

LOTTO 1B



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] [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 al nn.33429/4992, del 14.010.2011 al nn.34935/5182, del 28.12.2011 al nn.44487/6389 e del 28.12.2011 al nn.44488/6390.

Quesito della stima

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



Francesco De Mori

SOMMARIO

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

Riepilogo Lotto 13 - area "ex Camielli - 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 Camielli", in Vittorio Veneto	149
Lotto 14 - Terreni in Vittorio Veneto (TV), loc. San Giacomo	151
Lotto 15 - Immobili "Victoria Sport Center" in Vittorio Veneto	152
Lotto 16 - Immobili " Condominio Agribella" in Vittorio Veneto (TV), via G. Carducci.....	153
Riepilogo dei valori di stima immobili [REDACTED].....	154
ALLEGATI.....	156

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

INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI

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

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

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

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

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

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

LOTTO 2 – IMMOBILI IN COMUNE DI ORSAGO (TV)

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

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

LOTTO 3 – IMMOBILI "CONDOMINIO OMICRON" IN PORDENONE

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

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

L'appartamento è regolarmente affittato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

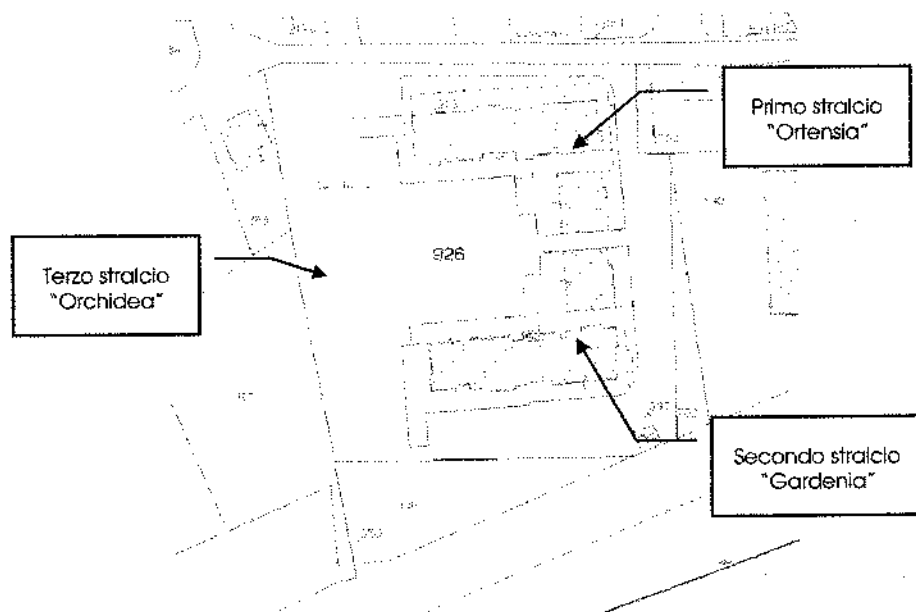
LOTTO 1 – IMMOBILI IN GODEGA SANT'URBANO (TV)

Il lotto comprende immobili residenziali (case a schiera, appartamenti e garage) e un terreno edificabile, rientranti nel "Comparto 8 del Piano Particolareggiato di Pianzano", sviluppato a partire dal 2003 dalla ditta [REDACTED]

Per l'edificazione il Comparto, infatti, è stato suddiviso in tre stralci:

- I° stralcio denominato "Ortensia" (part. 915), corrispondente alla parte nord del Comparto e costituito da un edificio pluri-residenziale e da un corpo di tre case a schiera sul lato est (stralcio non oggetto di perizia);
- II° stralcio denominato "Gardenia" (part. 927), corrispondente alla parte sud, e costituito da due edifici pluri-residenziale fronte ferrovia (FFSS Conegliano – Pordenone) e da un corpo di tre case a schiera sul lato est (in tale stralcio sono presenti alcuni immobili oggetto di perizia);
- III° stralcio detto "Orchidea" (part. 926) e corrispondente alla parte ovest del Comparto, il fabbricato non è ancora edificato e corrisponde al terreno edificabile oggetto di stima.

