.I.A. depositata il 05.04.2005, prot. Comune n. 14566, dalla Ditta [REDACTED] per i "lavori di modifiche distributive interne e prospettiche, cambio di destinazione d'uso da industriale a direzionale", sull'area distinta al fg 59 mappale 9/A.
- D.I.A. depositata il 13.04.2006, prot. Comune n. 15005, dalla [REDACTED], per i "lavori di modifiche distributive interne", in variante alla D.I.A. n° 14566 del 05.04.2005 - Relativa solo al piano primo.
- D.I.A. depositata il 27.03.2008, prot. Comune n. 12878, dalla Ditta [REDACTED] per i "lavori di redistribuzione interna dei volumi" - Relativa al piano terzo.

In data 10.11.2006 la ditta [REDACTED] ha fatto richiesta di agibilità parziale (fg. E/4 part. 1125 sub. 19), allegando la necessaria documentazione.

Non risulta, al momento, nessuna risposta del Comune di Vittorio Veneto.

In data 20.06.2008 prot. Comune 25539, la ditta [REDACTED] ha fatto richiesta di agibilità parziale (fg. E/4 part. 1125 sub. Sub. 23, 24, 25), allegando la necessaria documentazione.

Il Comune ha risposto il 26.08.2009 prot. 231305 che "essendo trascorsi più di 30 giorni dalla data di presentazione delle integrazioni della domanda di agibilità e non avendo a tutt'oggi l'Ufficio emesso il conseguente certificato, la medesima può ritenersi attestata nelle more dell'esauistività della documentazione presentata".

Dai rilievi eseguiti risulta che la divisione interna degli uffici al piano terra, censiti al sub. 3 (uffici Cerfim), non corrisponda allo stato autorizzato ed alle planimetrie catastali.

PROPRIETÀ E USO DEGLI IMMOBILI

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

A seguito del sopralluogo eseguito e stante quanto dichiarato dagli Amministratori della società, gli immobili oggetto della presente, risultano come di seguito utilizzati:

- PS1, sub. 16, libero (utilizzato parzialmente come archivio dalla ██████████),
- PT, sub. 3, occupato dagli uffici della ditta ██████████,
- P1, sub. 19, occupato dagli uffici della ditta ██████████ ora ██████████,
- P3, sub. 25 e 26 liberi e non utilizzati.

PARAMETRI DI STIMA – LOTTO 11

Per gli immobili si sono utilizzati i seguenti parametri:

- superficie commerciale come definita al capitolo "Stima degli Immobili" e rilevata dagli elaborati di progetto approvati;
- per gli uffici è stato applicato un valore unitario medio dei vani principali, pari a 1.750,00 €/mq, poi parametrato alle singole unità immobiliari in funzione della posizione, delle finiture e dell'accessibilità/visibilità;
- per il seminterrato è stato applicato valore unitario medio pari a 750,00 €/mq;
- per gli immobili "da finire al valore V.U.M. individuato sono stati sottratti i costi unitari medi stimati per ultimare l'immobile.



Fabbricato "Ariete" – PT uffici ██████████ e PS1

Fabbricato "Ariete" – Vista da Sud-Est

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 Formalltà 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] 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 Camielli".

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] (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] ([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] - [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 richiamate:

- ✓ 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 ai 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 al 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 Brusadln 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 al 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 al nn. 13378/9867.

ISCRIZIONE DEL 18.05.2006, RG/RP 23702/6048

Iscrizione Ipotecaria a carico della società [REDACTED] e a favore di [REDACTED]
[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]
[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 Agribe'la"

ISCRIZIONE DEL 27.08.2009 RG/RP 32952/7532

Iscrizione Ipotecaria a carico della società [REDACTED] e a favore della [REDACTED] [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 Godega di Sant'Urbano (TV), fraz. Pianzano:

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

Nella perizia LOTTO 1B 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] - [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 << da 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 << dichiaro il Tribunale l'inefficacia, nei confronti dell'attrice, 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 ciascuna 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 mezzeria 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 mezzeria dello stesso.

Nella determinazione della superficie commerciale, balconi, terrazzi 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 mezzeria 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.

UNITA' 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.

UNITA' 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 mezzeria 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 a 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 11A – IMMOBILI DIREZIONALI “CENTRO ARIETE” IN VITTORIO VENETO, VIA DANTE

n.	Descrizione	Piano	Sez. Eg.	Part.	Sub.	Cat. Classe	Consist.	R. Cat. euro	Sup. Com. mq	V.U.M. euro/mq	VALORE STIMA euro	
1	Piano seminterrato, comprende l'intero sedime del fabbricato escluso la parte del vano scala/ascensore posta sul lato nord-est. Il piano è accessibile agli automezzi ed ha altezza interna di circa 3,0 m. Il vano è stato oggetto di interventi parziali di manutenzione e sistemazione, con il ricavo di alcuni uffici.	PS1	E/4	125	16		Unità in corso di def.		605,00	750,00	453.800,00	
3	Piano primo (cantina interrata). L'ufficio ha affacci sul lato est e sud. L'unità è suddivisa con pareti tecniche. Gli uffici sono dotati di cablaggi.	1	E/4	125	19	A/10 - 2	7 vani	2.566,79	188,00	1.750,00	329.000,00	
4	Piano terzo vano open-space. L'ufficio ha affacci sul lato est e sud ed è composto da un vano openspace e da due bagni con antibagno.	3	E/4	125	25	A/10 - 2	6 vani	2.200,11	170,00	1.700,00	289.000,00	
6	Piano terzo vano open-space. L'ufficio ha affacci sul lato ovest e sud ed è composto da un vano openspace e da un bagno con antibagno. L'immobile non è finito, manca l'impiantistica interna.	3	E/4	125	26	A/10 - 2	5,5 vani	2.016,76	166,00	1.680,00	278.900,00	
Lotto 11A - Uffici complesso direzionale "Centro Ariete" in Vittorio Veneto (TV), Via Dante										TOTALE LOTTO	euro	1.350.700,00

LOTTO 11B – UFFICIO CERFIM NEL “CENTRO ARIETE” IN VITTORIO VENETO, VIA DANTE

n.	Descrizione	Piano	Sez. Fg.	Part.	Sub.	Cat. Classe	Consist.	R. Cot. euro	Sup. Com. mq	V.I.M.L. euro/mq	VALORE STIMA euro
1	Piano terra (Ufficio [REDACTED]), comprende l'intero sedime del fabbricato escluso la parte del vano scala/ascensore posto sul lato nord-est. L'unità è suddivisa con pareti in cartongesso. Gli uffici sono arredati e dotati di cablaggio sottofascia. Le finiture interne, così come quelle dell'ingresso esterno sud, sono di buona qualità.	T	E/4	1125	3	D1		1.363,00	518,00	1.790,00	927.200,00
Lotto 11B - Ufficio [REDACTED] nel complesso direzionale "Centro Ariete" in Vittorio Veneto (TV), via Dante								TOTALE LOTTO		euro	927.200,00

OMISSIS

Chian...

TRIBUNALE DI BELLUNO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'Anno 2012 addì 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
Dott. De Momi
Francesco
N. 108
ALESS
Francesco De Momi

Il Cancelliere
U. Saire

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,81
UR0/81
Entrate
00034817 00005749 WDKYK001
00008413 04/01/2012 06:11:39
0001-00005 003F49C07F28E495
IDENTIFICATIVO : 01093967133098
0 1 09 396713 309 8

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,81
UR0/81
Entrate
00034817 00005749 WDKYK001
00008413 04/01/2012 06:11:35
0001-00005 3FC8D03FB728C0FF
IDENTIFICATIVO : 01093967133100
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

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

8.5	Situazione Tecnico Amministrativa E Regolarità Urbanistica	62
8.6	PARERE DI CONGRUITÀ	62
9.	LOTTO 5: UNITA' IMMOBILIARE E – EX CINEMA IMPERO	62
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
10.	LOTTO 6: UNITA' IMMOBILIARE F – COMPLESSO LIETTA	68
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
11.	LOTTO 7: UNITA' IMMOBIL. G – COMPLESSO MIRAMONTI	74
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
12.	LOTTO 8: UNITA' IMMOBILIARE H – LABORATORIO	86
12.1	DATI CATASTALI	86

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

15.6	Parere di congruità	109
16.	LOTTO 12 - UNITA' IMMOBIL. L - MAGAZZINO SIAV 1	110
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
17.	LOTTO 13 - UNITA' IMMOBIL. M - EX FASSINA e CARNIELLI	115
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
18.	LOTTO 14 - UNITA' IMMOBIL. N - TERRENI EDIFICABILI	133
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
19.	LOTTO 15: UNITA' IMMOBIL. O - VICTORIA SPORT	139
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

19.5	Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica	146
19.6	Parere di congruità	148
20.	LOTTO 16: UNITA' IMMOBIL. P – Condominio AGRIBELLA	149
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
21.	LOTTO 17_ UNITA' IMMOBIL Q – TERRENI CASE BORCA	157
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
22.	ELENCO ALLEGATI	162

1. INCARICO

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

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] 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.

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.

- 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

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**

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 Il 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

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.

()

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;

OMISSIS

15. LOTTO 11A/B - UNITA' IMMOBILIARE K - CENTRO ARIETE

Gli immobili oggetto della presente valutazione di congruità sono inseriti all'interno del Centro Direzionale Ariete situato nel comune di Vittorio Veneto in via Dante Alighieri n.61. Il sito su cui sorge il fabbricato è adiacente all'area del P.I.R.U.E.A. "ex Carnielli - ex Fassina". In Particolare la proprietà in esame riguarda:

- **Sub. 3:** L'unità estesa su tutto il piano terra del fabbricato rappresenta la sede operativa della società [REDACTED]
- **Sub. 16:** L'unità è in corso di definizione ed è estesa a tutto il piano seminterrato. Da quanto emerso dai sopralluoghi su tale area sono stati ricavate delle unità indipendenti come ad esempio alcuni locali destinati alla dimostrazione delle tecniche utilizzate per la realizzazione degli edifici.
- **Sub. 19:** L'unità riguarda un locale completato a destinazione ufficio posto al piano primo del fabbricato.
- **Sub. 25:** L'unità riguarda un locale completato a destinazione ufficio posto al piano terzo del fabbricato.
- **Sub. 26:** L'unità riguarda un locale allo stato grezzo a destinazione ufficio posto al piano terzo del fabbricato.

15.1 DATI CATASTALI

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

N.C.E.U.: Comune di Vittorio Veneto (TV) - Via del Gelsomino -

SEZIONE E - FOGLIO 4

LOTTO 11/A

Particella 1125 sub. 16 - cat. Unità in corso di definizione - Piano S1;

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Particella 1125 sub. 19 – cat. A/10 – consist. 7 vani – Rendita 2.566,79 €;

Particella 1125 sub. 25 – cat. A/10 – consist. 6 vani – Rendita 2.200,11 €;

Particella 1125 sub. 26 – cat. A/10 – consist. 5,5 vani – Rendita 2.016,76 €;

LOTTO 11/B

Particella 1125 sub. 3 – cat. D1 – Rendita 1.363,00;

Intestazione catastale: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

(Vedi in allegato N.1: copia Visura per immobile, mappa e planimetrie catastali).

Confini:

Il fabbricato in questione è confinante con l'area **ex Fassina e ex Carnielli**.

SUB. 3 (posto al piano terra) confinante a nord-est con il sub. 15 (vano scala) ed è delimitato dalle pareti perimetrali.

SUB. 16 (posto al piano seminterrato) confinante a nord-est con il sub. 15 (vano scala) ed è delimitato dalle pareti perimetrali.

SUB. 19 (posto al piano primo) confinante a sud, con il sub. 27, a ovest con il sub. 26 e il sub. 18 (corridoio di passaggio).

SUB. 25 (posto al piano terzo) confinante a sud, con il sub. 26, a ovest con il sub. 23 e il sub. 21 (corridoio di passaggio).

SUB. 26 (posto al piano terzo) confinante a nord-est con il sub. 25, a ovest con il sub. 23 e a nord con il sub. 21 (corridoio di passaggio).

15.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti alla società "[REDACTED]

[REDACTED] in virtù dei seguenti atti:

- Atto pubblico "TRASFORMAZIONE SOCIETA'" rogitato dal notaio Dott.

██████████ in data ██████████ al rep. n. ██████████. Attraverso la citata scrittura la ██████████ si è trasformata in ██████████. Tale atto riguarda l'immobile censito al catasto fabbricati come foglio 4/E mappale 1125 sub. 3.

- 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. Si fa presente le particelle indicate nell'atto di compravendita sono state soppresse e variate. Tale atto riguarda gli immobili censiti in catasto fabbricati come foglio 4/E mappale 1125 sub. 16, 19, 25 e 26.

Si fa presente che gli immobili oggetto della presente perizia sono inseriti all'interno del seguente atto riguardante la ristrutturazione del credito della società ██████████:

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

15.3 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso risultano a carico della società fallita 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'

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro :

Diritto: Proprietà

• **Trascrizione contro:** Domanda Giudiziaria – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA - data 09.02.2012 al numero di rep. 495/2012, trascritto il 15.02.2012 con nota di trascrizione n°4947 Reg. gen., n°3778 Reg. Part.

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Treviso (TV)

Immobili

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

Sez. E Foglio 4 – part.IIa n. 1125 sub. 26;

A Favore :

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro :

Diritto: Proprietà

• **Trascrizione contro:** Domanda Giudiziaria – Revoca Atti soggetti a trascrizione - data 09.02.2012 al numero di rep. 495/2012, trascritto il 16.02.2012 con nota di trascrizione n°5121 Reg. gen., n°3917 Reg. Part.

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Treviso (TV)

Immobili

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

Sez. E Foglio 4 – part.IIa n. 1125 sub. 26;

A Favore : ██████████

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro : ██████████

Diritto: Proprietà

Note di Iscrizione

• **Iscrizione Contro:** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 31/07/2000 al n° 101/779 di
repertorio, registrato il 04/08/2000 con nota di iscrizione n° 30800 Reg. gen., n°
5841 Reg. Part.

Notaio: Blandaleone Roberto

Totale: £ 15.000.000.000,00

Immobili: LOTTO 11/A

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

Foglio 59 – part.ile nn. 12, 22, 24, 35, 36, 37, 734, 735 e 744.

A Favore : ██████████ – ██████████

██

██ c.f. ██████████

Contro : ██████████

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

• **Iscrizione Contro:** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 14/06/2005 al n° 121006 di repertorio,
registrato il 14/07/2005 con nota di iscrizione n° 31190 Reg. gen., n° 7352 Reg.
Part.

Notaio: Dott. Blandaleone Roberto

Totale: 1.095.000,00 €

Immobili: LOTTO 11/B

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

Foglio 4 Sez. E – part.lla n° 1125 sub. 3

A Favore :

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 E Foglio 4 Particella 1125 sub. 16, 19, 25 e 26.

A Favore : c.f.

Contro :

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

15.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente perizia sono situati nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via Dante Alighieri n. 61. La posizione geografica della zona garantisce collegamenti con la città di Treviso che dista circa 43 Km percorrendo

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

l'autostrada A27 e con il centro di Vittorio Veneto che dista circa 500 m.

Nel comune di Vittorio Veneto è attualmente vigente il seguente strumento urbanistico:

- Piano Regolatore Generale con rispettive norme tecniche di attuazione.

In riferimento a quanto previsto dagli strumenti urbanistici si evince che il mappale su cui sorge il fabbricato ricade in Zona B2 – Zone edificate sature e rientra nel comparto 11B. Tale immobile è esterno all'ambito del P.I.R.U.E.A. "Ex Fassina – Ex Carnielli"

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.

15.5 Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica

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

- Prot. n. 28352 del 04.07.2000: D.I.A. rilasciata alla ditta [REDACTED] per i "lavori di manutenzione straordinaria" sull'area censita come fg 4/E part. 9/A;
- Prot. n. 14566 del 05.04.2005: D.I.A. rilasciata alla ditta [REDACTED] per i "lavori di modifiche distributive interne e prospettiche, cambio di destinazione d'uso da industriale a direzionale" sull'area censita come fg 59 part. 9/A;
- Prot. n. 15005 del 13.04.2006: D.I.A. rilasciata alla ditta [REDACTED] per i "lavori di modifiche distributive interne" in variante alla DIA 14566 del 05.04.2005 – relative al solo piano primo.
- Prot. n. 12878 del 27.03.2008: D.I.A. rilasciata alla ditta [REDACTED] per i "lavori di redistribuzione interna dei volumi" – relative al solo piano terzo.

L'accesso agli atti amministrativi del comune di Vittorio Veneto ha permesso di

accertare che:

- Prot. 31305 del 26.08.2009: Attestazione Agibilità relativa al foglio 4 mappale 1125 sub. 23, 24 e 25. Viste le integrazioni del 17.07.2008 prot. 29629, con la presente si comunica che, trascorsi più di 30 giorni dalla data di presentazione della domanda di agibilità, ai sensi e per gli effetti del DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni e non avendo a tutt'oggi l'Ufficio emesso il conseguente certificato, la medesima può ritenersi attestata nelle more dell'esaudività della documentazione presentata.
- Prot. n. 44256 del 13.11.2006 _ Oggetto: Comunicazione responsabile procedimento ai sensi artt. 4 e 5 legge del 7 agosto 1990 n. 241 ed art. 25 DPR 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni. Attraverso questa comunicazione, in risposta alla domanda presentata in data 10/11/2006 prot. 44007 riguardante la richiesta di Agibilità parziale del foglio 59 mappale 1125 sub. 19, vengono indicati i responsabili del procedimento.

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

6. Situazione catastale:

Si fa presente che il sub. 3 (uffici [REDACTED]) in difformità alle planimetrie depositate in catasto presenta variazioni di tipo distributivo degli ambienti.

Lo scrivente fa presente che in un locale posto nel piano seminterrato è stata riscontrata la presenza di muffa sulla parete che delimita l'ambiente interno dall'esterno.

15.6 Parere di congruità

In riferimento all'analisi e alle osservazioni fatte, allo stato di fatto delle unità

immobiliari, alla situazione tecnico-amministrativa che vede la presenza di alcune unità sprovviste di agibilità, la presenza di alcuni immobili allo stato grezzo sui quali dovranno essere condotte varie lavorazioni al fine della loro ultimazione, tenendo conto che i valori di stima applicati nella perizia del Dott. De Mori pur risultando piuttosto ottimistici, lo scrivente ritiene che il valore stima attribuito dal Dott. Francesco De Mori (LOTTO 11/A pari a € 1.350.700,00 e LOTTO 11/B pari a € 927.200,00) per valore complessivo (LOTTO 11/A + 11/B) pari a € 2.277.900,00 sia da ritenersi **SOSTANZIALMENTE CONGRUO.**

** **** **

** **** **

16. LOTTO 12 - UNITA' IMMOBIL. L - MAGAZZINO SIAV 1

L'immobile oggetto della presente valutazione di congruità riguarda un locale ex magazzino/officina "SIAV 1" ed è situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via Dante. Allo stato attuale l'immobile risulta essere stato dismesso in quanto privo della parete perimetrale del fronte est a causa della demolizione del fabbricato adiacente denominato "ex Fassina". Dai sopralluoghi effettuati sono state osservate situazioni di degrado da ricondurre alla mancanza della parete perimetrale.

()

16.1 DATI CATASTALI

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

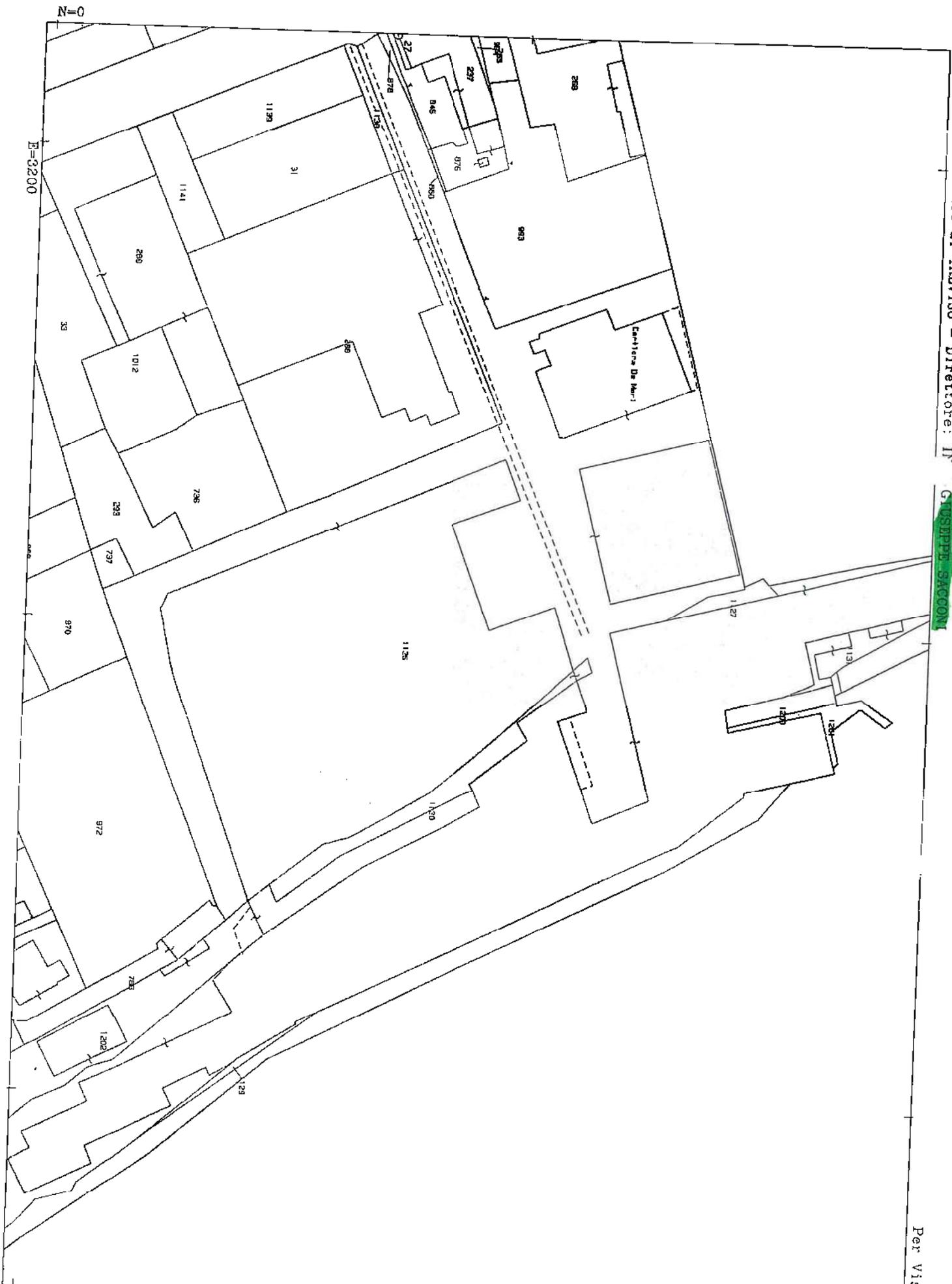
N.C.E.U.: Comune di Vittorio Veneto (TV) – Via del Gelsomino –

SEZIONE E – FOGLIO 4

Particella 31 sub. 11 – cat. C/1 – 4 – consist. 389 mq – Rendita € 5.705,61.

