



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] ([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 14.010.2011 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 >>.

Dott. De Mori
Francesco
Agronomo
ALBO
BELLUNO

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 Riqualficazione 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.

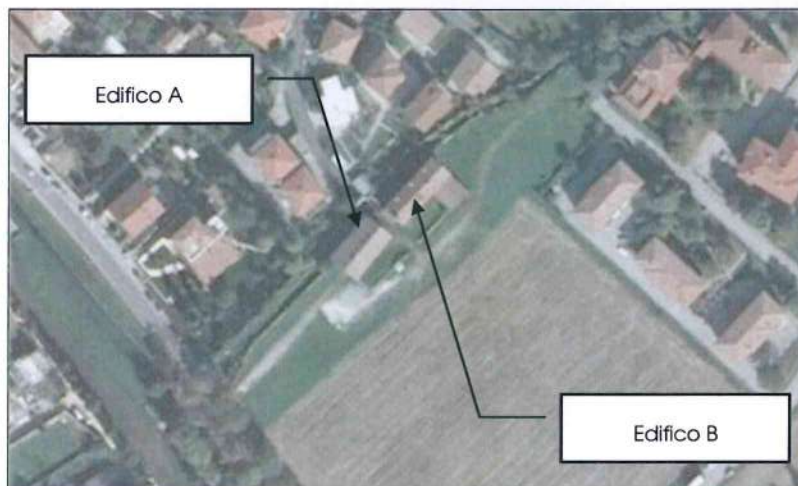
Tali immobili sono stati oggetto di un contratto di compravendita del 2008, a favore della [REDACTED], contro la [REDACTED] ([REDACTED]), contratto che richiama in premessa la promessa di vendita da parte di [REDACTED] a [REDACTED], del piano terra e seminterrato dell'edificando immobile sull'area "Ex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

OMISSIS

LOTTO 9 – “CASE BORCA”, IN VITTORIO VENETO

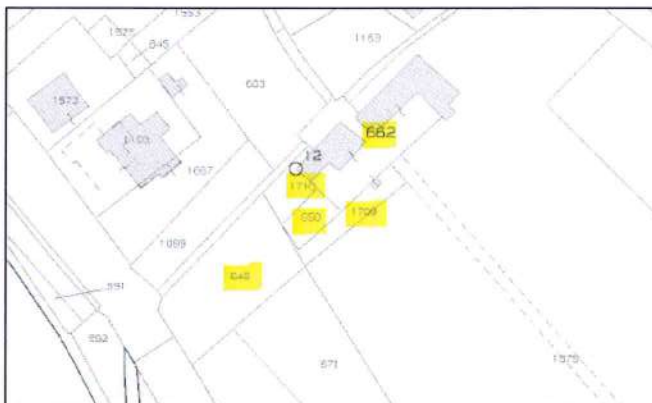
Trattasi di ex fabbricati rurali e terreni pertinenziali, del complesso immobiliare denominato “*Edifici rurali facenti parte del complesso di Villa Lucheschi*”, posto in prossimità del centro storico di Serravalle, in un’area di elevato pregio ambientale.

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 apia area ineditata, ad ovest con la SS51.

La corte dei fabbricati, fg. 43 part. 662 e delimitata da muro di pietra.