A seguire la planimetria catastale dell'area (Comparto) con indicati i tre stralci.



OMISSIS

In data 11.05.2010 il Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Godega Sant'Urbano ha comunicato che "essendo trascorsi i 60 gg dalla data di presentazione della richiesta di agibilità, ai sensi e per gli effetti del DPR 380/2001 e s.m.l. e non avendo a tutt'oggi l'ufficio emesso il conseguente certificato, la medesima si intende attestata nelle more dell'eshaustività della documentazione presentata".

Le due cassette a schiera, lato est, oggetto di perizia, sono ancora in corso di costruzione e sono quindi prive di agibilità.

PROPRIETÀ E USO DEGLI IMMOBILI

A seguito delle ricerche eseguite gli immobili indicati sono in piena proprietà per la quota intera, della [REDACTED]

A seguito delle ricerche, dall'esito del sopralluogo eseguito e stante quanto dichiarato dagli Amministratori della società, gli immobili indicati risultano liberi e non occupati escluso l'appartamento (B6) sub. 72, che è abitato dalla signora Cinzia Campagnolo in virtù di un comodato autorizzato, in quanto trattasi di promissaria acquirente in attesa di perfezionare l'acquisto.

LOTTO 1B – TERRENI "EDIFICABILI" IN FRAZ. PIANZANO

Il lotto comprende tre immobili censiti al Catasto Terreni.

I terreni censiti al fg. 6 part. 137 e part. 350, che corrispondono a un'area già "costruita" e destinata a parcheggio, aree di manovra e verde.

Il terreno fg. 6 part. 926, che può essere distinto in due parti:

- la parte est già "costruita" a verde, parcheggi, percorsi pedonali, aree di manovra, ecc., che ingloba le due particelle già edificate (part. 927, corrispondente al II° stralcio "Gardenia" e la part. 915, I° stralcio "Ortensia");
- la parte ovest con sviluppo nord-sud dove dovrebbe essere edificato il III° stralcio del Comparto, detto "Orchidea".

Nella parte ovest della part. 926, area da edificare, sono stati eseguiti i lavori di scavo e sono state realizzate, sul lato nord, alcune opere di contenimento dell'interrato. L'area edificabile è recintata tipo cantiere.

Sulla parte edificabile la [REDACTED] ha presentato, in data 25.07.2007, un progetto per la realizzazione del III° stralcio, a cui è seguito il rilascio del Permesso di Costruire.

Dalla lettura della relazione tecnica illustrativa allegata al progetto, recante il sottotitolo "Calcolo dettagliato dei volumi, Calcolo dettagliato delle superfici a parcheggio", si evincono i seguenti parametri dimensionali della costruzione autorizzata (III° stralcio "Orchidea"):

- ✓ volume massimo edificabile 6.437 mc e volume di progetto 4.898 mc,
- ✓ superficie coperta prevista dal PPIP Comparto 8 (58x14)=812 mq, superficie coperta di progetto 795 mq,
- ✓ Altezza di progetto della linea di gronda 9,80 m
- ✓ Unità abitative in progetto n. 24, box in progetto n. 26.

Il progetto autorizzato prevede quindi l'edificazione di un volume netto (per la definizione di volume netto si veda art. 4 della NTA del PRG di Godega) di 4.898 mc.

Dalle ricerche eseguite non risulta depositato l'inizio lavori.

Di seguito si riporta una breve descrizione ed identificazione catastale dei terreni.

n.	Descrizione	Fg.	Part.	Sub.	Qualità Classe	Sup. Caf. mq	RD e RA euro
1	Area urbanizzata a parcheggio privato uso pubblico	6	137		Semin. 3	1.383	RD 8,57 RA 4,64
2	Area urbanizzata a parcheggio privato uso pubblico	6	350		Pascalo U	100	RD 0,13 RA 0,06
3	Terreno urbanizzato parte da edificare (lotto orchidea - terzo stralcio) e parte a standard verde e parcheggi. Comune di Godega Sant'Urbano P.C. n. P0009434 del 19.02.2009. NB il volume indicato è il Volume al netto delle murature, pilastri ecc... (NTA art. 4 com. 6)	6	926		Sem.arb. 3	7.176	RD44,47 RA24,09

I terreni oggetto di stima in Comune di Godega Sant'Urbano (TV) sono catastalmente intestati alla ██████████ per la piena proprietà della quota intera.