Intestazione catastale: XXXXXXXXXX

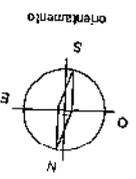
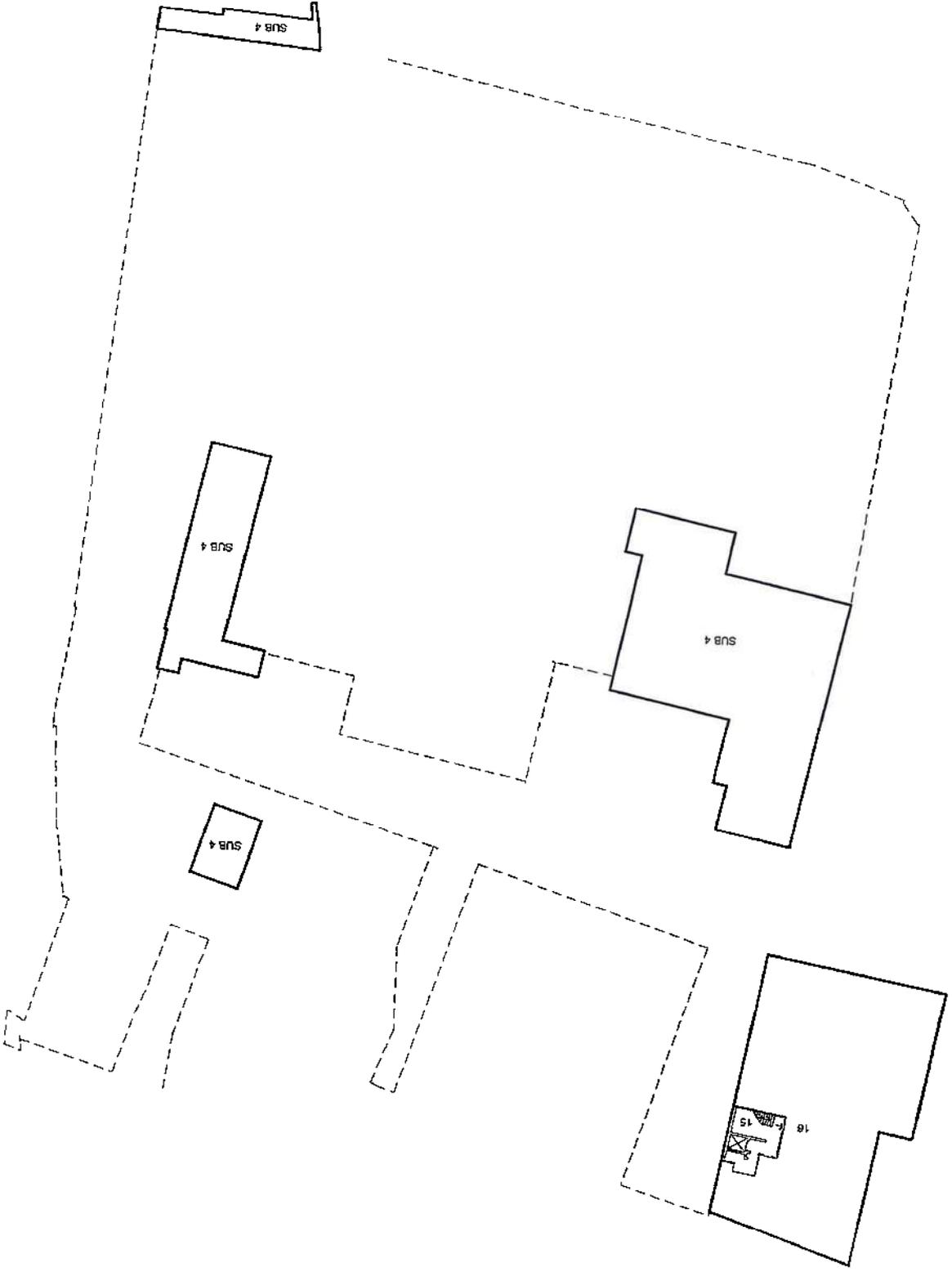
STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it



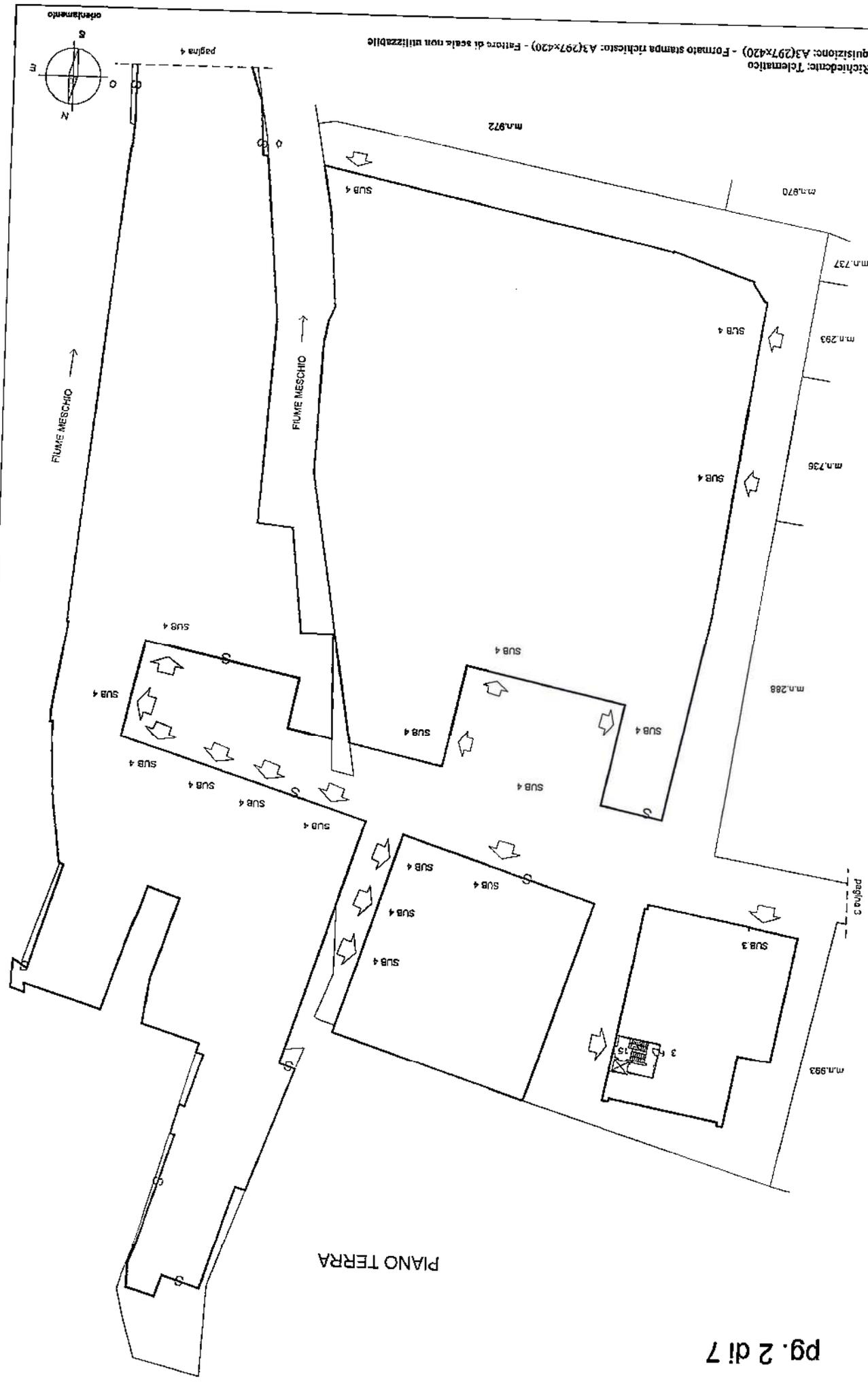
ELABORATO PLANIMETRICO Computato da: **SAVERIO FIORE**
 Comune di Vittorio Veneto - Sezione: **Regina** - Particella: **1125** - Finito: **11/05/2009**
 Foglio: **4**

Dimostrazione grafica del subaliquota
 Foglio: **4** Particella: **1125**
 Tipo Mappale n. **dal** **Procedimento n. TV0169475 dal 11/05/2009**
 N. **3135**

PIANO PRIMO SOTOSTRADA



PIANO TERRA



Agenzia del Territorio
Ufficio provinciale di Treviso

Comune di VITTO
CAVASSO FABBRICATI

ELABORATO PIANIMETRICO
COMUNE DI VITTO
Comune di Vittorio Veneto

Compilato da: **STEFANO PAVI**
Foglio: 4
Sezione: E

Iscritto all'Albo: Geometri
Particella: 1125

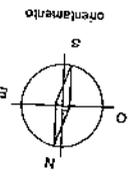
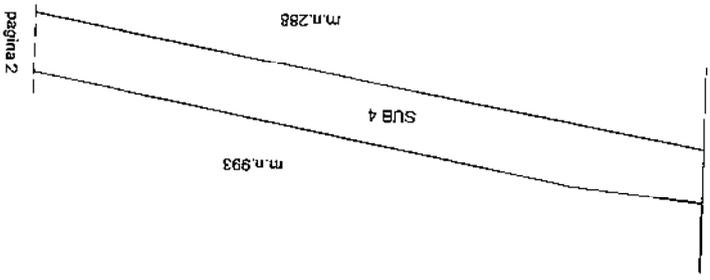
Prov. Treviso N. 3185
Foglio n. TV0169475 del 11/05/2009
col. scala 1 : 500

Disostruzione grafica del subaltari

pg. 3 di 7

PIANO TERRA

Viale Dame Alghieri



Ufficio provinciale di Treviso
Comune di Vittorio Veneto (TV) - Sezione di Vittorio Veneto

ELABORATO PLANIMETRICO
AL. VENNIZIO (14/05/2012) - Sezione di Vittorio Veneto

Completato da: **STIVERRA PAOLO**
Laboratorio planimetrico - Sezione E
Foglio: 4

Isolato all'albo: Geometrica
Particella: 1125

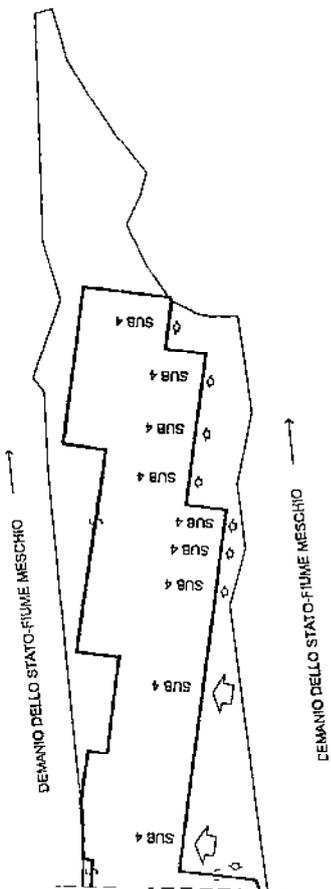
Prov. Treviso M. 3135
Protocollo n. TV0169475 del 11/05/2009

Tip. Kappale n. del Scala 1 : 500

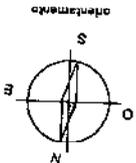
Direzione e grafia del subalterno

pg. 4 di 7

PIANO TERRA



pagina 2

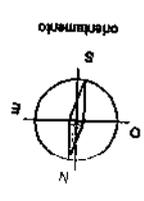
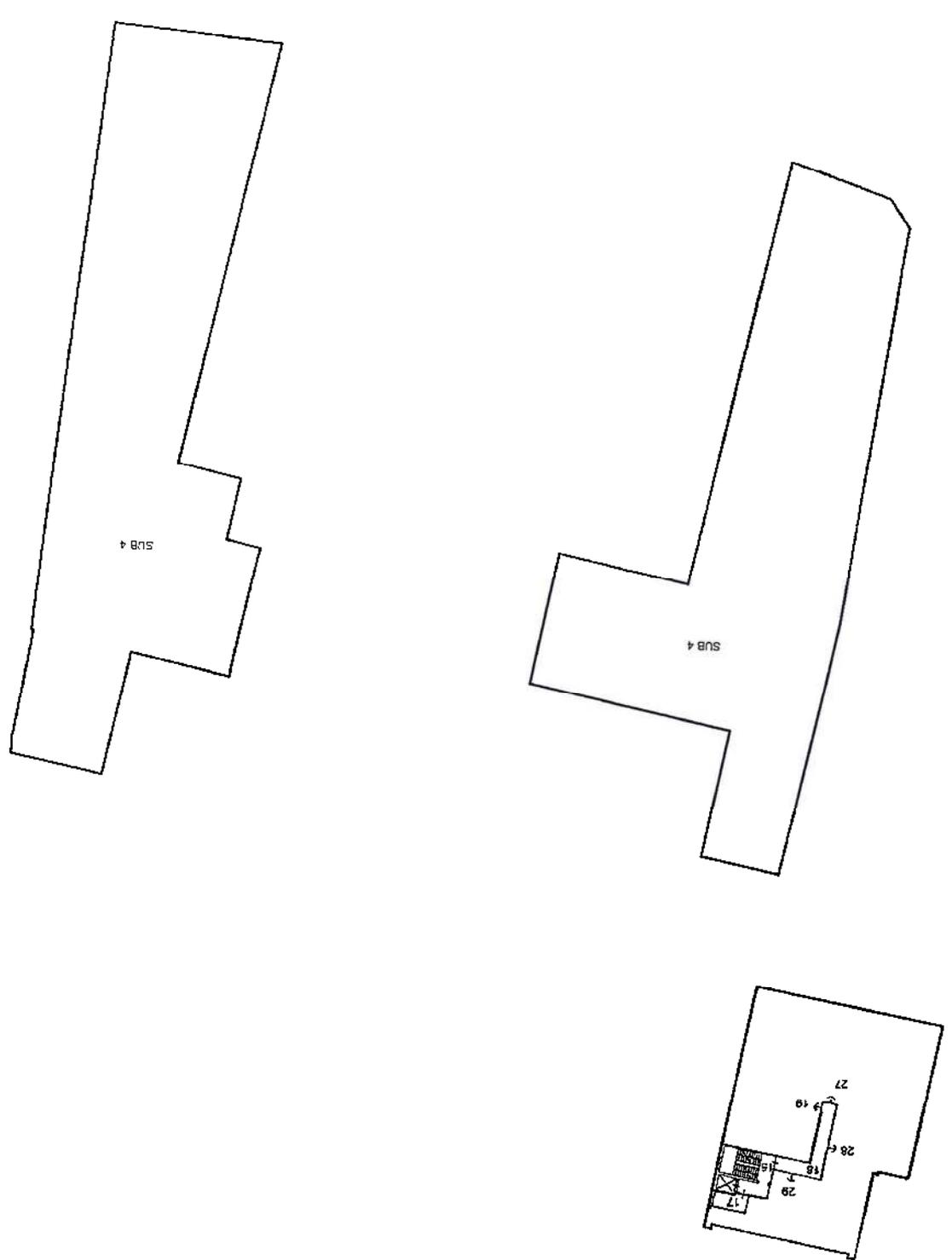


Data: 13/05/2012 - n. T77781 - Richiedente: Telematico
 Data: 13/05/2012 - n. T77781 - Richiedente: Telematico
 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
 Immagine planimetrica in metri
 Ag. del Territorio
 Ufficio provinciale di Treviso
CATASTO FABBRICATI
 Comune di VITTO
 PIAZZA GIOVANNI PAOLO II, 1125
 Comune di Vittorio Veneto
 Sezione: E
 Foglio: 4
 Particella: 1125
 Tipo Mappa n. 401
 Scala 1 : 500
 Prov. Treviso
 N. 3135
 Protocollo n. TV0169475 del 11/05/2009
 Iscritto all'Albo: Geometri
 Particella: 1125
 Tipo Mappa n. 401
 PIAZZA GIOVANNI PAOLO II, 1125
 Comune di Vittorio Veneto
 Sezione: E
 Foglio: 4
 Particella: 1125
 Tipo Mappa n. 401
 Scala 1 : 500
 PIAZZA GIOVANNI PAOLO II, 1125
 Comune di Vittorio Veneto
 Sezione: E
 Foglio: 4
 Particella: 1125
 Tipo Mappa n. 401
 Scala 1 : 500

ELABORATO PLANIMETRICO
 PIAZZA GIOVANNI PAOLO II, 1125
 Comune di Vittorio Veneto
 Sezione: E
 Foglio: 4
 Particella: 1125
 Tipo Mappa n. 401
 Scala 1 : 500

pg. 5 di 7

PIANO PRIMO



Agenzia del Territorio
Ebbione
CATASTO FABBRICATI

Comune di VITTOBORARO
Pianina
CATASTO FABBRICATI

Comitato da: SAVERIO P...
Foglio: 4
Sezione: B

Isolato all'albo: Geometri
Particella: 1125

Prov. Treviso
N. 3135

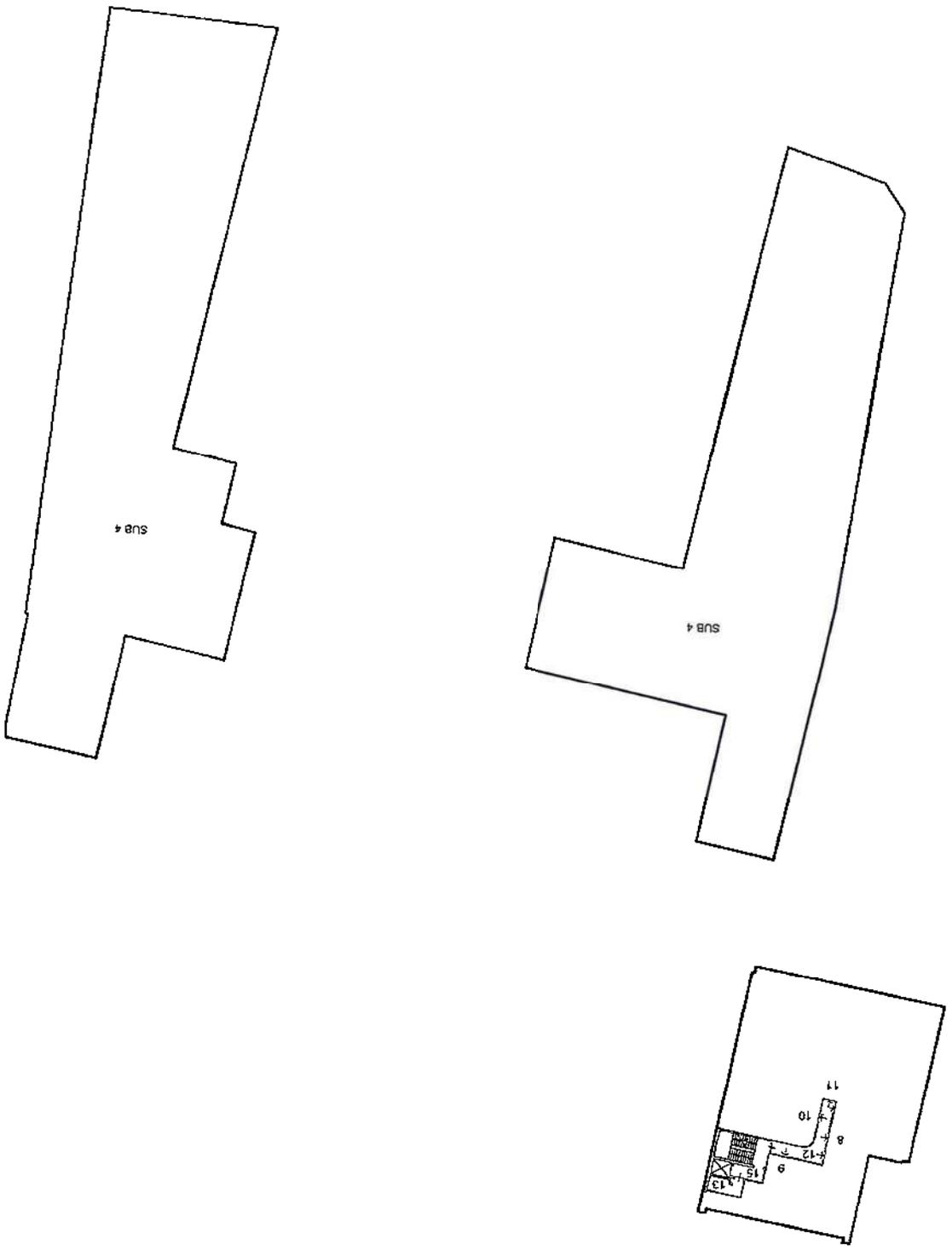
Protocollo n. TV0169475 del 11/05/2009
Scala 1 : 500

Edo Kappala n.

del

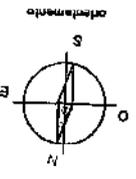
Scala 1 : 500

Dimostrazione grafica del subalterno



PIANO SECONDO

pg. 6 di 7



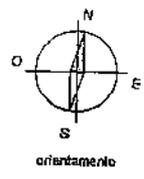
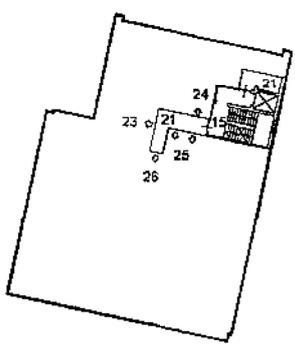
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Silvestrin Paolo
Isoritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 3135

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Comune di Vittorio Veneto
Sezione: E Foglio: 4 Particella: 1125
Protocollo n. TV0169475 del 11/05/2009
Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

pg. 7 di 7

PIANO TERZO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/05/2012 - Comune di VITTORIO VENETO (M089) - < Sez.Urb. c - Foglio: 4 - Particella: 1125 - Elaborato planimetrico >

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0025944 del 04/02/2004

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

Via Dante

civ. 61

Identificativi Catastali:

Sezione: E

Foglio: 4

Particella: 1125

Subalterno: 3

Compilata da:

Chies. Franco.