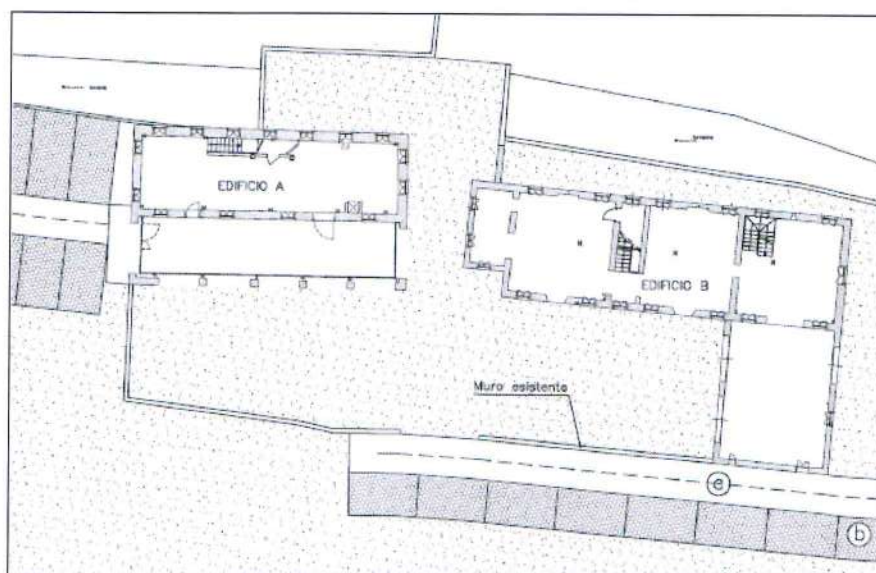


Si riporta l’estratto di mappa delle “Case Borca” con evidenziati gli immobili oggetto di stima.

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 di 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 Borghel" 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 Borghel".	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 Borghel", 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 [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.

Fabbricato "B"

- 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 Soprintendenza (autoriz. 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] con sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

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

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

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

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

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

ISCRIZIONE DEL 07.01.2003, RG/RP 579/139

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

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

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

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

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

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

ISCRIZIONE DEL 11.06.2003, RG/RP 22859/5280

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella perizia LOTTO 13 Immobili area "Ex Fassina"

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

ISCRIZIONE DEL 09.06.2005, RG/RP 24536/5750

Iscrizione Ipotecaria a carico della società [REDACTED] e a favore di [REDACTED] [REDACTED] - [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], 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], 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 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 << 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 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 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. Com.	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 Colliodi. Corte delimitata da muro di pietra.							611,00	50,00	30.600,00
4	Terreno posto tra i fabbricati, "rio Borghel" e viale Petrarca	43	649		prato arb. 1	1.038	RD 5,63 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
LOTTO 9 – "CASE BORCA" in Vittorio Veneto (TV), Quartiere Sant'Andrea								TOTALE LOTTO	euro	1.367.200,00

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



Francesco De Mori

Il Cancelliere

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

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

8.5	Situazione Tecnico Amministrativa E Regolarità Urbanistica	62
8.6	PARERE DI CONGRUITÀ	62
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]".

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

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

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

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 ██████████ 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 Nadaì 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;

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 edifici 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.

(Allegato B - Documentazione parziale fotografica 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: ██████████

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 II: copia visura nei libri della 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.

(Vedi in allegato J2: Copia trascrizione di compravendita).

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'

[REDACTED]

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

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] [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] [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.

(Allegato N1 - Documentazione parziale fotografica 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;