Il terreno part. 927 deriva dalla part. 914, a seguito di Tipo Mappale e frazionamento. La part. 914 deriva dalla part. 891 a seguito di Tipo Mappale. La part. 891 deriva dalla part. 761 a seguito di Frazionamento. La part. 761 deriva dalla part. 136 a seguito di Frazionamento.

I terreni censiti alle part. 137 e 350 nell'ultimo ventennio non hanno subito variazioni.

Il terreno fg 6 part 926, ingloba gli enti urbani censiti part. 915 e part. 927 (e confina, partendo da nord, in senso orario, con la strada comunale Pasini (via Mazzini), con le part. 762-763-893, con la ferrovia (part. 166) e con le part.137-57-385.

La part. fg. 6 part. 137 confina, partendo da nord, in senso orario, con la part. 926, con la ferrovia (part. 166) e con le part. 350 e 57.

La part. fg. 6 part. 350 confina, partendo da nord, in senso orario con le part. 57, 137, con la ferrovia (part. 166) e con la part. 1042.

INFORMAZIONI URBANISTICO EDILIZIE

Secondo lo strumento urbanistico vigente, l'area ricade in Zona: "C2 Zone inedificate destinate a nuovi complessi insediativi" - Comparto 8 del Piano Particolareggiato di Pianzano.

Dalla ricerca eseguita e stante quanto dichiarato dagli Amministratori della società, risulta che sulla part. 926 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. P0009434 del 19.02.2009, per la realizzazione del II° Stralcio del Comparto 8 del P.P. di Pianzano. Il progetto autorizzato prevede quindi l'edificazione di un volume netto di 4.898,59 mc.

Dalle ricerche eseguite non risulta depositato l'inizio lavori.

PROPRIETÀ E USO DEGLI IMMOBILI

A seguito delle ricerche eseguite gli immobili indicati sono in piena proprietà per la quota intera, della [REDACTED].

I terreni censiti al fg. 6 part. 137 e 350 sono già urbanizzati e utilizzati come parcheggi, aree di manovra, percorsi pedonali, verde, ecc., mentre la parte ovest, da edificare, è recintata come area di cantiere.

PARAMETRI DI STIMA – LOTTO 1A E 1B

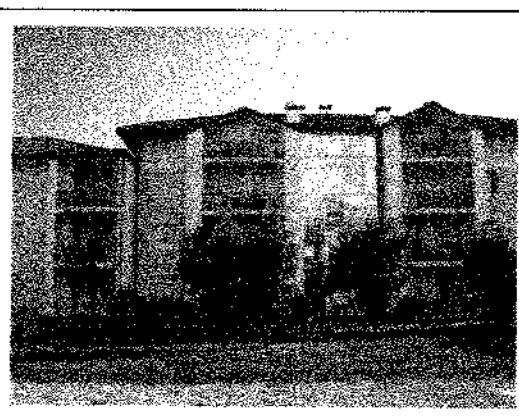
Per i fabbricati si sono utilizzati i seguenti parametri:

- superficie commerciale come definita al capitolo "Stima degli Immobili", rilevata dagli elaborati di progetto approvati;
- superficie catastale per i terreni;
- per gli appartamenti finiti è stato applicato un valore unitario medio dei vani principali, pari a 1.380,00-1.400,00 €/mq, poi parametrato alle singole unità immobiliari, rilevato dai prezzi di compravendita di immobili simili;
- per i box auto stato applicato valore unitario medio pari a 620,00 €/mq, poi parametrato alle singole unità immobiliari, rilevato dai prezzi di compravendita di immobili simili;
- per gli immobili "al grezzo" al valore V.U.M. individuato sono stati sottratti i costi unitari medi stimati, per ultimare l'immobile.