Iscritto all'albo:
Geometri

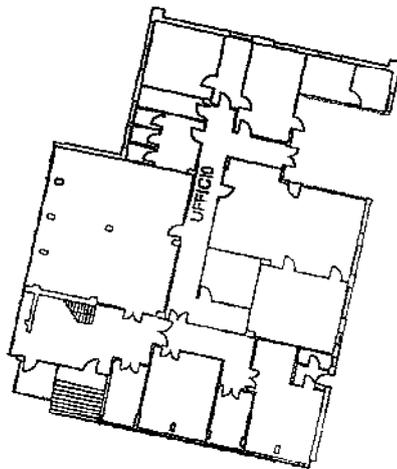
Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:500

PIANTA PIANO TERRA H= 335



10 metri

glio: 4 - Particella: 1125 r. Subalterno: 3

Comune di VITTORIO VENETO (MO89) - S. Sez. Urb: E.

Catasto dei fabbricati - Situazione al 21/05/2012 -
VIALE DANTE ALIGHIERI n. 61 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 21/05/2012 - n. T1785 - 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. TV0173344 del 05/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittorio Veneto
Viale Dante Alighieri

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: E
Foglio: 4
Particella: 1125
Subalterno: 25

Compilata da:
Tonon Maurizio

Iscritto all'albo:
Periti Edili

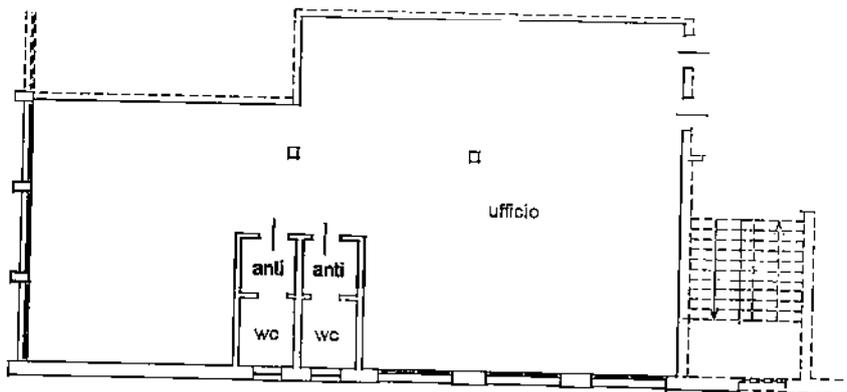
Prov. Treviso

N. 376

Scheda n. 1

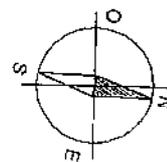
Scala 1:200

glio: 4 - Particella: 1125 - Subalterno: 25



PIANO TERZO

H=2,70



orientamento

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/05/2012 -
VIALE DANTE ALIGHIERI piano: 3;

Ultima planimetria in atti

Data: 21/05/2012 - n. T96119 - 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. TV0173344 del 05/06/2008

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

Viale Dante Alighieri

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: E

Foglio: 4

Particella: 1125

Subalterno: 26

Compilata da:

Tonon Maurizio

Iscritto all'albo:

Periti Edili

Prov. Treviso

N. 376

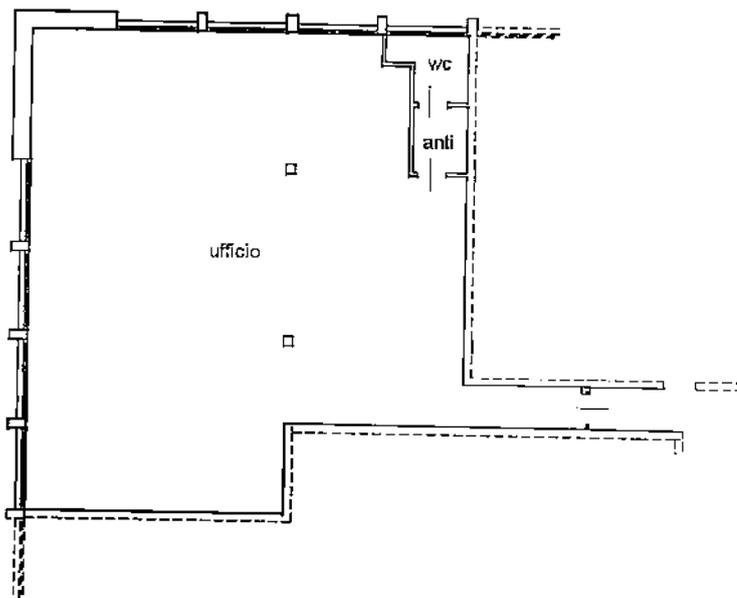
Scheda n. 1

Scala 1:200

blo: 4 - Particella: 1125 - Subalterno: 26

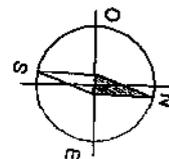
une di VILTORIO VENEIO (M089) - s. Sez. Urb.: E -

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/05/2012 -
VIALE DANTE ALIGHIERI piano: 3;



PIANO TERZO

H=2,70



orientamento

Ultima planimetria in atti

Data: 21/05/2012 - n. T96123 - 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. TV0290100 del 06/11/2006

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

Viale Alighieri Dante

civ.

Identificativi Catastali:

Sezioni: E

Foglio: 4

Particella: 1125

Subalterno: 19

Compilata da:

Chies Franco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

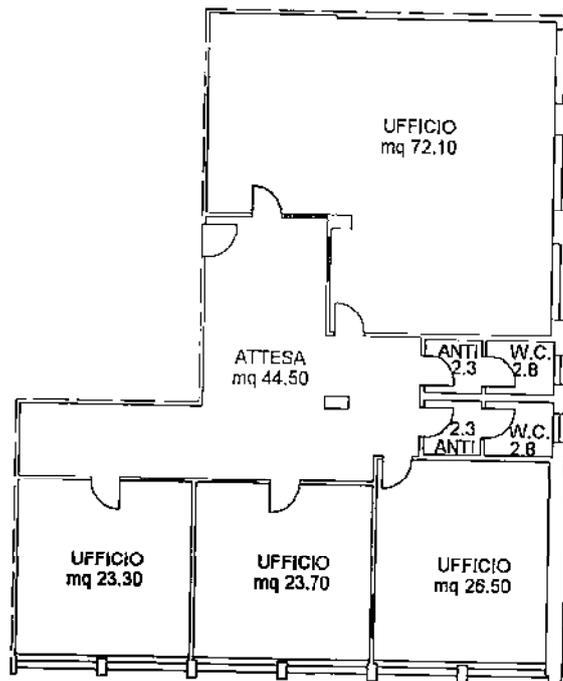
Scala 1:200

Linea: 4 - Particella: 1125 - Subalterno: 19

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

Catasto del Fabbricati - Situazione al 21/05/2012 -
VIALE DANTE ALIGHIERI piano: 1;

PIANTA PIANO PRIMO H= 2.70



10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 21/05/2012 - n. T96116 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

Totale schede: 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

CENTRO ARIETE



Foto n. 1: Inquadramento Territoriale



Foto n. 2: Inquadramento Territoriale

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



Foto n. 3: Panoramiche ufficio sub. 19

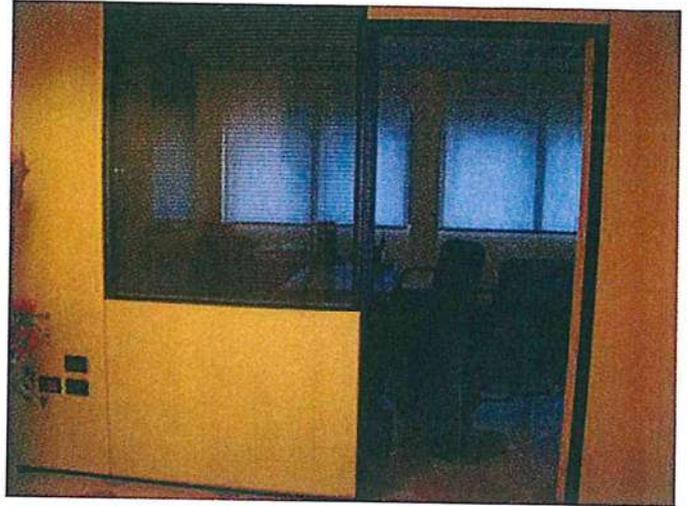


Foto n. 4: Panoramiche ufficio sub. 25

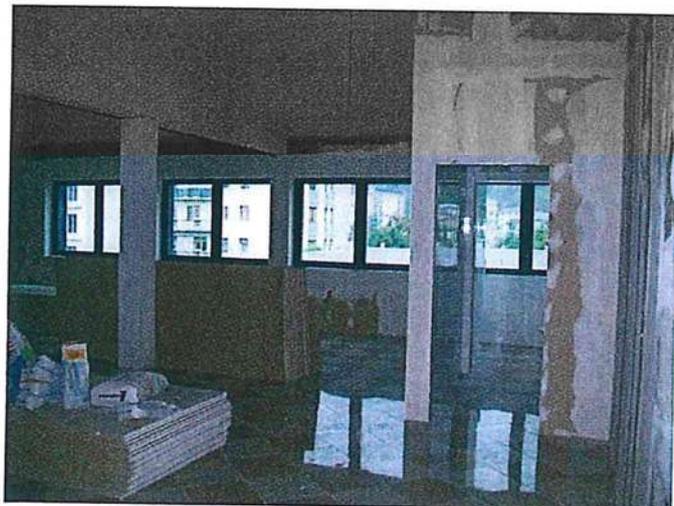
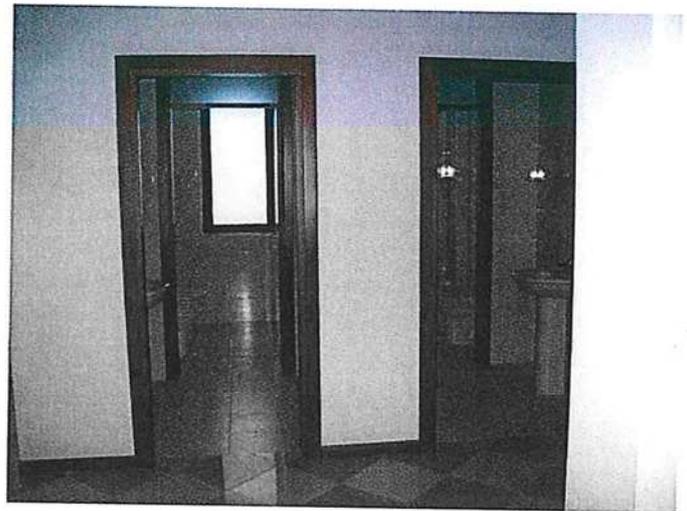
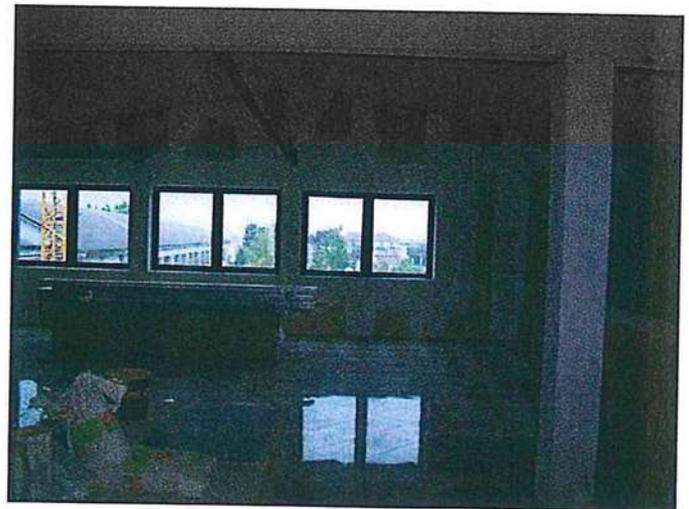
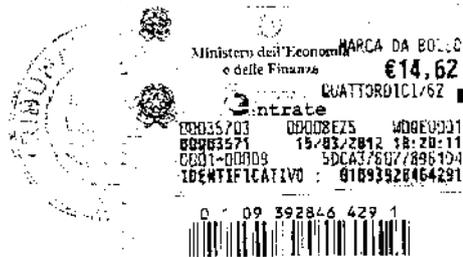


Foto n. 5: Panoramiche ufficio sub. 26



LOTTO 12



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], in qualità di Amministratore della ditta [REDACTED], con sede in [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, notaio Matteo Contento di Montebelluna.

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

Quesito della stima

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



SOMMARIO

Individuazione dei Beni Immobili	4
Descrizione dei Beni Immobili	9
Lotto 1 – Immobili in Godega 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 Barca”, 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
Lotto 14 - Terreni in Vittorio Veneto, loc. san giacomo	88
Informazioni Urbanistico Edilizie	90
Proprietà e uso degli immobili.....	90
PARAMETRI DI STIMA - LOTTO 14	91
LOTTO 15 - Immobili "Victoria Sport Center"	92
Informazioni Urbanistico Edilizie	96
Proprietà e uso degli immobili.....	97
PARAMETRI DI STIMA - LOTTO 15.....	98
Lotto 16 - Immobili " Condominio Agribella" in Vittorio Veneto (TV), via G. Carducci	99
Informazioni Urbanistico Edilizie	100
Proprietà e uso degli immobili.....	101
Parametri di Stima - Lotto 16.....	101
PROVENIENZA DEI BENI.....	102
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	111
Stima degli immobili	119
Superficie catastale fabbricati	119
Superficie catastale terreni	119
Superficie commerciale.....	119
Valori impiegati nella stima (V.U.M.).....	121
Stima dei singoli Lotti	122
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 - "Casetta 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 SIAV 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
ALLEGATI.....	156

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.

Nel 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, fra 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 12 – “MAGAZZINO SIAV 1” IN VITTORIO VENETO (TV)

Trattasi di un vano ex magazzino/officina, posto al piano terra/seminterrato del complesso residenziale/commerciale “SIAV 1”, in Vittorio Veneto, via Dante (SS51).

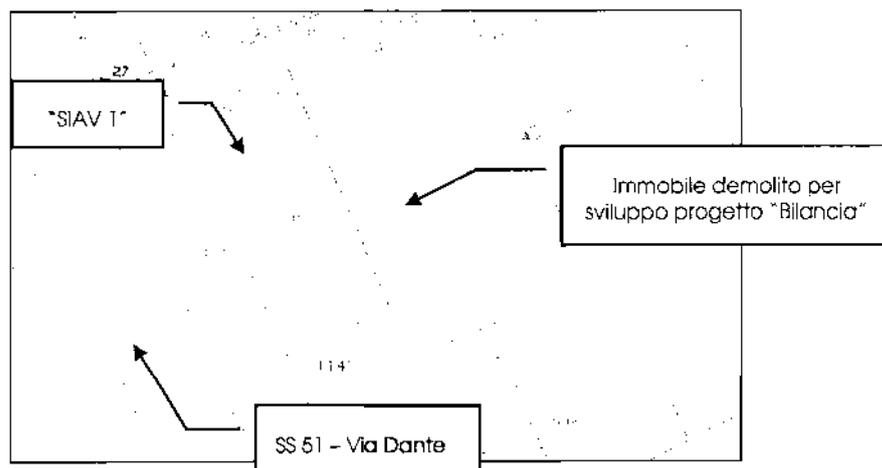
Il vano è in buona posizione “commerciale” essendo fronte la SS51 ed è seminterrato sul lato ovest e completamente fuori terra sul lato est.

Il vano è ora dismesso e privo di parete perimetrale sul lato est, poiché rimossa a seguito dei lavori di demolizione degli immobili “ex Fassina”.

Nel progetto “Bilancia” della ██████████, autorizzato nel 2011, tale vano è infatti accorpato al piano terra commerciale, del nuovo complesso immobiliare.

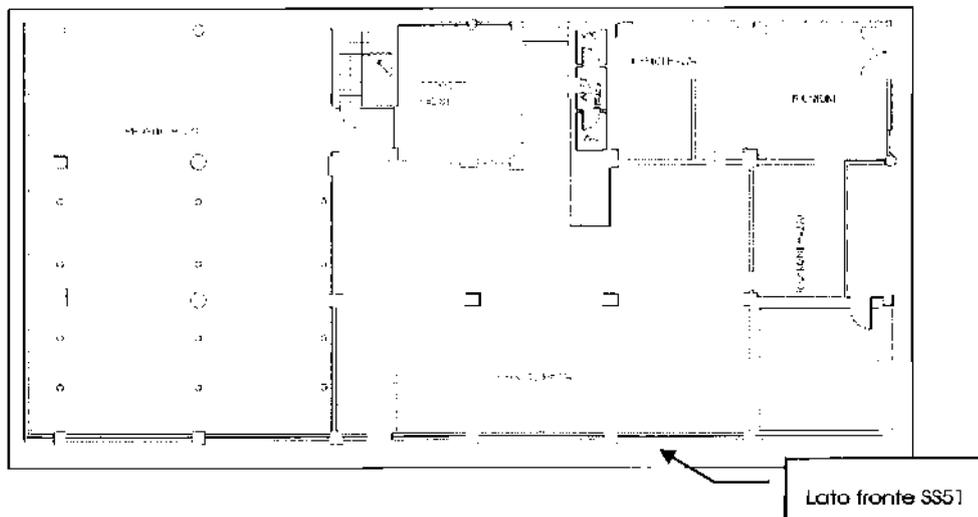
Il vano, come oggi si presenta, ha comunque una sua autonomia immobiliare, indipendente dallo sviluppo del progetto “Bilancia”.

Si riporta di seguito l’estratto di mappa dell’immobile oggetto di perizia.



Il vano è accessibile dall’area scoperta sul lato est, o dal piano superiore tramite una scala comune e una rampa comune posta sul lato sud.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell’immobile oggetto di perizia.



Nel prospetto a seguire è riportata l'identificazione catastale dell'immobile.

n.	Descrizione	Sez. Fg.	Part.	Sub.	Cat. Classe	Consist.	R. Cat. euro
1	Piano terra/seminterrato del fabbricato SIAV1. Trattasi di parte delle "ex officine Fassina" poste sotto il fabbricato SIAV1. L'immobile ha altezza interna di 2,7-2,8 m. Il vano si presenta seminterrato sul lato ovest (fronte SS 51) e completamente fuori terra sul lato est. Il vano è privo della parete perimetrale esterna est.	E/4	31	11	C/1-4	389 mq	5.705,61

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.

L'immobile è catastalmente intestato alla ██████████, per la piena proprietà della quota intera (1/1).

L'immobile al fg. E/14 part. 31 sub. 11 deriva dal sub 1 e 2 per frazionamento/fusione del 2004.

L'immobile fg. E/4 part. 31 sub. 11, confina a nord con la part. 1138 (parete perimetrale), a est con la part. 288 (immobile demolito), a sud con la part. 1141 (rampa carrabile tra SIAV1 e SIAV2) e ad ovest con la part. 1139.

INFORMAZIONI URBANISTICO EDILIZIE

Secondo lo strumento urbanistico vigente, l'area ricade in Zona B2 "Zone edificate sature". L'immobile confina con l'ambito del PIRUEA "Ex Fassina – Ex Carnielli"

Nella ricerca eseguita e stante quanto dichiarato dagli Amministratori della società, gli immobili, oggetto della presente, sono stati edificati prima del 1967.

La parte perimetrale esterna (in realtà part. 288) è stata demolita in virtù del della D.I.A. del 29.08.2008, prot. Comune n. 3512 e successive modifiche, con presa d'atto del Comune n. 1000375 del 29.09.2008, che prevedeva lo "smaltimento copertura in eternit e demolizione del fabbricato artigianale" su terreno censito al fg. 59, part. 288.

Il vano è inserito nel progetto "Bilancia", approvato con P. di C. 084/2011, come magazzino dell'area commerciale posta al piano terra.

PROPRIETÀ E USO DEGLI IMMOBILI

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

A seguito del sopralluogo eseguito e stante quanto dichiarato dagli Amministratori della società gli immobili oggetto della presente risultano liberi.

PARAMETRI DI STIMA – LOTTO 12

Per il magazzino SIAV 1 si sono utilizzati i seguenti parametri:

- superficie commerciale come definita al capitolo "Stima degli Immobili" e rilevata dalle planimetrie catastali;
- valore unitario medio pari a 620,00 €/mq.



SIAV 2 e SIAV 1 vista da Est – Al piano terra lato destro si trova il magazzino in oggetto



Interno magazzino SIAV 1

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

COMPRAVENDITA – TRASCRITTA A TREVISO IL 09.06.2003, RG/RP 22462/15001

Immobili "Ex Fassina – Bilancia", "Slav" di Vittorio Veneto -

- N.C.T. foglio 59 particelle 288, 33, 290, 293, 736, 737, 731 (ora 1138, 1144)
- N.C.E.U. foglio E/4 particelle 288 sub 1,2,
- N.C.E.U. foglio E/4 particelle 289 sub 2, 3, 4, 42, 44, 45,
- N.C.E.U. foglio E/4 particelle 301 sub 1
- N.C.E.U. foglio E/4 particelle 1012 sub 3,
- N.C.E.U. foglio E/4 particelle 31 sub 1,2, (ora sub 11, Lotto 12-Slav)

Titolo – atto notarile pubblico del 15.05.2003 rep. 112261 del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

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

COMPRAVENDITA – TRASCRITTA A TREVISO IL 21.01.2005, RG/RP 2780/2113

Immobili Vittorio Veneto

- Foglio E/4 particella 1125 subaltemo 2.

Titolo – atto notarile pubblico del 23.12.2004 rep. 119326 del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1,
- contro [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1

CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO – TRASCRITTO A TREVISO IL 09.11.2005,
RG/RP 50202/29871

Immobili di Orsago- via Don Milani

- N.C.T. foglio 2 particella 2325.