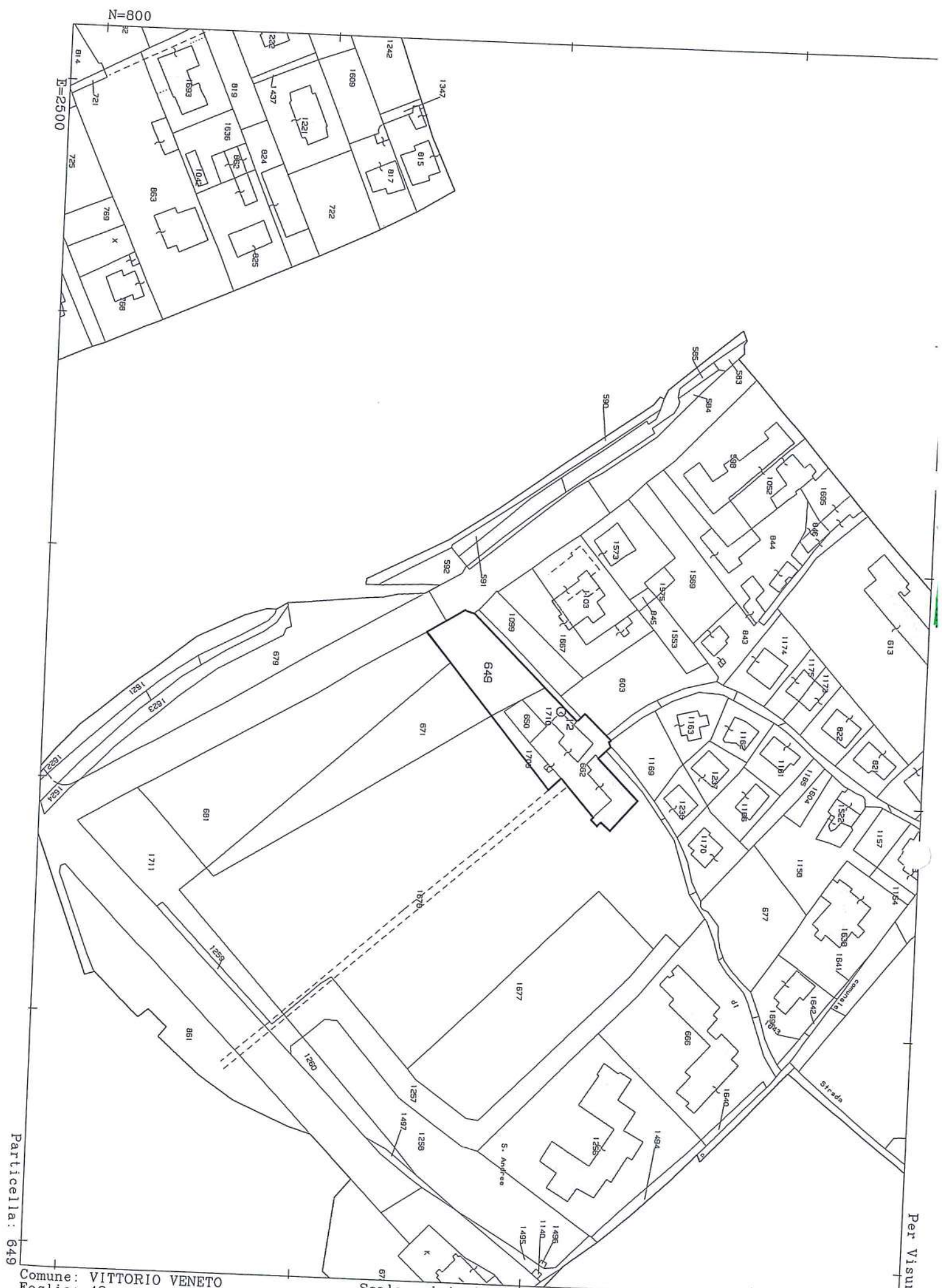
sub. 2 – cat. C/1 – consist. 30 mq – Piano T – Rendita € 1.036,53;

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



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

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

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

8.5	Situazione Tecnico Amministrativa E Regolarità Urbanistica	62
8.6	PARERE DI CONGRUITÀ	62
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

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

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

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

15.6	Parere di congruità	109
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] 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 "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 Nadaì 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

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

Ovest, altezze interne variabili, cantina al piano interrato;

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

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

()

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 edifici 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.

(Allegato B - Documentazione parziale fotografica 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: ██████████

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 II: copia visura nei libri della 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.

(Vedi in allegato J2: Copia trascrizione di compravendita).

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'

[REDACTED]

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

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

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] [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] [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.