Per il volume edificabile residuo è stato applicato un valore unitario di 110,00 €/mc, in considerazione che l'area è sostanzialmente già urbanizzata, il III° stralcio è di fatto già dotato di Permesso di Costruire e la volumetria indicata è il volume netto, come definito all'art. 4 della N.T.A. vigenti.



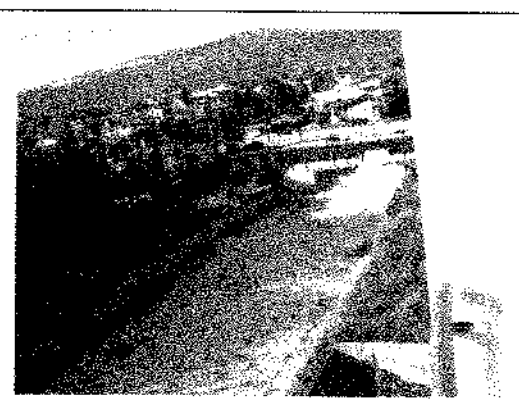
Gardenia - Blocco case a schiera da N-O



Gardenia - Fabbricato pluri-residenziale da Nord



Gardenia - Fabbricato pluri-residenziale da sud



Orchidea - Lotto edificabile

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

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

Immobili "Villagio Svizzero" di Caorle (VE)

- Foglio 40, particella 411 sub 3.

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobili "Condominio Omicron" di Pordenone

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

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

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

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

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

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

- Foglio E/8, particella 178 sub 23

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

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

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

Immobili "Villagio Svizzero" di Caorle (VE)

- Foglio 40, particella 411 sub 3

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

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

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

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

Immobili di Orsago – via Don Milani

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

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

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

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

Immobili attuali a Vittorio Veneto - loc. San Giacomo

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

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

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

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

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

Complesso "Miramonti" a Vittorio Veneto - via Gelsomino

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

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

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

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

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

Immobili attuali a Vittorio Veneto - loc. San Giacomo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

immobili "Liefra" di Vittorio Veneto - loc. San Giacomo - via Isonzo ed "Ex Carnielli" di Vittorio Veneto

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

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

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

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

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

Immobili di Pianzano

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

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

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

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

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

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

Immobili "Ex Fassina - Bilancia" di Vittorio Veneto -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobili Vittorio Veneto

- Foglio E/4 particella 1125 subalterno 2.

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

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

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

Immobili di Orsago- via Don Millani

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobili "Palazzo Libertà" di Vittorio Veneto – via Battisti

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

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

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

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

Immobili "Complesso Agribella" di Vittorio Veneto

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

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

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

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

Immobili "Area Barca" di Vittorio Veneto –

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

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

- a favore e contro il sig. [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]).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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

ISCRIZIONE DEL 04.08.2000, RG/RP 30800/5841

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

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

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

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

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

Nella perizia LOTTO 11A Immobili Direzionali "Centro Ariete" e LOTTO 13 Immobili area "Ex Camielli".

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

ISCRIZIONE DEL 19.10.2001, RG/RP 42458/7347

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

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

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

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

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

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

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]
[REDACTED], con
sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

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

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

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

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

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

ISCRIZIONE DEL 30.03.2006, RG/RP 15175/3759

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

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

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

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

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

Nella perizia LOTTO 16 "Victoria"

Nel "Quadro D" sono stati richiamate:

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

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

ISCRIZIONE DEL 18.05.2006, RG/RP 23702/6048

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

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

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

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

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

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

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

Nella perizia LOTTO 13 "Ex Fassina"

ISCRIZIONE DEL 14.01.2009 RG/RP 1467/199

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

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

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

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

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

Nella perizia LOTTO 16 Immobili "Condominio 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 18 Terreni edificabili di Pianzano

ISCRIZIONE DEL 06.11.2009, RG/RP 41425/9478

Iscrizione Ipotecaria a carico della società [REDACTED] e a favore di [REDACTED] [REDACTED] - [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.I. 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, terrazze e simili, sono conteggiate nella misura: del 30%, fino a mq. 25, qualora comunicanti con i vani principali e con i vani accessori e nella misura del 10%, per la quota eccedente i mq. 25; nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25, qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori e nella misura del 5% per la quota eccedente i mq. 25.