Titolo – atto notarile pubblico del 08.11.2005 rep. 122398 del notaio Blandaleone di Vittorio Veneto:

- a favore di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1,
- contro [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1

COMPRAVENDITA – TRASCRITTA A TREVISO IL 09.06.2003, RG/RP 22462/15001

Immobili "Ex Fassina – Bilancia", "Siav" di Vittorio Veneto -

- N.C.T. foglio 59 particelle 288, 33, 290, 293, 736, 737, 731 (ora 1138, 1144)
- N.C.E.U. foglio E/4 particelle 288 sub 1,2,
- N.C.E.U. foglio E/4 particelle 289 sub 2, 3, 4, 42, 44, 45,
- N.C.E.U. foglio E/4 particelle 301 sub 1
- N.C.E.U. foglio E/4 particelle 1012 sub 3,
- N.C.E.U. foglio E/4 particelle 31 sub 1,2, (ora sub 11, Lotto 12-Siav)

Titolo – atto notarile pubblico del 15.05.2003 rep. 112261 del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

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

COMPRAVENDITA – TRASCRITTA A TREVISO IL 21.01.2005, RG/RP 2780/2113

Immobili Vittorio Veneto

- Foglio E/4 particella 1125 subalterno 2.

Titolo – atto notarile pubblico del 23.12.2004 rep. 119326 del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1,
- contro [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1

CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO – TRASCRITTO A TREVISO IL 09.11.2005,
RG/RP 50202/29871

Immobili di Orsago- via Don Milani

- N.C.T. foglio 2 particella 2325.

Titolo – atto notarile pubblico del 08.11.2005 rep. 122398 del notaio Blandaleone di Vittorio Veneto:

- a favore di [REDACTED], per la piena proprietà della quota di 1/1,
- contro [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1

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] 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 Camielli".

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 49458/7347

Iscrizione Ipotecaria a carico della società [REDACTED] e a favore di [REDACTED] [REDACTED] (S.p.A.) - [REDACTED] [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] ([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] - [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] ([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 richiamate:

- ✓ 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 ai 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 ai 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 al 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 Brusadin 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 al nn. 16673/12405,
- ✓ il contratto di comodato di cui alla scrittura privata del notaio D'Urso del 02.04.1997, trascritta il 02.05.1997 al nn. 13378/9867.

ISCRIZIONE DEL 18.05.2006, RG/RP 23702/6048

Iscrizione Ipotecaria a carico della società [REDACTED] e a favore di [REDACTED]
[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]
[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 Ag:be:la"

ISCRIZIONE DEL 27.08.2009 RG/RP 32952/7532

Iscrizione Ipotecaria a carico della società [REDACTED] e a favore della [REDACTED] [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 Godega di Sant'Urbano (TV), fraz. Pianzano:

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

Nella perizia LOTTO 1B 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] - [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 <<dichiaro il Tribunale l'inefficacia, nei confronti dell'attrice, 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 mezz'ora 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 mezz'ora dello stesso.

Nella determinazione della superficie commerciale, balconi, terrazze e similari, 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 mezz'ora 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 mezz'ora 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 a 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 del 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 dei 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 12 – "MAGAZZINO SIAV 1" IN VITTORIO VENETO, VIA DANTE

n.	Descrizione	Sez. Fg.	Part.	Sub.	Col. Classe	Consist.	R. Col. euro	Sup.Com. mq	V.U.M. euro/mq	VALORE STIMA euro
1	Piano terra/seminterrato del fabbricato SIAV1. Trattasi di parte delle "ex officine Fassina" poste sotto il fabbricato SIAV1. L'immobile ha altezza interna di 2,7-2,8 m. Il vano si presenta seminterrato sul lato ovest (fronta SS 51) e completamente fuori terra sul lato est. Il vano è privo della parete perimetrale esterna est.	E/4	31	11	C/1 - 4	389 mq	5.705,61	620,00	700,00	434.000,00
Lotto 12 - Piano seminterrato "SIAV 1" in Vittorio Veneto (TV), via Dante								TOTALE LOTTO	euro	434.000,00

OMISSIS

C. S. S. S.

TRIBUNALE DI BELLUNO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'Anno 2012 addì 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

Il Cancelliere



Francesco Aldo



U. S. S. S.



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

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

8.5 Situazione Tecnico Amministrativa E Regolarità Urbanistica	62
8.6 PARERE DI CONGRUITÀ	62
9. LOTTO 5: UNITA' IMMOBILIARE E – EX CINEMA IMPERO	62
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
10. LOTTO 6: UNITA' IMMOBILIARE F – COMPLESSO LIETTA	68
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
11. LOTTO 7: UNITA' IMMOBIL. G – COMPLESSO MIRAMONTI	74
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
12. LOTTO 8: UNITA' IMMOBILIARE H – LABORATORIO	86
12.1 DATI CATASTALI	86

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

15.6	Parere di congruità	109
16.	LOTTO 12 - UNITA' IMMOBIL. L - MAGAZZINO SIAV 1	110
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
17.	LOTTO 13 - UNITA' IMMOBIL. M - EX FASSINA e CARNIELLI	115
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
18.	LOTTO 14 - UNITA' IMMOBIL. N - TERRENI EDIFICABILI	133
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
19.	LOTTO 15: UNITA' IMMOBIL. O - VICTORIA SPORT	139
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

19.5	Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica	146
19.6	Parere di congruità	148
20.	LOTTO 16: UNITA' IMMOBIL. P – Condominio AGRIBELLA	149
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
21.	LOTTO 17_ UNITA' IMMOBIL Q – TERRENI CASE BORCA	157
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
22.	ELENCO ALLEGATI	162
	*** **	
	*** **	
	*** **	

1. INCARICO

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

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] 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.

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 uffici 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

- 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 [REDACTED] 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**

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

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.

()

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

immobiliari, alla situazione tecnico-amministrativa che vede la presenza di alcune unità sprovviste di agibilità, la presenza di alcuni immobili allo stato grezzo sui quali dovranno essere condotte varie lavorazioni al fine della loro ultimazione, tenendo conto che i valori di stima applicati nella perizia del Dott. De Mori pur risultando piuttosto ottimistici, lo scrivente ritiene che il valore stima attribuito dal Dott. Francesco De Mori (LOTTO 11/A pari a € 1.350.700,00 e LOTTO 11/B pari a € 927.200,00) per valore complessivo (LOTTO 11/A + 11/B) pari a € 2.277.900,00 sia da ritenersi **SOSTANZIALMENTE CONGRUO**.

** **** **

** **** **

16. LOTTO 12 - UNITA' IMMOBIL. L - MAGAZZINO SIAV 1

L'immobile oggetto della presente valutazione di congruità riguarda un locale ex magazzino/officina "SIAV 1" ed è situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via Dante. Allo stato attuale l'immobile risulta essere stato dismesso in quanto privo della parete perimetrale del fronte est a causa della demolizione del fabbricato adiacente denominato "ex Fassina". Dai sopralluoghi effettuati sono state osservate situazioni di degrado da ricondurre alla mancanza della parete perimetrale.

()

16.1 DATI CATASTALI

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

segue:

N.C.E.U.: Comune di Vittorio Veneto (TV) - Via del Gelsomino -

SEZIONE E - FOGLIO 4

Particella 31 sub. 11 - cat. C/1 - 4 - consist. 389 mq - Rendita € 5.705,61.

Intestazione catastale: XXXXXXXXXX

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iof.it

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

(Vedi in allegato I.1: copia visura, per immobile, mappa e planimetrie catastali).

Confini:

Il fabbricato in questione è confinante a sud con il mappale n. 1141, a est con il mappale n. 288, a ovest con il mappale 1139 e a nord con i mappali n. 1138.

16.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

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

- Atto pubblico "TRASFORMAZIONE SOCIETA'" rogitato dal notaio Dott. ██████████ in data ██████████ al rep. n. ██████████. Attraverso la citata scrittura la ██████████ si è trasformata in ██████████
- Atto pubblico "COMPRAVENDITA" rogitato dal notaio Dott. ██████████ in data ██████████ al repertorio n. ██████████ e trascritto in data ██████████ al n. ██████████ reg. generale e n. ██████████ reg. particolare. Attraverso la citata scrittura il sig. ██████████ ha venduto alla società ██████████ l'intera proprietà relativa al foglio 4/E sub. 1 e 2. Questi ultimi sono stati soppressi e variati con il sub. 11.

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. Matteo Contento in data 15.09.2011 al repertorio n. 12938/7924 e trascritto in data 19.09.2011 al n. 31671 reg. generale e n. 20335 reg. particolare.

(Vedi in allegato I.2: Copia trascrizione di compravendita).

16.3 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'

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro :

Diritto: Proprietà

Note di Iscrizione

• Iscrizione Contro: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO del 15/05/2003 al n° 112262 di repertorio, registrato il 11/06/2003 con nota di iscrizione n° 22859 Reg. gen., n°5280 Reg. Part.

Notaio: Dott. Blandaleone Roberto

Totale: 3.400.000,00 €

Immobili:

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

Sez. E Foglio 4 – part.lla n. 31 sub. 1 e 2 (adesso sub. 11) ;

A Favore:

Contro :

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

• **Iscrizione Contro:** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 16/05/2006 al n° 124294 di repertorio,
registrato il 18/05/2006 con nota di iscrizione n° 23702 Reg. gen., n°6048 Reg. Part.

Notaio: Dott. Blandaleone Roberto

Totale: 8.000.000,00 €

Immobili:

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

Sez. E Foglio 4 – part.IIa n. 31 sub. 11;

A Favore: [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

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)

Foglio 4 Sez. E – part.IIa n. 31 sub. 11;

A Favore : [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

16.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente perizia sono situati nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via Dante. 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 800 m.

Nel comune di Vittorio Veneto è attualmente vigente il seguente strumento urbanistico:

- Piano Regolatore Generale con rispettive norme tecniche di attuazione.

In riferimento a quanto previsto dagli strumenti urbanistici l'area ricade nella zona B2 "Zone edificate consolidate".

Si fa presente che tale immobile confina con l'ambito PIRUEA "Ex Fassina e Ex Carnielli".

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.

16.5 Parere di congruità

In riferimento all'analisi e alle osservazioni fatte, allo stato di fatto dell'unità immobiliare che risulta essere ormai dismessa, alla situazione tecnico-amministrativa e tenendo conto che:

- i valori di stima applicati nella perizia del Dott. De Mori non sono in linea con le quotazioni immobiliari di mercato,
- la particolare situazione economica del paese si sta ripercuotendo in modo sfavorevole sul mercato immobiliare,
- la ristrutturazione dell'opera è in funzione della realizzazione del complesso

edilizio Ex Fassina,

lo scrivente ritiene che il valore di stima attribuito dal Dott. Francesco De Mori per un valore complessivo pari a € 434.000,00 sia da ritenersi **NON CONGRUO** in quanto lo stato dell'immobile richiede vari interventi di ristrutturazione che incidono sul valore complessivo di stima del LOTTO 12 di un valore percentuale in riduzione pari mediamente al 40%.

** ** ** ** **

** ** ** ** **

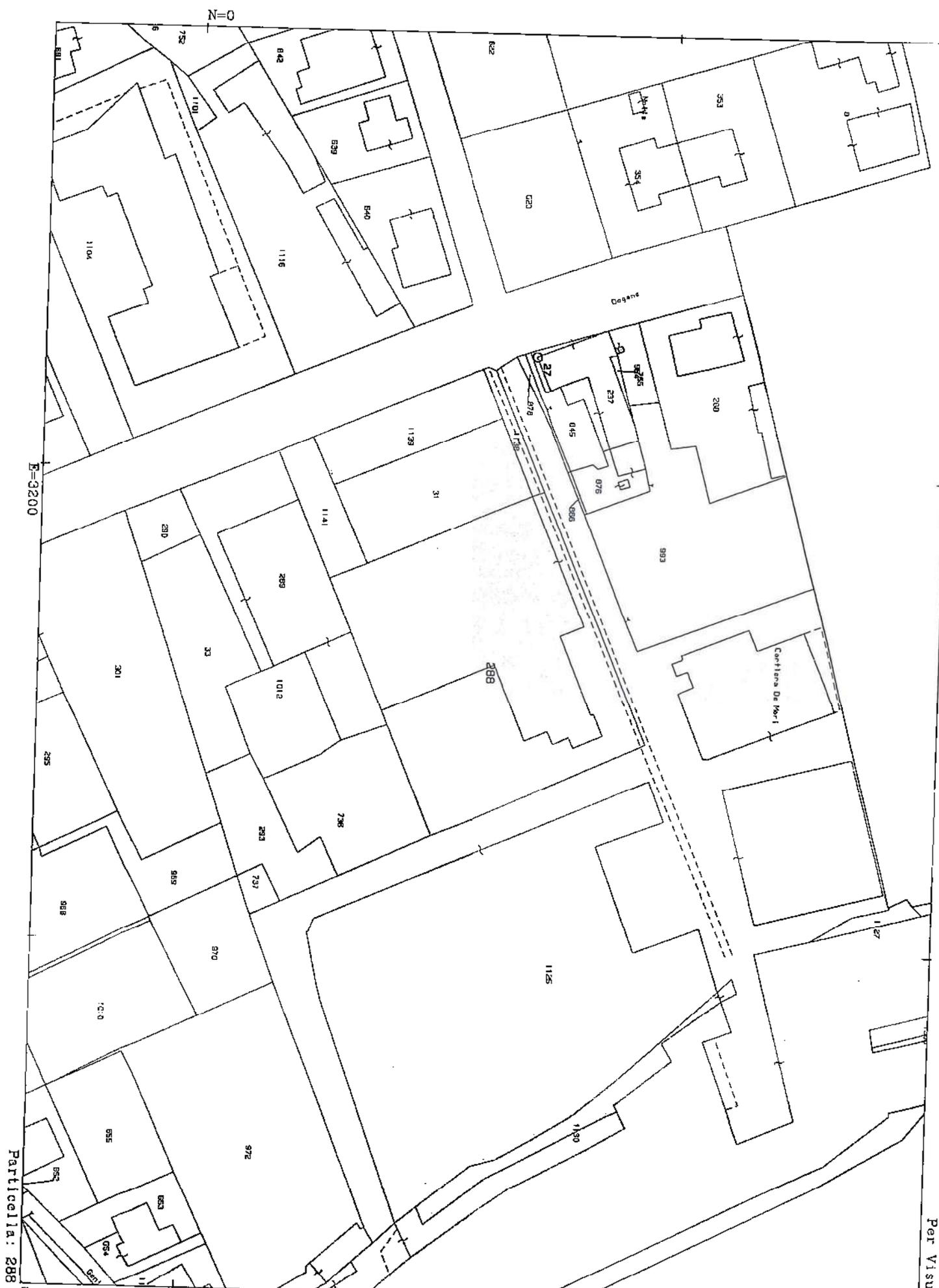
17. LOTTO 13 - UNITA' IMMOBIL. M - EX FASSINA e

CARNIELLI

Gli immobili oggetto della presente valutazione di congruità riguardano l'area in cui erano situate le sedi degli "ex opifici Carnielli e Fassina" che sono situati nel comune di Vittorio Veneto tra via Dante Alighieri e il fiume Meschio. Si fa presente che tutta l'area ricade all'interno dell'ambito del P.I.R.U.E.A. (Programma Integrato di Riqualificazione Urbana ed Ambientale) stipulato con il comune di Vittorio Veneto (TV). Con riferimento al P.I.R.U.E.A. sono state redatte tre Convenzioni, esplicitate nel paragrafo situazione tecnica amministrativa, di cui n. 2 trascritte presso la conservatoria di Treviso e una ancora in bozza. Le convenzioni menzionate riguardano l'intervento edilizio Ex Fassina - Ex Carnielli con riferimento ai seguenti ambiti:

- Convenzione n. 1: Opere di Urbanizzazione fuori ambito nella quale sono previste opere a beneficio pubblico. Tra le opere di urbanizzazione sono previste una strada di collegamento da via Piave, un ponte sul fiume Meschio, una passerella e altro;
- Convenzione n. 2: Parte A - Ex Fassina relativa alla realizzazione dei

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it



Particella: 288

Comune: VITTORIO VENETO
Foglio: 59

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

13-Mag-2012 16:15
Prot. n. T26603/2012

Per Vissura

LOTTO 13



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 da signor [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] [REDACTED], in qualità di Amministratore della ditta [REDACTED], con sede in [REDACTED] [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, notaio Matteo Contento di Montebelluna.

Sono esclusi gli immobili di cui alle annotazioni per cancellazione del vincolo del 04.10.11 ai nn.33429/4992, del 14.10.2011 ai nn.34935/5182, del 28.12.2011 ai nn.44487/6389 e del 28.12.2011 ai 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 >>.



Francesco De Mori

SOMMARIO

Individuazione dei Beni Immobili	4
Descrizione dei Beni Immobili	9
Lotto 1 – Immobili in Godega 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
Lotto 14 - Terreni in Vittorio Veneto, loc. san giacomo	88
Informazioni Urbanistico Edilizie	90
Proprietà e uso degli immobili.....	90
PARAMETRI DI STIMA - LOTTO 14	91
LOTTO 15 - Immobili "Victoria Sport Center"	92
Informazioni Urbanistico Edilizie	96
Proprietà e uso degli immobili.....	97
PARAMETRI DI STIMA - LOTTO 15.....	98
Lotto 16 - Immobili " Condominio Agribella" in Vittorio Veneto (TV), via G. Carducci	99
Informazioni Urbanistico Edilizie	100
Proprietà e uso degli immobili.....	101
Parametri di Stima - Lotto 16.....	101
PROVENIENZA DEI BENI.....	102
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	111
Stima degli immobili	119
Superficie catastale fabbricati	119
Superficie catastale terreni	119
Superficie commerciale.....	119
Valori impiegati nella stima (V.U.M.).....	121
Stima dei singoli Lotti	122
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 - "Casetta 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 SIAV 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
ALLEGATI.....	156

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.

Nel 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 Bilancia).

OMISSIS

LOTTO 13 – AREA “EX FASSINA – EX CARNIELLI”

Trattasi dell'area, sede degli ex opifici “Carnielli” ed ex opifici “Fassina”, posta in una bellissima posizione tra via Dante (SS 51) e il fiume Meschio e prossima al centro Città di Vittorio Veneto.

L'area denominata “Ex Fassina-Ex Carnielli”, dal nome delle società che ivi esercitavano la propria attività, presenta notevole interesse urbanistico-edilizio, sia perché è collocata in una zona limitrofa al centro della Città, sia per la vicinanza al fiume Meschio che la qualifica da punto di vista ambientale.

La parte ovest, area Ex Fassina, è contigua ai due edifici SIAV 1 e SIAV 2, prospicienti via Dante (SS 51) e si presenta come un'area scoperta a “cantiere”.

La parte est, prossima al fiume Meschio, era invece sede del complesso industriale “Carnielli”, storica industria di biciclette ed oggi è caratterizzata dalla presenza di edifici vetero-industriali, più o meno fatiscenti.

L'area è oggi caratterizzata dai seguenti elementi:

- per la gran parte è interessata dal PIRUEA (Programma Integrato di Riqualificazione Urbana) detto “Ex Fassina – Ex Carnielli”, approvato con DCC 40/2006, avvocato e approvato con modifiche d'ufficio con DGR Veneto 67/2007 e con Variante approvata con DCC 15 del 22.04.2009;
- l'area “Ex Carnielli” è compresa nel Piano Regionale di Bonifica delle aree Inquinata di cui alla DGR Veneto n. 157 del 25.01.2000 (scheda tecnica n.TV033) ed è oggetto di un Piano di Bonifica approvato, che di fatto vincola lo sviluppo edilizio di tutta l'area “Ex Fassina - Ex Carnielli”;
- il fiume Meschio è area SIC IT3240032 (Sito di Interesse Comunitario) denominato “Fiume Meschio” – vedi Natura 2000 Veneto.

A seguire si analizzano gli elementi “normativi” rilevanti al fine della determinazione del valore a mercato del bene, per gli approfondimenti si rimanda ai documenti allegati: PIRUEA approvato, Progetto di Bonifica, Convenzioni, Formulario standard, altro.

IL PIRUEA “EX CARNIELLI - Ex FASSINA”

L'ambito del PIRUEA oltre ad interessare le particelle di proprietà della ditta [REDACTED], interessa anche le proprietà “demaniali” al fg. 59 part. 1127 e al fg. E/4 part. 1130 e 1131, per la quali la ditta [REDACTED] aveva avviato la procedura di acquisizione ai sensi della L. 212/2003 (Demanio Prot. 3661 del 06.02.2004).

L'ambito del PIRUEA è a sua volta stato distinto, con la Variante del 2009, in “Parte A – Ex Fassina” e in “Parte B – Ex Carnielli” ed interessa complessivamente una superficie di circa 19.406 mq, così suddivisa:

- ✓ aree destinate a nuove edificazioni o al recupero di quelle esistenti per un totale di 61.556 mc, distinti in, 11.000 mc di volume recuperabile, 50.556 mc di nuova edificazione (con previsione di 2.000 mc da destinare ad edilizia pubblica convenzionata);
- ✓ parcheggi pubblici ed a uso pubblico per 9.432 mq distinti in parcheggi a raso e interrati;
- ✓ viabilità pubblica ed a uso pubblico 2.267 mq;
- ✓ spazi urbani misti pubblici e ad uso pubblico per circa 3.143 mq;
- ✓ aree a verde pubblico circa mq. 2.512 ed aree a verde tutelato circa 1.002 mq.

Il P.I.R.U.E.A., rispetto a quanto previsto dal precedente PRG, prevede un incremento volumetrico di circa 7.730 mc complessivi, localizzati nella "Parte B - ex Carnielli".

Con il PIRUEA sono state approvate tre Convenzioni Preliminari (la 1 e la 2 sono state in seguito sottoscritte, la 3 è ancora in forma di preliminare):

- ✓ Convenzione n. 1 "Opere di urbanizzazione fuori ambito",
- ✓ Convenzione n. 2 "Parte A - Ex Fassina",
- ✓ Convenzione n. 3 "Parte B - Ex Carnielli".

La Convenzione n.1 "Opere di urbanizzazione fuori ambito, prevede la realizzazione delle seguenti opere a beneficio pubblico.

- ✓ Viabilità di collegamento tra via Dante e piazzale Aldo Moro con realizzazione di un ponte di attraversamento del fiume Meschio. L'opera, per un totale di 1.490.000,00 euro, è stata divisa in tre stralci, di cui euro 1.262.573,99 per gli stralci 1 e 2 che corrispondono alla viabilità del comparto 11E. A garanzia è stata stipulata la polizza fideiussoria n.302480262 del 26.08.2010 Assicurazioni Generali spa di 650.000,00.
- ✓ Costruzione di una scuola materna, chiavi in mano, in Via Carducci su area di proprietà comunale, per un valore di 1.138.685,00 euro.
- ✓ Costruzione di passerella ciclo-pedonale sul fiume Meschio, tra via Carducci e la pista ciclabile lungo il fiume Meschio, per un valore di 78.000,00 euro.