(Allegato N1 - Documentazione parziale fotografica 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;

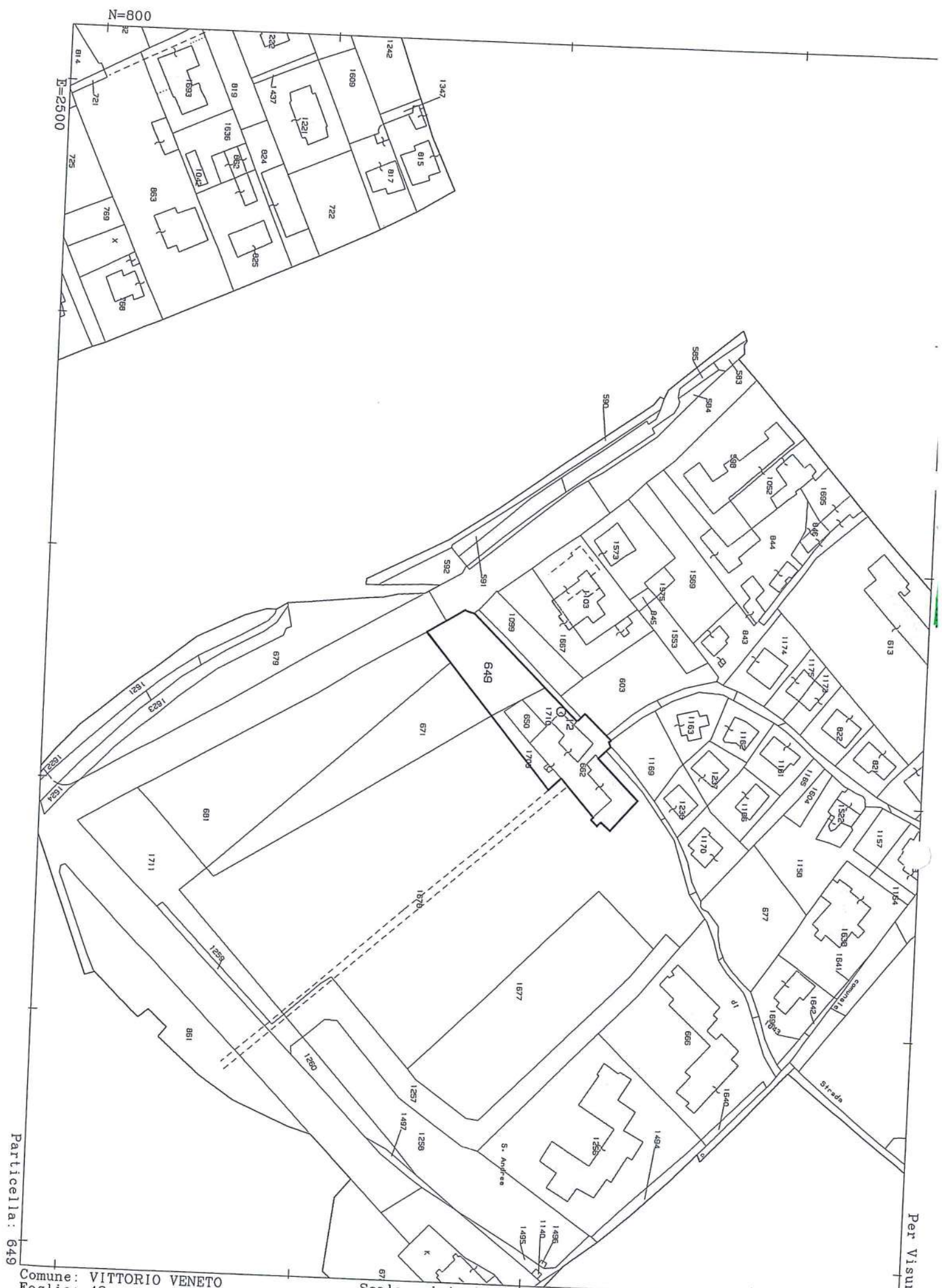
sub. 2 – cat. C/1 – consist. 30 mq – Piano T – Rendita € 1.036,53;

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



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