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

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

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

UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE TERZIARIA-DIREZIONALE

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

Nella determinazione della superficie commerciale:

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

UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE AUTORIMESSA

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

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

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

UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE COMMERCIALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I fattori considerati nella valutazione 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 1B – TERRENO "EDIFICABILE" IN GODEGA SANT'URBANO (TV) FRAZ. PIANZANO

n.	Descrizione	Fg.	Part.	Sub.	Qualità Classe	Sup. Cat. mq	Rd e RA euro	Sup. Cat. Vol. ed.	V.U.M.	VALORE STIMA
1	Area urbanizzata a parcheggio privato uso pubblico	6	137		Semin. 3	1.383	RD 8,57 RA 4,64	1.383 mq	0,00	0,00
2	Area urbanizzata a parcheggio privato uso pubblico	6	350		Pascolo U	100	RD 0,13 RA 0,06	100 mq	0,00	0,00
3	Terreno urbanizzato parte da edificare (lotto orchidea - terzo stralcio) e parte a standard verde e parcheggi, Comune di Godega Sant'Urbano P.C. n. P0009434 del 19.02.2009, NB il volume indicato è il Volume al netto delle murature, pilastri ecc... (NTA art. 4 com. 6)	6	926		Sem. arb. 3	7.176	RD44,47 RA24,09	6.430 mc	110,00	707.300,00
LOTTO 1B - Terreni "edificabili" in Godega sant'Urbano (TV), frazione Pianzano								TOTALE LOTTO	euro	707.300,00

OMISSIS

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA IMMOBILI CERFIM SRL

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

OMISSIS



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

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

Belluno, 14.03.2012



Il perito [redacted]
Francesco De Mori

ALLEGATI

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

ALLEGATI COMUNI AI VARI LOTTI

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

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

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

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

LOTTO 1A / Allegato 2A – Elaborato Planimetrico fg. A/6 part. 927

LOTTO 1A / Allegato 3 – Elenco subalterni ed Elenco Immobili fg. A/6 part. 927

LOTTO 1A / Allegato 4 – Planimetrie catastali immobili oggetto di perizia fg. A/6 part. 927 sub. Vari

LOTTO 1A / Allegato 5 – Permesso di costruire n. P0009026 del 02.08.2005

LOTTO 1A / Allegato 6A - D.I.A. depositata il 19.05.2007

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

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

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

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

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

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

LOTTO 2 – IMMOBILI IN COMUNE DI ORSAGO (TV)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOTTO 3 – IMMOBILI “CONDOMINIO OMICRON” IN PORDENONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOTTO 5 / Allegato 5 - Richiesta di Agibilità del 24.06.11

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOTTO 10 / Allegato 2 - Atto di Compravendita del 20.03.2007

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOTTO 15 / Allegato 9 - Agibilità parziale del 22.10.2010

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

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

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

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

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

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

C. S. 10/10

TRIBUNALE DI BELLUNO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

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

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

Lo stesso pronuncia la seguente formula:

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

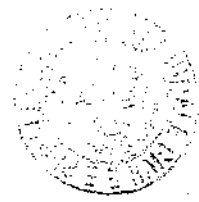
Letto confermato e sottoscritto.