La Convenzione n.2 "Parte A - Ex Fassina", prevede in sintesi quanto segue.

- ✓ La realizzazione di opere urbanizzazione primaria a scemputo di oneri per un totale di 339.700,00 euro (polizza fideiussoria n. 03/EP01/001202 Confiditalia di Bari per 339.700,00 euro).
- ✓ La realizzazione degli stralci 1 e 2 della viabilità del Comparto 11E di collegamento tra via Dante e Piazzale Aldo Moro (nel successivo P. di C. per "Il Bilancia" viene specificato che gli stralci 1 e 2 della strada e la bonifica del relativo lotto 2, devono essere Collaudati/Certificati prima del rilascio dell'agibilità).

La Convenzione n.3 "Parte B - Ex Carnielli", prevede in sintesi quanto segue.

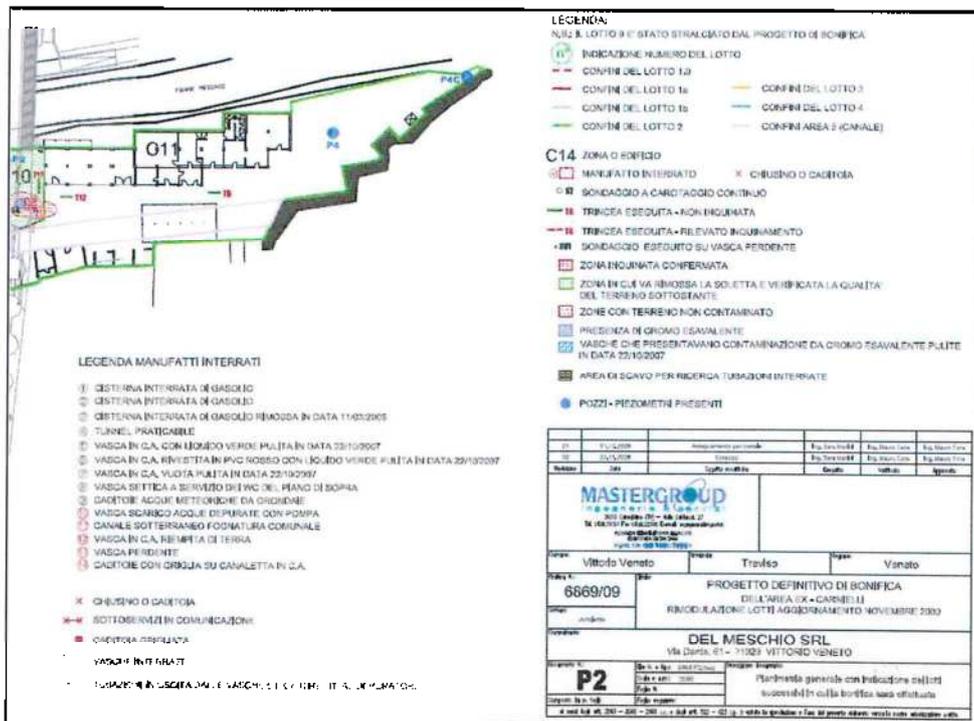
- ✓ La realizzazione di opere urbanizzazione primaria a scemputo di oneri per 699.261,93 euro.
- ✓ La realizzazione dello stralcio 3 della viabilità che collega via Dante con il Piazzale Aldo Moro (227.462,01 euro), la realizzazione della passerella ciclopedonale sul Meschio (78.000,00 euro) e la realizzazione della scuola materna di via Carducci (1.138.685,00 euro).

IL PIANO DI BONIFICA "Ex Carnielli"

La ditta [REDACTED] ([REDACTED]) ha presentato un progetto di bonifica dell'area "Ex Carnielli" come soggetto non responsabile dell'inquinamento, ai sensi dell'art. 245 del D.Lgs. 152/2006.

Il progetto definitivo di bonifica è stato approvato dal Comune di Vittorio Veneto, con Determina Dirigenziale n.1110 del 17.05.2004 e, a seguito di successiva richiesta di rimodulazione, con Determina Dirigenziale n. 2071 del 21.12.2010 "Bonifica area ex Carnielli, Approvazione progetto di rimodulazione con prescrizioni della Conferenza dei Servizi" (Conferenza dei Servizi del 27.08.2008 e del 06.09.2010).

Segue planimetria di progetto della bonifica.



Il progetto approvato prevede la seguente sequenza dei lavori di bonifica:

- ✓ fase 0 – rimozione coperture in eternit e materiali coibenti presenti nel lotto 2
- ✓ fase 1 – demolizione edifici presenti nel lotto 2 con esclusione di quelli vincolati
- ✓ fase 2 - inizio lavori bonifica lotto 2
- ✓ fase 3 - fine lavori bonifica lotto 2 e successiva certificazione
- ✓ fase 4 - inizio lavori stralci 1 e 2 strada fuori ambito (via Dante – Piazzale A. Moro)
- ✓ fase 5 – fine lavori stralci 1 e 2 strada fuori ambito
- ✓ fase 6 – rimozione coperture in eternit lotto 3, 1.0 e 1
- ✓ fase 7 – demolizione edifici presenti lotto 1.0
- ✓ fase 8 – inizio lavori di bonifica lotto 3
- ✓ fase 9 – analisi terreno lotto 1.0, realizzazione parcheggio provvisorio su lotto 1.0
- ✓ fase 10 – fine interventi di bonifica lotti 3 e 1° - 1.0
- ✓ fase 11 - certificazione bonifica terreni lotti 3, 1° e 1.0
- ✓ fase 12 – lotto 1.b rimozione coperture in eternit, demolizione edifici, inizio bonifica
- ✓ fase 13 – fine lavori bonifica lotto 1b
- ✓ fase 14 - certificazione bonifica lotto 1b
- ✓ fase 15 – lotto 4 - rimozione coperture in eternit e materiali coibenti, demolizioni e inizio bonifica
- ✓ fase 16 – fine lavori di bonifica e certificazione lotto 4
- ✓ fase 17 – inizio lavori di recupero edilizio lotto 3 e 1°

Le prescrizioni riportate nell’Autorizzazione, rilevanti ai fini della definizione del valore di mercato dell’area, sono le seguenti (si riporta testualmente):

- ✓ *la bonifica può essere realizzata sulla base e secondo il cronoprogramma degli stralci individuati dal progetto di rimodulazione;*
- ✓ *I lavori edilizi, in attuazione del PIRUEA approvato, possono essere eseguiti per stralci su lotti nei quali vi è la certificazione di avvenuta bonifica;*
- ✓ *i lavori edilizi risulteranno, in ogni caso, soccombenti qualora risultassero di ostacolo per gli eventuali interventi ambientali che fossero necessari, in considerazione del fatto che la certificazione per lotti di terreno da parte della Provincia sarà comunque subordinata alla verifica delle bonifica/messa in sicurezza permanente anche della falda, attraverso un congruo periodo di monitoraggio;*
- ✓ *ogni onere derivante dalla gestione presente e futura della proposta barriera idraulica sia a totale carico del privato;*
- ✓ *le opere edilizie finalizzate alla bonifica e alle verifiche ambientali preliminari per l’installazione della turbina idroelettrica, si intendono assentite con l’approvazione del progetto di bonifica.*

Al sensi della normativa di settore, lo sviluppo del progetto di bonifica approvato non è obbligatorio per il soggetto non responsabile ma facoltativo (art. 245 del D.Lgs. 152/2006).

Leggendo però in modo coordinato i progetti del PIRUEA e della Bonifica, emerge in modo chiaro la volontà dell’Amministrazione Pubblica di vincolare lo sviluppo edilizio dell’area ai lavori di bonifica.

In merito si citano testualmente dalla Convenzione 1 “i lavori edilizi, in attuazione del PIRUEA, possono essere eseguiti per stralci su lotti nei quali vi è la certificazione di avvenuta bonifica”.

La certificazione dei lavori di bonifica, da parte della Provincia, vincola quindi la realizzazione dei lavori previsti dal PIRUEA nel seguente modo:

- ✓ direttamente per gli interventi da eseguirsi **sul sedime delle aree da bonificare e quindi su tutta la parte “Parte B - Ex Carnelli”;**

- ✓ direttamente per lavori degli stralci 1 e 2 della strada tra via Dante e Piazzale Aldo Moro (Comparto 11/E);
- ✓ indirettamente per le opere previste nella "Parte A - Ex Fassina", perché il rilascio dell'agibilità delle stesse, è legato al collaudo della strada che, a sua volta, è legato alla certificazione del lotto 2 della bonifica approvata.

Unica eccezione è fatta per le opere edilizie relative alla riattivazione della Concessione Idraulica (Impianto micro idroelettrico) che non sono vincolate dalla realizzazione di lotti di bonifica, in quanto i lavori non sono interferenti con la stessa (si veda progetto di Bonifica e progetto del mini-idro).

All'art. 8 della Convenzione n. 1 di attuazione del PIRUEA, sono inoltre specificate le seguenti garanzie a carattere finanziario, prestate dalla [REDACTED] a favore della Provincia di Treviso (come da rimodulazione progetto definitivo approvato) "a garanzia degli oneri di bonifica dell'intero ambito di cui al progetto di bonifica approvato, nonché degli oneri per il monitoraggio delle aree bonificate cedute al Comune di Vittorio Veneto per un periodo di 10 anni dalla cessione medesima":

- ✓ bonifica del terreno e messa in sicurezza del lotto 2 (area strada fuori ambito), polizza fidejussoria n.03/EP01/010/001038 del 05.11.2010 emessa da Confiditalia con sede a Bari, per l'ammontare 531.000,00 euro;
- ✓ bonifica e messa in sicurezza lotti 1.0, 1.A, 1.B, 3, 4 e 5 (PIRUEA Parte B – ex Camielli") polizza fidejussoria n.03/EP01/010/001037 del 05.11.2010 emessa da Confiditalia con sede a Bari, per l'ammontare 500.000,00 euro;
- ✓ messa in sicurezza e monitoraggio delle acque di falda per il lotto 2 e per un periodo di 10 anni dalla cessione, la Ditta [REDACTED] dovrà prestare una polizza fidejussoria, a favore sempre della Provincia di Treviso, di 115.000,00 euro.

Sempre in merito alla bonifica, all'art. 10 della Convenzione n. 1 (ripreso anche nella Convenzione 2 e 3) è, inoltre, testualmente specificato quanto segue.

- ✓ 10.2 – Le "Ditte Attuatrici" non potranno trasferire, senza una comunicazione scritta al Comune, gli oneri per l'attuazione degli interventi di bonifica, nonché gli impegni derivanti dal monitoraggio decennale successivo alla cessione delle aree su cui insiste il collegamento stradale tra via Dante e Piazzale Aldo Moro".
- ✓ 10.3 – Le "Ditte Attuatrici" sono inoltre tenute, all'atto della cessione a privati delle aree ricomprese nell'ambito di "PIRUEA", a informare nei relativi atti di compravendita gli aventi causa che l'ambito su cui insiste l'unità immobiliare compravenduta è stato assoggettato ad intervento di bonifica".

Sito di Interesse Comunitario "FIUME MESCHIO"

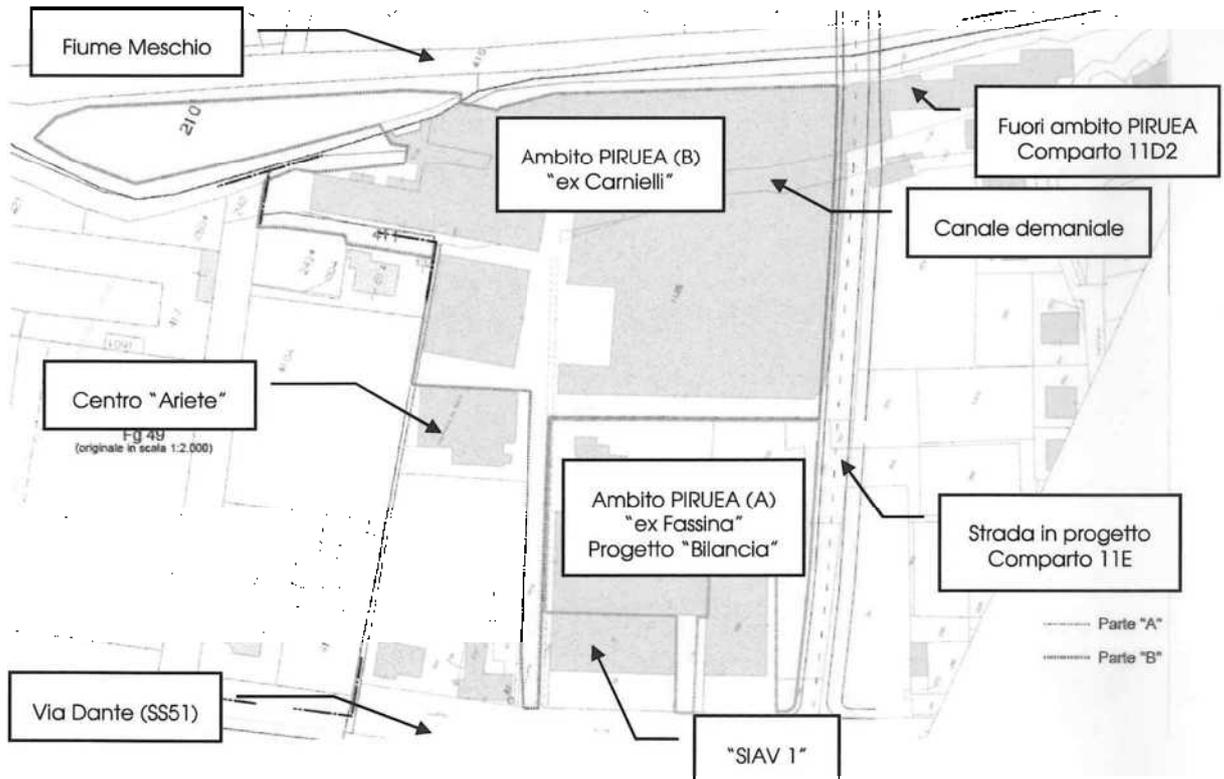
Nell'approvazione del PIRUEA da parte della Regione Veneto, è previsto che la progettazione definitiva di ogni intervento che interessa il fiume "Meschio", sia corredata da Valutazione d'Incidenza Ambientale e da un programma di monitoraggio periodico che tenga sotto controllo tutte le emissioni che interessano direttamente e indirettamente il Sito di Interesse Comunitario IT3240032, al fine di verificare se le opere generano impatti sulle specie, sugli habitat e sugli habitat di specie del sito.

DESCRIZIONE DELLE SINGOLE PARTI DEL LOTTO "EX CARNIELLI – EX FASSINA"

Il lotto in oggetto, dal punto di vista estimativo, può essere così distinto.

- Ambito PIRUEA parte A "Ex Fassina". Superficie un tempo occupata dagli opifici "ex Fassina" (Comparto 11C) che oggi si presenta come area di cantiere recintata, poiché i lavori di demolizione e rimozione dei fabbricati sono già stati eseguiti dalla ditta [REDACTED]
- Ambito PIRUEA parte B "Ex Carnielli". Corrisponde all'area posta lungo il fiume "Meschio", ancora occupata dagli opifici del complesso industriale "ex Carnielli" (Comparto 11B).
- Parte fuori ambito del PIRUEA. Area sud dell'"Ex Carnielli" ove si trovano piccoli fabbricati un tempo adibiti a mensa, spogliatoi e servizi degli opifici. Tale area rientra parte nel Comparto 11E e parte nel Comparto 11D2.
- Concessione di derivazione d'acqua a uso idroelettrico.

A seguire si riporta una planimetria catastale con indicati gli ambiti in cui è distinguibile l'area.



Segue la descrizione dei singoli ambiti.

AMBITO PIRUEA PARTE A "EX FASSINA"

Tale area è posta tra i fabbricati denominati "SIAV 1 e SIAV2" e l'area "Carnelli" ed è direttamente accessibile dalla SS51 (ex Comparto 11c).

Sull'area erano edificati gli opifici della ditta "Fassina" demoliti e rimossi, dalla [REDACTED], in virtù della DIA del 29.08.08 prot. 35012 e successive modifiche/integrazioni. Oggi l'ambito si presenta come un'area recintata uso cantiere.

Il PIRUEA approvato prevede sull'area i seguenti parametri urbanistici: superficie interessata dall'intervento circa 4.753 mq, volume realizzabile 18.800 mc, di cui 9.480 mc di residenziale e una superficie massima commerciale/direzionale di 2.835 mq.

Catastralmente l'area è ancora descritta con gli ex opifici, poiché non sono state eseguite le variazioni catastali a seguito dei lavori di demolizione dei fabbricati.

Di seguito si riporta una breve descrizione ed identificazione catastale degli immobili.

Cat.	Descrizione	Piano	Sez. Fg.	Part.	Sub.	Cat. Classe	Sup. Cat. Consist.	Rend. euro
C.F.	Immobile demolito ora terreno adibito a cantiere	T	E/4	288	1	area scoperta	1.288 mq	
C.F.	Immobile demolito ora terreno adibito a cantiere	T	E/4	288	2	D/1		RC 6053,96
Corrispondente all'Ente Urbano fg. 59 part. 288 di 2.903 mq								
C.F.	Immobile demolito ora terreno adibito a cantiere	T	E/4	1012	3	area urbana		
Corrispondente all'Ente Urbano fg. 59 part. 1012 di 393 mq.								
C.F.	Immobile demolito ora terreno adibito a cantiere	S1	E/4	289	42	C/6	16 mq	RC 40,49
C.F.	Immobile demolito ora terreno adibito a cantiere	S1	E/4	289	44	C/2	124 mq	RC 473,00
C.F.	Immobile demolito ora terreno adibito a cantiere	S1	E/4	289	45	area urbana		
Oltre le quote dei seguenti beni comuni: BCNC.sub. 20 (PS1-T) rampa di accesso comune ai sub. 23 e 42; BCNC sub. 21 (PT) rampe e scale com. ai sub. 2, 3, 4 46 e 70; BCNC sub. 22 (PT) area scoperta di 190 mq, com. ai sub. 3, 4, 23, 42, 46, 70.								

Cat.	Descrizione	Piano	Sez. Fg.	Part.	Sub.	Cat. Classe	Sup. Cat. Consist.	Rend. euro
C.T.	Area tra la via che porta agli ex opifici "Carnielli" e il fabbricato detto "SIAV1"		59	1138		Incolto Sterile	91 mq	
C.T.	Rampa carrabile fra gli edifici "SIAV 1" e "SIAV 2"		59	1141		Incolto Sterile	276 mq	
C.T.	Terreno adibito a cantiere		59	33		Orto	611 mq	RD 9,47 RA 5,68
C.T.	Terreno adibito a cantiere, accesso alla SS51		59	290		Sem. Arb.	145 mq	RD 0,94 RA 0,52
C.T.	Terreno adibito a cantiere		59	293		Orto	405 mq	RD 6,27 RA 3,76
C.T.	Terreno adibito a cantiere		59	736		Sem. Arb.	671 mq	RD 4,33 RA 2,43
C.T.	Terreno adibito a cantiere		59	737		Sem. Arb.	55 mq	RD 0,36 RA 0,20

Le particelle catastali indicate hanno una superficie complessiva di 5.635 mq, di cui circa 4.753 mq rientrante nel PIRUEA (Comparto 11C) e 882 mq esterni al PIRUEA e rientranti nel Comparto 11E (strada).

Sull'area "Ex Fassina" è stato emesso il Permesso di Costruire in sanatoria n. 84 del 16.05.2011, intestato alla ditta ██████████, per l'edificazione del "Centro Bilancia - costruzione di un complesso edilizio ad uso commerciale, direzionale e residenziale parte "A" PIRUEA "Ex Fassina".

Il P.di C. ad oggi non è stato ritirato e pertanto il termine di 120 giorni è scaduto.

Il progetto autorizzato, detto "Bilancia", prevede la realizzazione di un piano terra a destinazione commerciale di circa 1.941 mq, con prescrizione di superficie di vendita non superiore a 1.000 mq e due torri di 6 piani (PT-P6) per un totale di 3.982 mq con destinazione in parte direzionale e in parte residenziale.

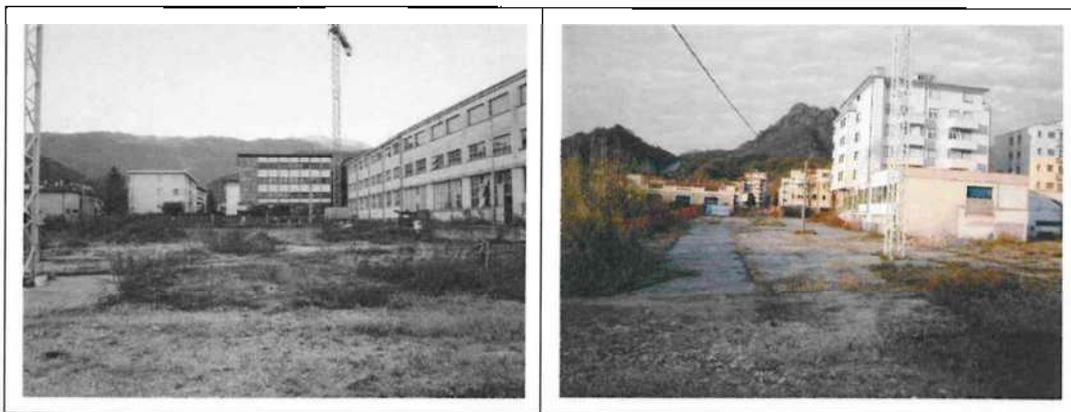
Dalla lettura del progetto si evincono i seguenti parametri della costruzione autorizzata: volume totale di progetto 18.704 mc, distinto in 6.405 mc di commerciale al piano terra, 2.799 mc di direzionale al piano primo e 9.500 mc di residenziale ai piani superiori.

Prima dell'approvazione del PIRUEA l'area (ambito definito A dal P.I.R.U.E.A.), ricadeva in gran parte in zona di Comparto 11C.

L'insieme dei volumi risultante dalla demolizione dei fabbricati (mc. 10.800) e da quelli permessi dal comparto 11c (mc. 8.000) era di mc. 18.800.

La normativa di Piano Regolatore scheda 11c prevedeva precisamente: la possibile sostituzione edilizia per gli edifici esistenti; la nuova costruzione di un corpo di fabbrica in adiacenza all'esistente con destinazione terziaria e commerciale; la razionale organizzazione dell'area compresa fra strada ed edificio, come spazio urbano misto.

La scheda urbanistica del comparto 11C fissava i parametri urbanistici nel modo seguente e la destinazione d'uso prevalente era il terziario: **superficie totale del comparto mq. 4.400 circa, spazio urbano misto mq. 1.500 circa, viabilità e parcheggi a raso mq. 1.450 circa, volume esistente conservato mc. 9.500 circa, di cui residenza mc. 5.500 circa, commercio/terziario mq. 1.200 circa, volume edificabile mc. 8.000, di cui commercio/terziario mq. 2.650.**



Area "Ex Fassina" vista da Ovest - In fondo fabbricato "Ariete" a destra edifici "Ex Carnielli"

Area "Ex Fassina" vista da sud - Sulla sinistra parte area nuova viabilità Comparto 11/E

L'area è oggetto della Convenzione PIRUEA n. 2 "Parte A - Ex Fassina".

Dalla lettura della Convenzione si evince che lo sviluppo dell'edificazione sull'area è vincolato ad una serie di impegni a carico della ditta [REDACTED], tra cui l'obbligo di realizzare la strada di collegamento tra via Dante e Piazzale Aldo Moro e conseguentemente eseguire le relative opere di bonifica.

La Convenzione stabilisce, infatti, che la ditta Attuatrice "si impegna a realizzare, a totali sue cure e spese ..." una serie di opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune o da vincolare a uso pubblico, per un totale di 339.700,00 € (a totale o parziale scomputo di oneri) ed opere a beneficio pubblico da cedere al Comune (Convenzione n. 1 - strada e ponte di collegamento tra via Dante e Piazzale Aldo Moro - intervento fuori ambito) per un valore di 1.262.573,99 €.

Importante è evidenziare che all'art. 11.2 della Convenzione n. 2, è previsto che "i Certificati di agibilità degli edifici da eseguirsi nella parte "A", saranno rilasciati dall'Amministrazione Comunale ad avvenuta approvazione dei collaudi" delle opere di urbanizzazione primaria previste in Convenzione e dello stralcio n. 1 e 2 della strada (comparto 11E) e conseguentemente della parte relativa della bonifica.

La nuova viabilità fuori ambito (opera a beneficio pubblico di cui alla Convenzione 1 - stralcio 1 e 2 del Comparto 11E), che collega via Dante con Piazzale A. Moro, è stata autorizzata con Permesso di Costruire 237 del 30.12.2010, per "realizzazione opere di urbanizzazione in attuazione del piano di comparto n. 11/E", rilasciato alle ditte [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

A garanzia dell'esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione primaria (a scomputo oneri) della "Parte A - Ex Fassina", la Ditta [REDACTED] ha prestato la polizza fideiussoria n.03/EP01/010/001202 rilasciata dalla Società [REDACTED] con sede a [REDACTED], per l'ammontare di 339.700,00 euro.

A garanzia dell'esecuzione a regola d'arte della nuova viabilità di collegamento tra via Dante e Piazzale A. Moro (stralci 1 e 2), la ditta [REDACTED] ha prestato la polizza fideiussoria n. 302480262 del 26.08.2010, rilasciata dalla Compagnia Assicurazione Generali spa, con sede a Trieste, per 650.000,00 euro.

L'area "Ex Fassina" è indirettamente interessata dai lavori di bonifica, in quanto per ottenere l'agibilità degli immobili, devono essere collaudati gli stralci 1 e 2 della viabilità fuori ambito e in precedenza deve essere Certificata, dalla Provincia, la bonifica del secondo lotto del progetto approvato.

All'art. 8 della Convenzione n. 1 di attuazione del PIRUEA, sono inoltre specificate le seguenti garanzie a carattere finanziario, prestate dalla [REDACTED], a favore della Provincia di Treviso (come da rimodulazione progetto definitivo approvato) "a garanzia degli oneri di bonifica dell'intero ambito di cui al progetto di bonifica approvato, nonché degli oneri per il monitoraggio delle aree bonificate cadute al Comune di Vittorio Veneto per un periodo di 10 anni dalla cessione medesima":

- ✓ bonifica del terreno e messa in sicurezza del lotto 2 (area strada fuori ambito), polizza fideiussoria n.03/EP01/010/001038 del 05.11.2010 emessa da Confiditalia con sede a Bari, per l'ammontare 531.000,00 euro;
- ✓ messa in sicurezza e monitoraggio delle acque di falda, per il lotto 2 per un periodo di 10 anni dalla cessione, la Ditta [REDACTED] dovrà, inoltre, prestare una polizza fideiussoria, a favore sempre della Provincia di Treviso, di 115.000,00 euro.

AMBITO PIRUEA AREA "EX CARNIELLI"

Corrisponde all'area posta lungo il fiume "Meschio", ancora occupata dagli opifici del complesso industriale "ex Carnielli" (ex Comparto 11B).

L'area oggi si presenta come un complesso articolato di ex opifici, più o meno fatiscenti, recintato e non accessibile, in quanto, in parte pericolante e in parte interessato dal cantiere di bonifica, iniziato dalla [REDACTED] nell'anno 2010.

Catastalmente l'area è come di seguito descritta.

Cat.	Descrizione	Piano	Sez. Fg.	Part.	Sub.	Cat. Classe	Sup. Cat. Consist.	Rend. euro
C.E.U.	Opifici e aree scoperte "Ex Carnielli"	PS I, PT, P1 e P2	E/4	1125	4	D/1		RC 43.438,00
C.T	"Isola" incolta fiume Meschio		50	210		Bosco Misto	1.653 mq	RD 2,13 RA 0,34
C.T	Area scoperta a ridosso degli ex opifici		49	411		Prato	252 mq	RD 0,78 RA 0,59

N.B. – La particella fg. 59, part. 1125 ha superficie catastale di 15.305 mq, di cui circa 11.874 mq sono ricadenti nell'ambito PIRUEA, mentre circa 3.431 mq sono ricadenti nel Comparto 11/E ed 11/D, esterni al PIRUEA approvato.

L'area "Ex Carnielli" all'interno del PIRUEA, è stata a sua volta distinta in due lotti:

- Lotto B, corrispondente all'area centrale del compendio "Carnielli" ove è prevista la demolizione totale del volume esistente e la parziale ricostruzione;
- Lotto C, corrispondente alla parte nord del compendio "Carnielli" ove è previsto il recupero del volume esistente degli ex opifici.

Dalla lettura del PIRUEA approvato si evincono i seguenti parametri urbanistici complessivi: superficie interessata dall'intervento 14.653 mq, volume totale realizzabile 43.262 mc, distinto in volume da demolire e ricostruire 32.245 mc, volume esistente recuperabile 11.017 mc; volume da destinare a terziario 15.946 mc per una superficie di 3.589 mq; volume da destinare a residenziale 27.316 mc per una superficie di 8.855 mq (2.000 mc sono previsti per Edilizia Residenziale Pubblica).

Il progetto prevede inoltre il recupero della turbina per la produzione dell'energia elettrica esistente, il risanamento dell'alveo del fiume Meschio per la creazione di un' "area verde" nell'isola, la realizzazione di una pista ciclabile; la realizzazione di un'area a verde ed a parcheggi lungo il fiume Meschio.

Prima dell'approvazione del PIRUEA l'area di proprietà della ditta [REDACTED] (ambito definito B dal P.I.R.U.E.A.), ricadeva nel Comparto 11b per una superficie di circa mq. 14.700.

Il volume permesso, nel comparto, era di 52.000 mc in caso di riconversione e di 46.000 mc in caso di demolizione, rispetto ad una cubatura esistente di circa 83.000 mc.

La normativa di Piano Regolatore scheda 11b prevedeva precisamente: la creazione di un parco urbano nell'isola del fiume Meschio; il risanamento dell'edificio vetero-industriale, che ospita una turbina lungo il corso del fiume Meschio; la possibile sostituzione edilizia dell'edificio già adibito ad uffici; la ristrutturazione totale degli edifici produttivi costruiti negli anni '60, con parziali demolizioni e sopraelevazioni del corpo ovest, oppure la completa demolizione degli stessi e costruzione di un nuovo complesso edilizio; la creazione di un parcheggio pubblico in superficie.

La scheda urbanistica del comparto 11b le cui destinazioni d'uso ammesse sono residenza, terziario, attrezzature di interesse comune, viabilità e verde pubblico, fissava i seguenti parametri urbanistici: Superficie totale del comparto mq. 16.500 circa, verde pubblico mq. 2.500 circa, spazio urbano misto mq. 1.400 circa, viabilità parcheggi a raso mq. 1.450 circa, parcheggi a raso mq. 2.300 circa, spazio pubblico pedonalizzato mq. 700 circa, verde di rispetto o tutelato mq. 100 circa; Volume complessivo in caso di riconversione mc. 52.000 circa, Volume esistente conservato mc. 39.500 circa, Volume edificabile mc. 12.500 di cui residenza mc. 26.000, commercio/terziario mq. 20.000, attrezzature e servizi di interesse comune mc. 6.000 circa; Volume complessivo in caso di demolizione mc. 46.000 circa, Volume esistente conservato mc. 18.500 circa, Volume edificabile mc. 27.500, di cui residenza mc. 20.000, commercio/terziario mq. 20.000 e attrezzature e servizi di interesse comune mc. 6.000 circa.

L'area è oggetto della Convenzione PIRUEA n. 3 "Parte B – Ex Carnielli"

Dalla lettura della Convenzione si evince che l'edificazione della "Parte B - Ex Carnielli", anche se per stralci, potrà iniziare solo dopo il collaudo degli stralci 1 e 2 della viabilità fuori ambito e l'agibilità degli immobili sarà rilasciata solo dopo aver collaudato tutte le opere di urbanizzazione, tutte le opere fuori ambito (strada, asilo e passerella) e dopo aver certificato la bonifica dei terreni dell'area Ex Carnielli.

La Convenzione 3 stabilisce, infatti, che la ditta Attuatrice "si impegna a realizzare, a totali sue cure e spese ..." una serie di opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune o da vincolare a uso pubblico, (a totale o parziale scembo di oneri) ed alcune opere a beneficio pubblico da cedere al Comune (Convenzione n. 1 – stralzo n. 3 nuova viabilità fra via Dante e Piazzale A. Moro – passerella ciclopedonale sul fiume Meschio, in sostituzione di quella esistente – realizzazione Scuola Materna in via Carducci, chiavi in mano) per un valore complessivo di 227.426,01 € + 78.000,00 € + 1.138.685,00 euro.

L'area è direttamente interessata dai lavori di bonifica ed inoltre per ottenere l'agibilità degli immobili, deve essere Certificata dalla Provincia la bonifica dei lotti 1.0, 1.A, 1.B, 3, 4 e 5.

All'art. 8 della Convenzione n. 1 di attuazione del PIRUEA, sono inoltre specificate le seguenti garanzie a carattere finanziario, prestate dalla ██████████, a favore della Provincia di Treviso (come da rimodulazione progetto definitivo approvato) "a garanzia degli oneri di bonifica dell'intero ambito di cui al progetto di bonifica approvato, nonché degli oneri per il monitoraggio delle aree bonificate cedute al Comune di Vittorio Veneto per un periodo di 10 anni dalla cessione medesima":

- ✓ bonifica e messa in sicurezza lotti 1.0, 1.A, 1.B, 3, 4 e 5 (PIRUEA Parte B – ex Carnielli) polizza fidejussoria n.03/EP01/010/001037 del 05.11.2010 emessa da Confiditalia con sede a Bari, per l'ammontare 500.000,00 euro.

FUORI AMBITO DEL PIRUEA – COMPARTO 11/D2 E COMPARTO 11/E

Area sud dell'"Ex Carnielli" detta "Casette", perché si tratta di piccoli fabbricati un tempo adibiti a mensa e servizi degli opifici, edificati sulla riva del fiume Meschio.

L'area in parte ricade nel Comparto 11E (strada fuori ambito PIRUEA) e in parte rientra nel Comparto 11/D2.

CONCESSIONE DI DERIVAZIONE D'ACQUA A USO IDROELETTRICO

Si tratta della concessione di derivazione d'acqua dal fiume "Meschio", lungo il canale in parte coperto e in parte a cielo aperto, che inizia a valle del ponte Cavallotti e attraversa la proprietà "ex Carnielli", con andamento parallelo al Meschio, per rimettersi nel fiume dopo circa 530 m.

Il canale è oggi parzialmente interrato e alcune opere sono state danneggiate e demolite. La macchina generatrice, ora fuori uso, è installata in area "ex Carnielli".

Lo stato attuale della Concessione decorrente dalla data del 01.02.1962, concessa con disciplinare n.7 del 26.04.1975 e DGR Veneto n. 4126 prot. 2190 del 06.12.1976, prevede la concessione per la derivazione di moduli medi 31,18 mc, su un salto di 3,95 metri, con una portata media di concessione di 3,10 mc/sec, per una potenza nominale dell'impianto di 120,10 kW.

In data 04.08.2000 la soc. [REDACTED] e [REDACTED], hanno richiesto il rinnovo della Concessione di derivazione d'acqua sopra indicata.

Il 15.01.2001 il Nucleo Operativo del Magistrato alle Acque di Treviso ha autorizzato, ai fini idraulici, la ditta [REDACTED] a ricostruire le opere di regolazione in alveo.

In data 04.08.2004 la Regione Veneto, Genio Civile di Treviso, ordina alla [REDACTED] e alla [REDACTED] di ripristinare il deflusso idrico lungo il canale deviatore.

In data 07.12.2005 la Regione Veneto, Genio Civile di Treviso, sospende la concessione di derivazione per l'inutilizzo del salto d'acqua, lasciando a carico della [REDACTED] il mantenimento delle opere, non essendo intervenuta la rinuncia, bensì la richiesta di rinnovo.

Il canale di derivazione dell'acqua interessa prevalentemente proprietà demaniali ed in parte aree ricomprese nella part. 1125.



Su tale derivazione/concessione la ditta [REDACTED] (ora [REDACTED]) ha fatto realizzare un progetto definitivo per, ricostruire lo sfioratore, ristrutturare le opere di scarico del canale di adduzione, ricalibrare il canale, adeguare l'edificio ove alloggiare la coclea e gli armadi tecnici, realizzare uno scivolo, sistemare e pulire il canale di scarico e installare un impianto micro-idroelettrico a coclea idraulica, in grado di produrre netti 783.652 kWh.

Il computo metrico estimativo allegato al progetto prevede un costo di realizzazione dell'impianto di circa 700.000,00 euro più IVA (355.000,00 impianto idroelettrico e 345.000,00 opere edili).

Dalla lettura del progetto di bonifica approvato, risulta che i lavori per il ripristino della concessione idraulica sopra descritti, sono svincolati dai lavori di bonifica.

RIEPILOGO LOTTO 13 - AREA "EX CARNIELLI – EX FASSINA"

Il lotto può essere distinto, dal punto di vista estimativo, nelle seguenti parti:

- ambito PIRUEA parte A "Ex Fassina (ex Comparto 11C),
- ambito PIRUEA parte B "Ex Carnielli" (ex Comparto 11B),
- area fuori ambito del PIRUEA che rientra parte nel Comparto 11E e parte nel Comparto 11D2,
- concessione di derivazione d'acqua a uso idroelettrico.

Coordinando la lettura degli elaborati del PIRUEA e della Bonifica autorizzata, emergono i seguenti elementi condizionanti lo sviluppo edilizio dell'area:

- la viabilità di collegamento fuori ambito (Comparto 11/E) è considerata di primaria importanza per l'Amministrazione Pubblica e pertanto il cronoprogramma dei lavori, anche di bonifica, dovrà essere adeguato alle esigenze di realizzazione della strada;
- il lavori della strada (Comparto 11/E) stralci 1 e 2, dovranno essere iniziati entro sessanta giorni dal rilascio del primo permesso di costruire relativo alla "Parte A - Ex Fassina" (P. di C. del Bilancia), ferma restando la preventiva attuazione della bonifica relativa al lotto 2 che interessa la strada;
- l'edificazione della parte "Parte A - Ex Fassina" potrà essere iniziata prima di altre opere, però l'agibilità degli immobili sarà rilasciata solo dopo aver collaudato gli stralci 1 e 2 della viabilità fuori ambito e conseguentemente, dopo aver ottenuto la certificazione del lotto 2 della bonifica;
- l'edificazione della "Parte B - Ex Carnielli", anche se per stralci, potrà iniziare solo dopo il collaudo degli stralci 1 e 2 della viabilità fuori ambito e l'agibilità degli immobili sarà rilasciata solo dopo aver collaudato tutte le opere di urbanizzazione, tutte le opere da eseguire fuori ambito (strada, asilo e passerella) e dopo aver certificato la bonifica dei terreni.

RIEPILOGO DEI VOLUMI EDIFICABILI

Nella tabella a seguire sono indicate le superfici rientranti nelle varie parti, i volumi urbanistici rilevati dal PIRUEA approvato, i volumi esistenti e i volumi rilevati dai progetti edilizi già approvati (Bilancia).

RIEPILOGO VOLUMI AREE LOTTO "Ex Carnielli - ex Fassina" Descrizione singoli ambiti	Superfici mq	Volumi (mc)		
		Urbanistici	Esistenti	Da progetti
Ambito PIRUEA Parte A "Ex Fassina" - Approvato con DGR n.67 del 16.01.2007 e con Variante approvata con DCC n.15 del 22.04.2009 - Approvato il progetto "Bilancia" con P.C. n.84 del 16.05.2011.	4.753	18.800		18.704
Ambito PIRUEA Parte B "Ex Carnielli", parte centrale detta Lotto B, con volume da demolire e ricostruire - Approvato con DGR n.67 del 16.01.2007 e Variante approvata con DCC n.15 del 22.04.2009.	13.779	31.856		
Ambito PIRUEA Parte B "Ex Carnielli", parte nord detta Lotto C, con volume da recuperare - Approvato con DGR n.67 del 16.01.2007 e Variante approvata con DCC n.15 del 22.04.2009. In tale area è collocata anche la vecchia turbina.		11.000		
Fuori ambito PIRUEA e rientrante nel Comparto 11/D2 (parte nel Comparto 11E), area "Ex Carnielli" parte sud, detta Lotto D "Casette mensa e servizi ex Carnielli".	3.431	1.500	3.000	
Area interessate dalla realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra via Dante e Piazzale Aldo Moro - Piano di comparto 11/E - P.C. 237 del 30.12.2010.	882			

RIEPILOGO DEI COSTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIRUEA

Nella tabella a seguire sono indicate i costi, al netto dell'IVA, che la proprietà deve sostenere per lo sviluppo edilizio dell'area: **bonifica area "Ex Carnielli", opere di interesse pubblico fuori ambito PIRUEA e costi per le demolizioni dei volumi esistenti.**

I valori sono stati rilevati dal computo metrico estimativo del progetto di Bonifica approvato, dal computo metrico estimativo dei progetti allegati al PIRUEA e da computo metrico estimativo delle demolizioni da eseguire nell'area "Ex Carnielli".

n.	BONIFICA TERRENO e BARRIERA IDRAULICA AREA "EX CARNIELLI"	Totale	Lotti 1B-3-4	Lotto 2
1	Importo lavori di bonifica terreno come da progetto approvato	1.031.163,00	582.934,00	448.229,00
2	Importo spese tecniche direzione lavori (ponderate sull'importo lavori) compreso CNPAIA del 4%	26.406,00	14.928,00	11.478,00
4	Spese per collaudo e certificazioni del sito (ponderate su importo totale lavori)	10.500,00	5.936,00	4.564,00
5	Spese per gestione e completamento barriera idraulica e monitoraggio acque di falda - Media ponderata su tot. lavori.	66.667,00	37.688,00	28.979,00
Totale costi bonifica terreno (progetto approvato)		1.134.736,00	641.486,00	493.250,00

n.	DEMOLIZIONI COMPRESO ETERNIT area "Ex Carnielli"	Euro
1	Demolizioni fabbricati industriali per un volume vuoto per pieno pari a circa 63000 mc, compreso carico e trasporto del materiale di risulta presso centro di recupero autorizzato,	378.000,00
2	Rimozione e smaltimento coperture (circa 2500 mq) e controsoffitti in eternit (circa 1100 mq), compresa eventuale rimozione coibentazioni in lana di roccia.	29.130,00
3	Importo spese tecniche progettazione, direzione lavori e certificazioni finali, compreso CNPAIA del 4%	25.405,00
Totale costi demolizione immobili "Ex Carnielli"		432.535,00

n.	OPERE DI INTERESSE PUBBLICO come da Convenzioni PIRUEA	Euro
1	Viabilità di collegamento tra via Dante e piazzale Aldo Moro (viabilità Comparto 11/E) - Stralcio 1 e 2	1.262.574,00
2	Viabilità di collegamento tra via Dante e piazzale Aldo Moro (viabilità Comparto 11/E) - Stralcio 3	227.426,00
3	Costruzione scuola materna di via Carducci	1.138.685,00
4	Costruzione passerella ciclo-pedonale sul Meschio	78.000,00
Costo totale opere di interesse pubblico da realizzare		2.706.685,00

TOTALE COSTI PER ATTUAZIONE del PIRUEA "Ex Carnielli - Ex Fassina"	4.273.956,00
---	---------------------

PARAMETRI DI STIMA – LOTTO 13

Per gli immobili si sono utilizzati i seguenti parametri:

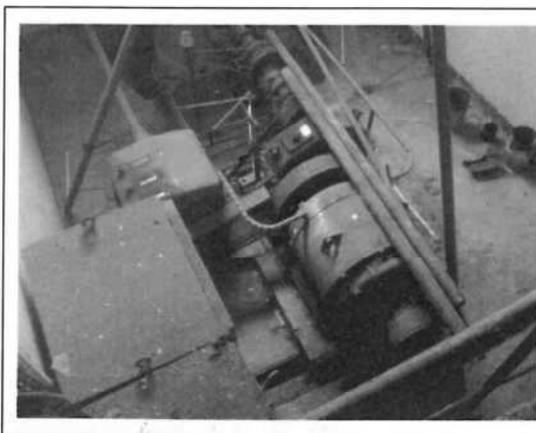
- superficie catastale dei lotti edificabili;
- ambito del PIRUEA, volumi edificabile come rilevati dal PIRUEA approvato;
- fuori ambito del PIRUEA, volume edificato e presente nell'area;
- costi che l'imprenditore medio ed ordinario deve sostenere per portare il lotto dallo stato attuale a quello di terreno edificabile "normale e ordinario" (costi delle opere pubbliche, costi della bonifica e costi delle demolizioni);
- valore unitario medio ordinario del volume edificabile pari a 170,00 €/mq, poi parametrato alle caratteristiche proprie dei singoli ambiti.