Il perito



Francesco Aldo

Il Cancelliere



U. Saire

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,81
UNO/81
Entrate
00034817 00005749 WOKYK001
00008434 04/01/2012 06:11:39
0001-00005 003F49C07F88E495
IDENTIFICATIVO : 01093967133098



Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,81
UNO/81
Entrate
00034817 00005749 WOKYK001
00008434 04/01/2012 06:11:35
0001-00005 3FC8D03F8726CCFE
IDENTIFICATIVO : 01093967133100



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@ioi.it

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

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

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

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

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

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli lo scrivente Perito Stimatore, effettuava nelle date dal 21.05.2012 al 01.06.2012, con ausilio dei collaboratori di studio ingg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] sopralluogo presso gli immobili di proprietà della società [REDACTED] situati nelle provincie di [REDACTED] e [REDACTED]. L'incarico pervenuto dal Commissario Giudiziale Dott. [REDACTED] riguardava la verifica di congruità dei valori di stima dei beni immobili di proprietà della società [REDACTED] con riferimento alla perizia di stima redatta dal Dott. Francesco De Mori asseverata presso il Tribunale di [REDACTED] in data [REDACTED] e alla perizia di stima del geom. [REDACTED] asseverata in data [REDACTED] presso la sezione staccata del Tribunale di Conegliano Veneto (TV). Inoltre, l'incarico ha riguardato anche l'attività di inventariazione condotta con l'ausilio del commissario Giudiziale Dott. [REDACTED].

Nel seguito della presente perizia, al fine di valutare la congruità o meno di un immobile si è effettuato un confronto tra il valore assunto nella perizia del Dott. Francesco De Mori e il valore di stima determinato dallo scrivente attraverso una attenta analisi della situazione di fatto degli immobili, della situazione tecnico-amministrativa, della situazione del mercato immobiliare con particolare attenzione alla situazione economica nazionale che si sta ripercuotendo in modo negativo sul mercato immobiliare e tenendo conto di un possibile realizzo della proprietà immobiliare su di un arco temporale (medio periodo) che va dai 3 ai 5 anni. I valori di stima attribuiti rispetto alla stima del Dott. De Mori sono stati ritenuti congrui, rispetto alla stima dello scrivente, se discostano per un valore percentuale inferiore al 25%, mentre per valori percentuali pari o superiori al 25 % il valore di stima è stato valutato non congruo.

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 Nadai e via Salvadoretti.

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

OMISSIS

mancanza del certificato di agibilità e la assenza di completezza (con immobili nello stato di grezzo, sui quali dovranno essere effettuate varie lavorazioni per la loro ultimazione); tenuto inoltre conto che i valori unitari di stima applicati nella perizia del dott. De Mori appaiono ottimistici, in relazione alla ubicazione e posizione dei beni (posti nella frazione Pianzano, nelle immediate vicinanze di una linea ferroviaria ad elevata densità di transito), lo scrivente considera che il valore di stima attribuito dal Dott. Francesco De Mori al compendio immobiliare per un valore pari a € 1.903.500,00 sia da ritenersi **non congruo in relazione agli aspetti ed alle problematiche sopra evidenziate che incidono, a parere tecnico dello scrivente, sul valore complessivo di stima del LOTTO 1A, di un valore percentuale in riduzione, mediamente superiore al 30%.**

*** **

*** **

5. LOTTO 1B: UNITA' IMMOBILIARE A2 - GODEGA

Gli immobili oggetto della presente valutazione di congruità sono costituiti da un appezzamento di terreno attualmente ineditato, corrispondente al III stralcio del "Comparto 8 del Piano Particolareggiato di Pianzano" ed ubicato nella parte Ovest del più vasto comparto. La proprietà in esame riguarda le particelle catastalmente identificate ai mappali n° 137, n° 350 e n° 926.

- **Mappale 137:** corrisponde ad area attualmente già "edificata" e destinata a verde ed a parcheggio.
- **Mappale 350:** corrisponde ad area attualmente già "edificata" e destinata a verde ed a parcheggio.
- **Mappale 926:** corrisponde nella porzione Ovest ad area parzialmente ineditata, nella quale è attualmente presente, in corrispondenza al terzo

stralcio (gruppo di fabbricati) del comparto, uno scavo di sbancamento. Nel fronte Ovest, lato Sud, sono presenti opere di urbanizzazione (parcheggi/verde) in fase di completamento.