Per l'area "Ex Fassina- Ex Carnielli", si è adottato quindi il criterio di stima del valore di trasformazione.

In sintesi al valore dell'area edificabile, intesa come ordinaria e normale, ossia intesa come terreno nudo da edificare, si sono tolti tutti i costi che l'imprenditore ordinario e normale deve sostenere (demolizioni, bonifiche, opere pubbliche) per raggiungere tale condizione.

I costi sono stati rilevati dai computi metrici allegati al PIRUEA e sono stati imputati alle singole parti in base all'entità effettiva dei lavori rilevata da lettura coordinata delle Convenzioni del PIRUEA e dal Progetto di Bonifica approvato.

Lo stesso è stato fatto per la stima della Concessione Idraulica, ossia dal valore dell'impianto funzionante come da progetto definitivo del "micro idroelettrico a coclea idraulica" dimensionato sui parametri della concessione idraulica e sulle caratteristiche "urbane" della stazione, si sono tolti i costi da sostenere per ripristinare il canale e installare un nuovo impianto rilevati dal computo metrico allegato al progetto.



Area "Ex Carnielli" – Vecchia turbina



Interno opifici "Ex Carnielli" – Lotto C

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

COMPRAVENDITA – TRASCRITTA A TREVISO IL 09.06.2003, RG/RP 22462/15001

Immobili "Ex Fassina – Bilancia", "Slav" di Vittorio Veneto -

- N.C.T. foglio 59 particelle 288, 33, 290, 293, 736, 737, 731 (ora 1138, 1144)
- N.C.E.U. foglio E/4 particelle 288 sub 1,2,
- N.C.E.U. foglio E/4 particelle 289 sub 2, 3, 4, 42, 44, 45,
- N.C.E.U. foglio E/4 particelle 301 sub 1
- N.C.E.U. foglio E/4 particelle 1012 sub 3,
- N.C.E.U. foglio E/4 particelle 31 sub 1,2. (ora sub 11, Lotto 12-Slav)

Titolo – atto notarile pubblico del 15.05.2003 rep. 112261 del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

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

COMPRAVENDITA – TRASCRITTA A TREVISO IL 21.01.2005, RG/RP 2780/2113

Immobili Vittorio Veneto

- Foglio E/4 particella 1125 subalterno 2.

Titolo – atto notarile pubblico del 23.12.2004 rep. 119326 del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1,
- contro [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1

CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO – TRASCRITTO A TREVISO IL 09.11.2005,
RG/RP 50202/29871

Immobili di Orsago- via Don Milani

- N.C.T. foglio 2 particella 2325.

Titolo – atto notarile pubblico del 08.11.2005 rep. 122398 del notaio Blandaleone di Vittorio Veneto:

- a favore di [REDACTED], per la piena proprietà della quota di 1/1,
- contro [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1

COMPRAVENDITA - TRASCRITTA IL 12.03.2003, RG/RP 10085/7116

Immobili di Pianzano

- N.C.T. fg. 6, part. 350, 137
- N.C.T. fg. 6, part. 761 (ora 927)

Titolo - atto notarile pubblico del 19.02.2003 rep. 111388 del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED], per la piena proprietà della quota di 1/1,
- contro [REDACTED] nata in [REDACTED] (C) il [REDACTED], per la piena proprietà della quota di 1/5, [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/5, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la piena propr. quota di 1/5, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la piena proprietà di 1/5, [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/5.

COMPRAVENDITA - TRASCRITTA A TREVISO IL 09.06.2003, RG/RP 22461/15000

Immobili "Magazzino Siav 1" di Vittorio Veneto- via Dante

- Foglio E/4 particella 31 subalterno 1, 2 (ora sub 11)

Immobili "Ex Fassina - Bilancia" di Vittorio Veneto -

- N.C.E.U. foglio E/4 particella 288 subalterni 1, 2
- N.C.E.U. foglio E/4 particella 1012 subalterni 3
- N.C.E.U. fogli E/4 particella 289 subalterni 42, 44, 45
- N.C.E.U. foglio E/4 particella 1125 subalterno 4
- N.C.T. foglio 59 particelle 33, 290, 293, 736, 737
- N.C.T. foglio 50 particella 210
- N.C.T. foglio 49 particella 411

Titolo - atto notarile pubblico del 15.05.2003 rep. 112261 del notaio Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1,
- contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (C) il [REDACTED], per la piena proprietà della quota di 1/1

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] 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 Carnelli".

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] [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] ([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] - [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 richiamate:

- ✓ 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 ai nn 22053/18517,

- ✓ la servitù di transito alla part. 1589, di cui all'atto del Notaio Dall'Antonla del 18.12.1989, trascritto il 16.01.1990 al 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 Brusadln 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 al nn. 16673/12405,
- ✓ Il contratto di comodato di cui alla scrittura privata del notaio D'Urso del 02.04.1997, trascritta il 02.05.1997 al 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 Agrbella"

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 Godega di Sant'Urbano (TV), fraz. Pianzano:

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

Nella perizia LOTTO 1B 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 Arlete" ufficio sub. 26.

Nel quadro D è precisato quanto segue - "Si precisa che nell'atto di citazione sono state formulate le seguenti conclusioni << da 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 << dichiaro il Tribunale l'inefficacia, nei confronti dell'attrice, dell'atto di destinazione ex art. 2645 ter cod.civ. fatto il 15 settembre 2011 per atto n.12938 rep. Notalo 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.

UNITA' 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.

UNITA' 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 a 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 dei 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 dei 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 13 – AREA "EX FASSINA – EX CARNIELLI", IN VITTORIO VENETO

DESCRIZIONE PARTI AREA "EX FASSINA - EX CARNIELLI"	Valore bene trasformato			Costi di trasformazione			VALORE	
	Volume mc	V.U.M. lordo €/mc	mc x vum euro	Bonifica terreno	Demolizioni ed. eternit	Opere di int. Pubblico	Valore trasf. Meno costi	STIMA AREA euro
Ambito PIRUEA Parte A "Ex Fassina" - Approvato con DGR n.67 del 16.01.2007 e Variante approvata con DCC n.15 del 22.04.2009 - Approvato il progetto "Bilancia" con P.d.C. n.84 del 16.05.2011.	18.800,00	180,00	3.384.000,00	493.250,00	0,00	1.262.574,00	1.628.176,00	1.628.000,00
Ambito PIRUEA Parte B "Ex Carnielli", parte centrale con volume da demolire e ricostruire - Approvato con DGR n.67 del 16.01.2007 e Variante approvata con DCC n.15 del 22.04.2009.	31.856,00							
		170,00	7.285.520,00	641.486,00	432.535,00	1.444.111,00	4.767.388,00	4.767.000,00
Ambito PIRUEA Parte B "Ex Carnielli", parte nord con volume da recuperare - Approvato con DGR n.67 del 16.01.2007 e Variante approvata con DCC n.15 del 22.04.2009. In tale area è collocata anche la turbina.	11.000,00							
Totale valore ambito PIRUEA "Ex Carnielli - Ex Fassina"	61.656,00		10.669.520,00		4.273.956,00			6.395.000,00

Lotto 13 - Area denominata "Ex Carnielli - Ex Fassina", In Vittorio Veneto (TV)								
DESCRIZIONE PARTI AREA "EX FASSINA - EX CARNIELLI"	Valore bene trasformato			Costi di trasformazione			VALORE	
	Volume mc	V.U.M. lordo €/mc	mc x vum euro	Struttura ferrata	Demolizioni ed atarmit	Opere di Int. Pubblico	Valore Inter. Area esat	STIMA AREA euro
Totale valore ambito PIRUEA "Ex Carnielli - Ex Fassina"	61.666,00		10.669.520,00			4.273.956,00		6.395.000,00
Fuori ambito PIRUEA e rientrante nel Comparto 11/D2 (parte nel Comparto 11E), area "Ex Carnielli" parte sud, detta Lotto D "Casette mensa e servizi ex Carnielli".	3.000,00	160,00	480.000,00		0,00		480.000,00	480.000,00
Concessione di derivazione d'acqua dal fiume "Meschio" DGR Veneto n. 4126 prot. 2190 del 06.12.1976. Il canale attraversa l'area "Ex Carnielli" su terreno in parte di proprietà e parte di proprietà Demaniale								150.000,00
Lotto 13 - Area denominata "Ex Carnielli - Ex Fassina", In Vittorio Veneto (TV)						TOTALE LOTTO	euro	7.025.000,00

OMISSIS

Chian. 50/12

TRIBUNALE DI BELLUNO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'Anno 2012 addi 16 MARZO nella Cancelleria dell'intestato Tribunale, davanti 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.

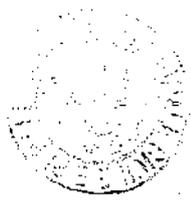
Lo stesso pronuncia la seguente formula:

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

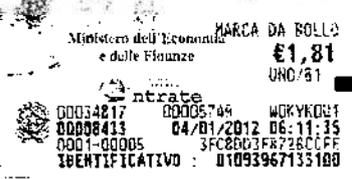
Letto confermato e sottoscritto.

Il perito

Il Cancelliere



U.S. Aze



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

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

8.5 Situazione Tecnico Amministrativa E Regolarità Urbanistica	62
8.6 PARERE DI CONGRUITÀ	62
9. LOTTO 5: UNITA' IMMOBILIARE E – EX CINEMA IMPERO	62
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
10. LOTTO 6: UNITA' IMMOBILIARE F – COMPLESSO LIETTA	68
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
11. LOTTO 7: UNITA' IMMOBIL. G – COMPLESSO MIRAMONTI	74
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
12. LOTTO 8: UNITA' IMMOBILIARE H – LABORATORIO	86
12.1 DATI CATASTALI	86

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
16.	LOTTO 12 - UNITA' IMMOBIL. L - MAGAZZINO SIAV 1	110
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
17.	LOTTO 13 - UNITA' IMMOBIL. M - EX FASSINA e CARNIELLI	115
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
18.	LOTTO 14 - UNITA' IMMOBIL. N - TERRENI EDIFICABILI	133
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
19.	LOTTO 15: UNITA' IMMOBIL. O - VICTORIA SPORT	139
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

19.5 Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica	146
19.6 Parere di congruità	148
20. LOTTO 16: UNITA' IMMOBIL. P – Condominio AGRIBELLA	149
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
21. LOTTO 17_ UNITA' IMMOBIL Q – TERRENI CASE BORCA	157
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
22. ELENCO ALLEGATI	162
*** **	
*** **	
*** **	

1. INCARICO

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

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] 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.

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

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 [REDACTED] e n. 1 magazzino.** Tali immobili (Lotto 11A e 11B) sono inseriti all'interno del centro direzionale denominato "ARIEETE" 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**

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

- 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.

()

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;

OMISSIS

edilizio Ex Fassina,

lo scrivente ritiene che il valore di stima attribuito dal Dott. Francesco De Mori per un valore complessivo pari a € 434.000,00 sia da ritenersi NON CONGRUO in quanto lo stato dell'immobile richiede vari interventi di ristrutturazione che incidono sul valore complessivo di stima del LOTTO 12 di un valore percentuale in riduzione pari mediamente al 40%.

** **** **

** **** **

17. LOTTO 13 - UNITA' IMMOBIL. M - EX FASSINA e

CARNIELLI

Gli immobili oggetto della presente valutazione di congruità riguardano l'area in cui erano situate le sedi degli "ex opifici Carnielli e Fassina" che sono situati nel comune di Vittorio Veneto tra via Dante Alighieri e il fiume Meschio. Si fa presente che tutta l'area ricade all'interno dell'ambito del P.I.R.U.E.A. (Programma Integrato di Riqualificazione Urbana ed Ambientale) stipulato con il comune di Vittorio Veneto (TV). Con riferimento al P.I.R.U.E.A. sono state redatte tre Convenzioni, esplicitate nel paragrafo situazione tecnica amministrativa, di cui n. 2 trascritte presso la conservatoria di Treviso e una ancora in bozza. Le convenzioni menzionate riguardano l'intervento edilizio Ex Fassina - Ex Carnielli con riferimento ai seguenti ambiti:

- Convenzione n. 1: Opere di Urbanizzazione fuori ambito nella quale sono previste opere a beneficio pubblico. Tra le opere di urbanizzazione sono previste una strada di collegamento da via Piave, un ponte sul fiume Meschio, una passerella e altro;
- Convenzione n. 2: Parte A - Ex Fassina relativa alla realizzazione dei

fabbricati da inserire nell'ambito A.

- Convenzione n. 3: Parte B – Ex Carnielli. Si fa presente che quest'ultima convenzione non è ancora stata sottoscritta nè trascritta in quanto ancora in bozza.

Per quanto riguarda l'area inserita nell'ambito del P.I.R.U.E.A. parte A – Ex Fassina sono già state condotte le opere di demolizione e smaltimento dei materiali di risulta dei fabbricati ivi giacenti, pertanto le aree risultano allo stato attuale già sgombrere da qualsiasi manufatto. Si evidenzia che ad oggi:

- il Permesso di Costruire Gratuito n. 065 del 22/04/2011 riguardante le opere di urbanizzazione **Parte A piano di comparto 11/E e ritirato 19.07.2011** *scadrà in data 18/07/2012 salvo richiesta inizio lavori;*
- il Permesso di costruire N. 084 del 16.05.2011 relativo alla realizzazione di un "COMPLESSO EDILIZIO AD USO COMMERCIALE, DIREZIONALE E RESIDENZIALE **PARTE A DEL PIRUEA – EX FASSINA**" non è mai stato ritirato e pertanto è da ritenersi ormai decaduto. Ciò comporta la necessità di riavviare la procedura per il nuovo rilascio del P.d.C. con conseguente riesame da parte dell'ente comunale in relazione agli strumenti urbanistici al momento vigenti, per il rilascio o meno del nuovo titolo abilitativo.

Per quanto riguarda l'area inserita nell'ambito del P.I.R.U.E.A. parte B – Ex Carnielli, si stanno effettuando, su delle aree stabilite all'interno del Piano di Bonifica Ex Carnielli una serie di monitoraggi al fine di potere valutare e tenere sotto controllo il livello di inquinamento dell'area. Si fa presente che per tale ambito di intervento non è ancora stata sottoscritta la convenzione n. 3 e pertanto non verrà analizzata in seguito.

(Allegato M4 – Documentazione parziale fotografica degli immobili)

17.1 DATI CATASTALI

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

**AREA EX FASSINA RIENTRANTE NELL'AMBITO DEL P.I.R.U.E.A
RELATIVA ALLA "PARTE A" OLTRE LE PARTICELLE ESTERNE AL
PIRUEA E RIGUARDANTI LE PORZIONI DI TERRENO DA DESTINARE A
STRADA PUBBLICA**

N.C.E.U.: Comune di Vittorio Veneto (TV) – Via Dante Alighieri –

SEZIONE E – FOGLIO 4

Particella 288 sub. 1;

Particella 288 sub. 2 – cat. D/10 – Rendita 6.053,96 €;

Particella 1012 sub.3 – cat. Area Urbana;

Particella 289 sub. 42 – cat. C/6 – consist. 16 mq – Rendita 40,49 C;

Particella 289 sub. 44 – cat. C/2 – consist. 124 mq- Rendita 473,00;

Particella 289 sub. 45 – cat. Area urbana;

Si fa presente che allo stato attuale sulle particella citate non sono presenti fabbricati in quanto demoliti al fine della realizzazione del complesso denominato EX Fassina.

N.C.T.: Comune di Vittorio Veneto (TV) – Via Dante Alighieri -

Fg.59 Partic.1138 – cat. Incolto Sterile – consist.91 mq;

Fg.59 Partic.1141 – cat. Incolto Sterile – consist.276 mq;

Fg.59 Partic.33 – cat. orto – consist.611 mq – Reddito Domin. € 9,47 e Agrario € 5,68;

Fg.59 Partic.290 – cat. Semin. Arb. – consist. 145 mq – Reddito Domin. € 0,94

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

e Agrario € 0,52;

Fg.59 Partic.293 – cat. Orto – consist. 405 mq – Reddito Domin. € 6,27 e
Agrario € 3,76;

Fg.59 Partic.736 – cat. Semin. Arb. – consist. 671 mq – Reddito Domin.€ 4,33
e Agrario € 2,43;

Fg. 59 Partic. 737 – cat. Semin. Arb. – consist. 55 mq – Reddito Domin. € 0,36
e Agrario € 0,20;

Intestazione catastale: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

AREA EX CARNIELLI RIENTRANTE NELL'AMBITO DEL P.I.R.U.E.A
RELATIVA ALLA "PARTE B"

N.C.E.U.: Comune di Vittorio Veneto (TV) – Via Dante Alighieri –

SEZIONE E – FOGLIO 4

Particella 1125 sub. 4 – cat. D/1 – Piano S1-PT-P1 e P2 – Rendita 43.438,00 €;

N.C.T.: Comune di Vittorio Veneto (TV) – Via Dante Alighieri –

Fg.50 Partic.210 – cat. Bosco Misto – consist.1.653 mq– Reddito Domin. €
2,13 e Agrario € 0,34;

Fg.49 Partic.411 – cat. Prato – consist.252 mq– Reddito Domin. € 0,78 e
Agrario € 0,59;

(Vedi allegato "M" con i Visami per immobile, mappa e planimetrie catastali).

17.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti alla società [REDACTED]

[REDACTED] in virtù dei seguenti atti:

- Atto pubblico "TRASFORMAZIONE SOCIETA'" rogitato dal notaio Dott.

██████████ in data ██████████ al rep. n. ██████████. Attraverso la citata scrittura la ██████████ si è trasformata in ██████████

- Atto pubblico di "COMPRAVENDITA" rogitato dal notaio Dott. ██████████ ██████████ in data ██████████ al repertorio n. ██████████ e trascritto in data ██████████ al n. ██████████ reg. generale e n. ██████████ reg. particolare. Si fa presente che le particelle indicate nell'atto di compravendita sono state soppresse e variate.

- Atto pubblico di "COMPRAVENDITA" rogitato dal notaio Dott. ██████████ ██████████ in data ██████████ al repertorio n. ██████████ e trascritto in data ██████████ al n. ██████████ reg. generale e n. ██████████ reg. particolare.

- Atto pubblico di "COMPRAVENDITA" rogitato dal notaio Dott. ██████████ ██████████ in data ██████████ al repertorio n. ██████████ e trascritto in data ██████████ al n. ██████████ reg. generale e n. ██████████ reg. particolare.

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. Matteo Contento in data 15.09.2011 al repertorio n. 12938/7924 e trascritto in data 19.09.2011 al n. 31671 reg. generale e n. 20335 reg. particolare.

(██████████)

17.3 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso risultano a carico della società fallita 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'

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro :

Diritto: Proprietà

• **Trascrizione contro:** Atto tra vivi – Convenzione Edilizia - data 29.12.2010 al
numero di rep. 13045/30363, trascritto il 25.01.2011 con nota di trascrizione n° 2751

Reg. gen., n° 1875 Reg. Part.

Notaio: Dott. Blandaleone Roberto

A Favore : ()

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro :

Diritto: Proprietà

• **Trascrizione contro:** Atto tra vivi – Convenzione Edilizia - data 13.01.2011 al
numero di rep. 130471/30391, trascritto il 07.02.2011 con nota di trascrizione n°

4362 Reg. gen., n° 2894 Reg. Part.

Notaio: Dott. Blandaleone Roberto

A Favore :

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro : ██████████

Diritto: Proprietà

Note di Iscrizione

• **Iscrizione Contro:** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 31/07/2000 al n° 101/779 di
repertorio, registrato il 04/08/2000 con nota di iscrizione n° 30800 Reg. gen., n°
5841 Reg. Part.

Notaio: Blandaleone Roberto

Totale: £ 15.000.000.000,00

Immobili:

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

Foglio 59 – part.lle nn. 12, 22, 24, 35, 36, 37, 734, 735 e 744 (ora 1125)

Foglio 49 part.lle n. 411;

Foglio 50 part.lle n. 210.

A Favore : ██████████ - ██████████

██

██ c.f. ██████████

Contro : ██████████

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

• **Iscrizione Contro:** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI APERTURA CREDITO del 15/05/2003 al n° 112262 di repertorio,
registrato il 11/06/2003 con nota di iscrizione n° 22859 Reg. gen., n°5280 Reg. Part.

Notaio: Dott. Blandaleone Roberto

Totale: 3.400.000,00 €

Immobili:

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

Sez. E Foglio 4 – part.lla n. 288 sub. 1 e 2;

Sez. E Foglio 4 – part.lla n. 1012 sub. 3;

Sez. E Foglio 4 – part.lla n. 289 sub. 42, 44 e 45;

Sez. E Foglio 4 – part.lla n. 33, 290, 293, 736 e 737;

Sez. E Foglio 4 – part.lla n. 289 sub. 42, 44 e 45;

A Favore: [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

• **Iscrizione Contro:** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 16/05/2006 al n° 124294 di repertorio, registrato il 18/05/2006 con nota di iscrizione n° 23702 Reg. gen., n°6048 Reg. Part.

Notaio: Dott. Blandaleone Roberto

Totale: 8.000.000,00 €

Immobili:

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

Sez. E Foglio 4 – part.lla n. 288 sub. 1 e 2;

Sez. E Foglio 4 – part.lla n. 1012 sub. 3;

Sez. E Foglio 4 – part.lla n. 289 sub. 42, 44 e 45;

Foglio 59 – part.lla n. 33, 290, 293, 736 e 737;

A Favore: [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

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 €

A Favore : ██████████ c.f. ██████████

Contro : ██████████

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

17.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente perizia sono situati nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via Dante Alighieri n. 61. 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 500 m.

Nel comune di Vittorio Veneto è attualmente vigente il seguente strumento urbanistico:

- Piano Regolatore Generale con rispettive norme tecniche di attuazione.

In riferimento a quanto previsto dagli strumenti urbanistici e dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Vittorio Veneto (TV), si evince quanto segue:

- Area denominata "EX FASSINA: Zona ricompresa dell'ambito del P.I.R.U.E.A.. In particolare l'area ricade nella **parte A del PIRUEA** e comprende un'area da razionalizzare per esigenze di riqualificazione urbana e ambientale mediante gli interventi che sono previsti nel PIRUEA Ex

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Fassina/Carnielli approvato con Delibera C.C. n. 40 del 27.06.2006 e approvato con modifiche d'ufficio con Delibera G.R.V. n. 67 del 16.01.2007 e successiva Variante al PIRUEA approvata con Delibera C.C. n. 15 del 22.04.2009.

- Area denominata "EX CARNIELLI: Zona ricompresa dell'ambito del P.I.R.U.E.A.. In particolare l'area ricade nella parte B del PIRUEA Ex Fassina/Carnielli e prevede la ristrutturazione urbanistica dell'area produttiva "Carnielli", ormai dismessa, mediante gli interventi di recupero e nuova edificazione previsti nel PIRUEA Ex Fassina/Carnielli approvato con Delibera C.C. n. 40 del 27.06.2006 e approvato con modifiche d'ufficio con Delibera G.R.V. n. 67 del 16.01.2007 e successiva Variante al PIRUEA approvata con Delibera C.C. n. 15 del 22.04.2009. Per quanto non di seguito specificato si fa riferimento agli elaborati approvati della Variante al PIRUEA.

17.5 Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica

Dall'analisi della documentazione reperita e dai dibattiti tecnici condotti con il personale tecnico del comune di Vittorio Veneto (TV) sono presenti i seguenti titoli abilitativi e le seguenti concessioni edilizie:

- **CONVENZIONE N.1** stipulata in data 29/12/2010 al numero di repertorio 13043/30363 e trascritta a Treviso in data 25.01.2011 ai RP/RG 1875/2751. Questa riguarda l'attuazione del Programma Integrato di Riqualficazione Urbana "Ex Fassina-Carnielli" con particolare riferimento alle **OPERE FUORI AMBITO**. Con tale convenzione sono previste le seguenti opere a beneficio pubblico:

- o Nuova viabilità di collegamento di innesto riguardante via Dante

Alighieri e il ponte carrabile sul fiume Meschio e prolungamento sino a piazzale Aldo Moro con riassetto della viabilità e sistemazione delle pertinenze stradali fino alla Via G. Salvadoretti, per un valore complessivo di € 1.490.000,00. Su tale opera è stata è stata prodotta una polizza fideiussoria n. 302480262 in data 26.08.2010 del valore di € 650.000,00 stipulata con la compagnia "Assicurazioni Generali Spa" pari al 50% dell'importo dei lavori fuori ambito a beneficio pubblico di cui alla nuova viabilità di collegamento stradale tra la via Dante e Piazzale Aldo Moro (Stralci 1 e 2). Detta garanzia a favore del comune sarà svincolata all'atto di approvazione del collaudo con esito favorevole della nuova viabilità di collegamento – stralci 1 e 2.

- o Percorso ciclopedonale sul Meschio in sostituzione del percorso e delle passerelle esistenti per un valore complessivo di € 78.000,00;
- o Scuola materna, sul fondo di proprietà comunale in via G. Carducci secondo quanto definito nel progetto preliminare approvato con deliberazione consiliare n. 40 del 27.06.2006, per un valore complessivo di € 1.138.685,00.

Inoltre, con riferimento all'Art. 8 Garanzie di Carattere Finanziario si evince che a garanzia degli oneri di bonifica dell'intero ambito di cui al progetto di bonifica approvato, nonché degli oneri di monitoraggio delle aree bonificate cedute al comune di Vittorio Veneto per un periodo di 10 anni della cessione medesima, vengono stipulate polizze fideiussorie a favore della Provincia di Treviso per i seguenti valori:

- o € 531.000,00 per l'esecuzione delle opere di bonifica e messa in

sicurezza relativamente al Lotto 2, emessa da Confiditalia S.C.P.A. con atto n. 03/EP01/010/001038 dal 05.11.2010;

- € 500.000,00 per l'esecuzione delle opere di bonifica e messa in sicurezza relativamente ai Lotti 1.0, 1.A, 1.B, 3, 4 e 5, emessa da Confiditalia S.C.P.A. con atto n. 03/EP01/010/001037 dal 05.11.2010;
- € 115.000,00 per la messa in sicurezza e il monitoraggio delle acque di falda relative al Lotto 2, da emettere a favore della Provincia di Treviso

- **CONVENZIONE N.2** stipulata in data 13/01/2011 al numero di repertorio 130471/30391 e trascritta a Treviso in data 07.02.2011 ai RP/RG 2894/4362. Questa riguarda l'attuazione del Programma Integrato di Riqualificazione Urbana "Ex Fassina-Carnielli" con particolare riferimento alla **Parte A – Ex Fassina**. Con tale convenzione sono previsti (Art. 7_Obblighi tra le parti) i seguenti obblighi:

L'amministrazione comunale si impegna a:

- Mettere a disposizione della parte privata le aree di sua proprietà;
- Rilasciare i permessi a costruire e le autorizzazioni necessarie all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi di cui alla Parte A del PIRUEA;
- Scomputare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi agli edifici e agli interventi di cui alla parte A del PIRUEA.

La ditta attuatrice si impegna a:

- Realizzare gli interventi di bonifica dei terreni relativi alle aree inquinate su cui insistono gli stralci 1 e 2 del collegamento stradale,

a proprie cure e spese, in attuazione del piano di Bonifica secondo le modalità del progetto di bonifica approvato dalle autorità competenti o eventuali modifiche successive;

- o Predisporre la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere a beneficio pubblico;
- o Realizzare gli stralci 1 e 2 dell'opera stradale fuori ambito;
- o Realizzare le reti acquedottistica, fognatura bianca e nera, elettrica telefonica, del gas, dell'illuminazione pubblica attinenti gli stralci 1 e 2 dell'opera stradale fuori ambito e funzionali a dotare le aree dei relativi servizi.

Secondo quanto previsto dalla convenzione all'Art. 11 *Collaudi certificati di agibilità, i certificati di agibilità relativi agli edifici da eseguirsi nella parte A del PIRUEA saranno rilasciati dall'Amministrazione Comunale ad avvenuta approvazione dei collaudi delle seguenti opere:*

- o Tutte le opere di urbanizzazione pubbliche o uso pubblico relative alla parte A;
- o Primo e secondo stralcio che comprende l'esecuzione del nuovo collegamento stradale dall'innesto su via Dante Alighieri fino alla Piazza Aldo Moro;
- o In nessun caso il ritardo nell'esecuzione delle opere e degli interventi di cui alla parte B del PIRUEA, dello stralcio 3 dell'opera stradale fuori ambito o dell'edificio da adibire a scuola materna o della passerella potrà condizionare il rilascio dei certificati di agibilità dei fabbricati realizzati nella parte A di cui alla presente

convenzione.

Inoltre, con riferimento all'Art. 12 _ Garanzie di Carattere finanziario, si fa presente che a garanzia dell'esecuzione a regola d'arte delle opere pubbliche o di uso pubblico di cui alla parte A del Programma Integrato, la parte privata presta cauzione a mezzo di polizza fideiussoria n. 03/RP01/010/001202 rilasciata dalla società "CONFIDITALIA – Società Consortile per Azioni" dell'ammontare di € 339.700,00, pari al 100 % dell'importo dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione della parte A del comparto "Ex Fassina". Tale polizza sarà svincolata automaticamente ad approvazione del collaudo delle relative opere, a seguito dell'ultimazione delle stesse.

Art. 12.1: In caso di mancata esecuzione delle opere pubbliche o di uso pubblico della parte A del programma Integrato, nei termini previsti, l'amministrazione comunale è autorizzata a realizzare direttamente le opere, anche attraverso occupazione della proprietà privata, con incameramento delle cauzioni di cui sopra.

- **CONVENZIONE N.3 non ancora sottoscritta** e riguardante l'attuazione del Programma Integrato di Riqualificazione Urbana "Ex Fassina-Carnielli" con particolare riferimento alla Parte B – Ex Fassina.

()

Con riferimento ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Vittorio Veneto si indica quanto segue:

- Provved. n. 0237 del 30/12/2010 _Permessi di Costruire Gratuito per interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio; prot. nr. 45980 del 30.12.2010 _Comunicazione di avvenuto rilascio di Permessi a Costruire

Gratuito n. 0237 del 30.12.2010 e richiesta documenti integrativi per il suo ritiro; riferimento n. **3317 del 31.01.2011** _ **Comunicazione di inizio lavori e consegna documenti**. Lo scrivente fa presente che tale permesso di costruire è ancora valido fino al 01.2014 ed è relativo alle opere di urbanizzazione fuori ambito PIRUEA e relativo alla realizzazione della viabilità di collegamento tra via Dante e Piazzale Aldo Moro.

- Provv. 065 del 22/04/2011 _ **Permesso di Costruire gratuito per interventi di trasformazione del territorio e riguardante le opere di urbanizzazione Parte A piano di comparto 11/E e ritirato 19.07.2011**. *Si fa presente che il permesso scadrà il 18/07/2012, salvo comunicazione di inizio lavori e pagamento dei diritti di segreteria di € 52,00. In caso decadenza del P.d.C. bisognerà riavviare la procedura per il nuovo rilascio con conseguente riesame da parte dell'ente comunale in relazione ai nuovi strumenti urbanistici.*
- Provv. N. 084 del 16.05.2011 _ **Permesso di costruire per interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e relativo alla realizzazione di un "COMPLESSO EDILIZIO AD USO COMMERCIALE, DIREZIONALE E RESIDENZIALE PARTE A DEL PIRUEA – EX FASSINA"**; Prot. n. 16963 del 17.05.2011 _ **Comunicazione di avvenuto rilascio di Permesso di Costruire n. 084 del 16.05.2011 e richiesta documenti integrativi per il suo ritiro**. Lo scrivente fa presente che tale permesso non essendo stato ritirato è pertanto ormai decaduto. Ciò comporta che *bisognerà riavviare la procedura per il nuovo rilascio del P.d.C. con conseguente riesame da parte dell'ente comunale, in relazione agli strumenti urbanistici al momento vigenti, per la validità o meno del nuovo titolo abilitativo.*
- Piano di Bonifica **Ex Carnielli** è stato approvato dal Comune di Vittorio

Veneto, con Determina Dirigenziale n. 1110 di 17.05.2004 e a seguito di rimodulazione, con Determinazione Dirigenziale n. 2071 del 21.12.2010 "Bonifica area Ex Carnielli".

17.6 Parere di congruità

In riferimento all'analisi e alle osservazioni fatte, allo stato di fatto delle unità immobiliari, alla situazione tecnico-amministrativa dalla quale si evince che:

1) Parte A dell'ambito del P.R.U.E.A. - Ex Fassina:

- Il P.d.C. n. 084 del 16.05.2011 relativo alla realizzazione di un COMPLESSO EDILIZIO AD USO COMMERCIALE, DIREZIONALE E RESIDENZIALE **PARTE A DEL PIRUEA - EX FASSINA** è **decaduto. Infatti, il mancato ritiro da parte del committente entro i termini previsti ha comportato la scadenza dello stesso. Tale circostanza comporta una difficoltà realizzativa del complesso edilizio ad uso commerciale, direzionale e residenziale in quanto al fine di potere riottenere il titolo abilitativo sarà necessario ripresentare la richiesta di P.d.C. al comune di Vittorio Veneto il quale dovrà avviare un nuovo iter approvativo.**

Lo scrivente fa presente che nella valutazione di congruità di tale immobile inserito nell'ambito del P.I.R.U.E.A. **Parte A - Ex Fassina**, si è attenuto, anche se sono scaduti, ai progetti allegati al P.d.C. citato, in quanto indicano la tipologia di struttura che potrà essere realizzata e l'impatto ambientale che ne può derivare.

Inoltre, si è tenuto conto delle problematiche relative a quanto previsto:

- Concessione n. 2: Art. 12.1 *In caso di mancata esecuzione delle opere pubbliche o di uso pubblico della parte A del programma Integrato, nei termini previsti, l'amministrazione comunale è autorizzata a realizzare*

direttamente le opere, anche attraverso occupazione della proprietà privata, con incameramento delle cauzioni previste.

- Permesso di Costruire gratuito n. 065 del 22/04/2011_ riguardante le opere di urbanizzazione **Parte A piano di comparto 11/E e ritirato 19.07.2011** che risulta essere valido fino al giorno 18/07/2012, salvo comunicazione di inizio lavori e pagamento dei diritti di segreteria di € 52,00. In caso decadenza del P.d.C. bisognerà riavviare la procedura per il nuovo rilascio con conseguente riesame della richiesta da parte dell'ente comunale in relazione ai nuovi strumenti urbanistici.
- Altre problematiche inerenti ad eventuali scavi per le fondazioni e altro.

2) Parte B dell'ambito del P.R.U.E.A. - Ex Carnielli:

In riferimento all'analisi e alle osservazioni fatte, allo stato di fatto delle unità immobiliari, alla situazione tecnico-amministrativa dalla quale si evince che:

- Non è stata presentata nessuna richiesta di permesso di costruire in quanto sull'area si stanno effettuando dei monitoraggi delle aree soggette a bonifica al fine di rilevare il livello di inquinamento dell'area. Si fa presente che, con riferimento a quanto previsto dalla Convenzione n. 1 - Art. 8_Garanzie di Carattere Finanziario, a garanzia degli oneri di bonifica dell'intero ambito di cui al progetto di bonifica approvato, nonché degli oneri di monitoraggio delle aree bonificate cedute al comune di Vittorio Veneto per un periodo di 10 anni della cessione medesima, vengono stipulate polizze fideiussorie a favore della Provincia di Treviso.

Lo scrivente fa presente che nella valutazione di congruità di tale immobile inserito nell'ambito del P.I.R.U.E.A. **Parte B – Ex Carnielli**, si è attenuto ai progetti depositati in comune e relativi all'ultima variante dell'area. Inoltre, si è

tenuto conto delle problematiche relative ai costi necessari per la bonifica delle aree (a carico del privato), dei problemi riguardanti la realizzazione delle opere di urbanizzazione in quanto sono presenti delle pompe lungo il percorso su cui dovrà essere realizzata la strada (a carico del privato) che collega via Dante con il fiume Meschio e altre problematiche inerenti ad eventuali scavi per le fondazioni nei quali potrebbero trovarsi strati localizzati di terreno su cui potrebbe esserci del materiale inquinante che potrebbe nuovamente rallentare i lavori di edificazione e altro.

Con riferimento a quanto citato, tenendo conto che dovranno essere condotte, ad onere del committente, le opere di urbanizzazione relative alla realizzazione di un ponte, di una passerella e di una scuola materna e tenendo conto che:

- i valori di stima applicati nelle perizia del Dott. Francesco Mori non sono in linea rispetto alle quotazioni di mercato in quanto non tengono conto della particolare situazione economica del paese che si ripercuote in modo sfavorevole sul mercato immobiliare;
- i valori per la bonifica indicati nella perizia del Dott. Francesco Mori dovranno prudenzialmente tenere conto di un'ulteriore 10% in più rispetto a quanto previsto;
- i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione (ponte sul Meschio, strada di passaggio, passerella e scuola Materna) dovrebbero prudenzialmente essere incrementati di almeno il 5-10%;
- I costi della demolizione dei fabbricati esistenti potrebbero essere superiori di almeno un altro 10-15%.

Io scrivente ritiene che il valore stima attribuito dal Dott. Francesco De Mori per un valore pari a € 7.025.000,00 sia da ritenersi **NON CONGRUO** in quanto le

problematiche riscontrate incidono sul valore complessivo di stima del LOTTO
13 per un valore percentuale in riduzione pari mediamente al 35%.

** **** **

** **** **

18. LOTTO 14 - UNITA' IMMOBIL. N - TERRENI EDIFICABILI

Gli immobili oggetto della presente valutazione di congruità sono costituiti da una
serie di mappali distinti rispettivamente in vari gruppi, ovvero:

- Gruppo 1: foglio 81 mappali 862, 1253 e 1591 rappresentanti porzioni di strada per l'accesso ai lotti;
- Gruppo 2: foglio 81 mappale 42, 115, 2436 e 2438;
- Gruppo 3: foglio 81 mappali 40 e 365.
- Gruppo 4: foglio 81 mappali 941.

Gli immobili citati sono situati nel comune di Vittorio Veneto in località San Giacomo e possono essere raggiunti da via San Fermo, via Veca passando sulla particella 2437 di altra proprietà ma sulla quale è presente una servitù di passaggio e da via Scivia.

()

18.1 DATI CATASTALI

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

segue:

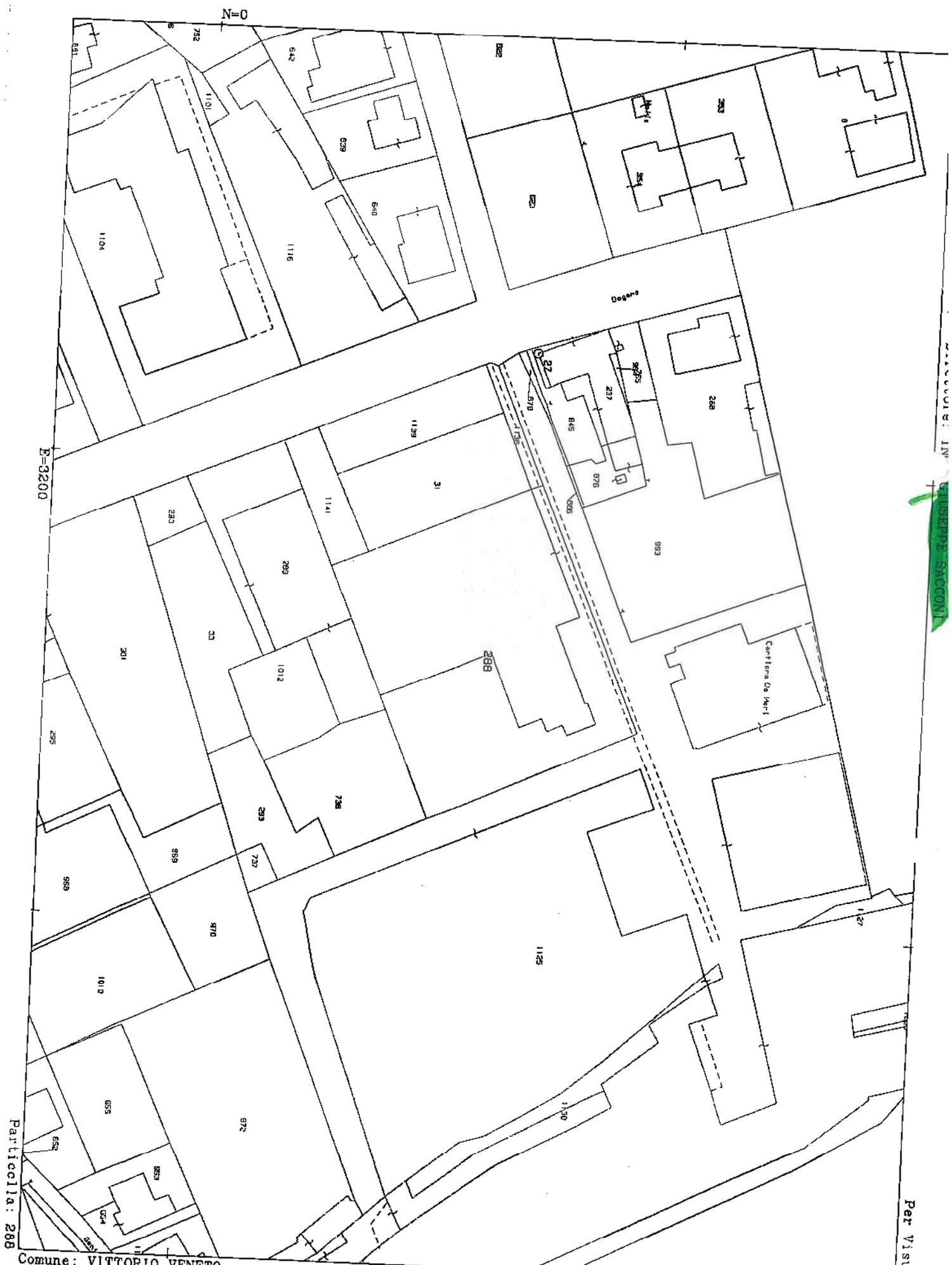
N.C.E.U.: Comune di Vittorio Veneto (TV) - Loc. San Giacomo

Foglio 81 - particella 40 - cat. prato 4 - consistenza 1.533,00 mq -

Reddito Dominicale € 3,56 e Agrario € 3,17;

Foglio 81 - particella 42:

▪ porz. AA - cat. semin. 4 - consist. 8.008,00 mq - Reddito



GIUSEPPE SACCONI

Comune: VITTORIO VENETO
 Foglio: 59

Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

13-Mag-2012 16:15
 Prot. n. T26603/2012

Particella: 268

Per Visura

N=100

E=3100

... DIRETTORE: IN

GIUSEPPE SACCONI



Particella: 2:0

Per Vista

Comune: VITTORIO VENETO
Foglio: 50

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

13-Mag-2012 21:45
Prot. n. T44805/2012

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

Ex Fassina ed Ex Carnielli



Foto n. 1: Inquadramento Territoriale (in blu area Ex Fassina e in rosso area Ex Carnielli)



Foto n. 2: Inquadramento Territoriale ex Fassina

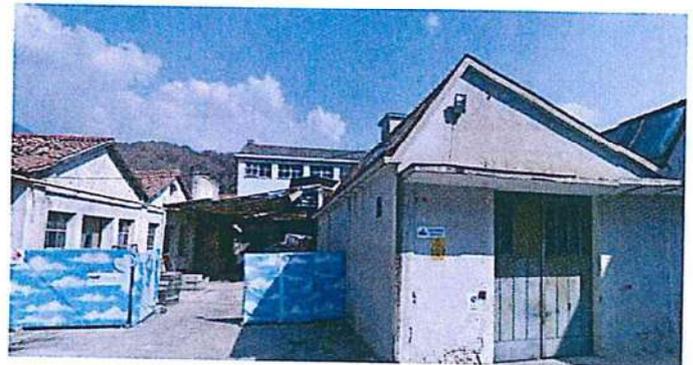


Foto n. 3: Inquadramento Territoriale ex Carnielli