(Catasto di Godega di Sant'Urbano - foglio 6, m.p. 137, 350, 926)

5.1 DATI CATASTALI

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

N.C.T.: Comune di Godega di Sant'Urbano (TV) - FOGLIO 6

Particella 137 - Seminativo - Cl. 3[^] - Cons. 1.383 mq - RD. 8,57 € - RA. 4,64 €;

Particella 350 - Pascolo - Cl. U. - Cons. 100 mq - RD. 0,13 € - RA. 0,06 €;

Particella 926 - Semin. Arbor. - Cl. 3[^] - Cons. 7.126 mq - RD. 44,47 € - RA. 24,09 €.

Intestazione catastale: ██████████ con sede in ██████████ - C. F. ██████████

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

(Catasto di Godega di Sant'Urbano - foglio 6, m.p. 137, 350, 926)

Confini:

Il mappale n° 137 confina a Nord con il mappale n° 926; ad Est e Sud con linea ferroviaria; ad Ovest con i mappali n° 350 e 57.

Il mappale n° 350 confina a Nord con il mappale n° 57; ad Est con il mappale n° 137; a Sud con linea ferroviaria; ad Ovest con il mappale n° 1042.

Il mappale n° 926, confina a Nord con viabilità secondaria comunale (via G.

Mazzini); ad Est con i mappali n° 762 e n° 763; a Sud con il mappale n° 137 e linea ferroviaria (Venezia – Udine); ad Ovest con i mappali n° 57 e n° 385.

5.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti alla società [REDACTED] [REDACTED] in virtù del seguente atto:

- Atto pubblico “TRASFORMAZIONE SOCIETA’” rogato dal notaio Dott. [REDACTED] in data [REDACTED] al rep. n. [REDACTED]. Attraverso la citata scrittura [REDACTED] si è trasformata in [REDACTED]
- Atto pubblico “COMPRAVENDITA” rogato 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.

La compravendita sopra citata è riferita alle particelle n° 137 (consistenza 1.383 mq), n° 761 (consistenza originaria 11.712 mq) e 350 (consistenza di 100 mq) tutte al Foglio 6 del Comune di Godega di Sant’Urbano. [In atto sono richiamati gli obblighi derivanti dalla convenzione di lottizzazione a rogito del Segretario Generale del Comune di Godega di Sant’Urbano in data 03.07.2002, rep. n° 1186 trascritta a Treviso in data 01.08.2002.]

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.” rogato 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 allegato alla presente perizia).

*** **

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

5.3 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 A CONCORDATO PREVENTIVO in data 23.04.2012, registrato il 01.06.2012 con nota di trascrizione n° 16663 Reg. gen., n° 12292 Reg. Part.

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Treviso (TV) rep. 1082 del 23.04.2012.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Godega di Sant'Urbano (TV) – Foglio 6

Particella 137 - Seminativo – Cl. 3[^] - Cons. 1.383 mq;

Particella 350 - Pascolo – Cl. U. - Cons. 100 mq;

Particella 926 - Semin. Arbor. – Cl. 3[^] - Cons. 7.126 mq.

A Favore : Massa dei Creditori ammessi al Concordato preventivo della società

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro : ██████████

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Note di Iscrizione

• **Iscrizione Contro:** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 09.06.2005, rep. n° 120940 notaio dott. ██████████ di ██████████ (██████) con nota di iscrizione n° 25232 Reg. gen., n° 5897 Reg. Part.

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

Capitale: 4.000.000,00 €;

Tasso interesse annuo: 3.056%;

Totale: 8.000.000,00 €.

Immobili:

N.C.T.: Comune di Godega di Sant'Urbano

Foglio 6 – mappale n° 914 – cons. 9.346 mq (attualmente identificato alla particella n° 926);

A Favore : ██████████ con sede in ██████████ – C.F. ██████████

Contro : ██████████ con sede in ██████████ – C.F. ██████████

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

La formalità è interessata da n° 13 ANNOTAZIONI per RESTRIZIONE DI BENI.

• **Iscrizione Contro:** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 30.07.2009, rep. n° 129031/29254 notaio dott. ██████████ di ██████████ (██████) con nota di iscrizione n° 32952 Reg. gen., n° 7532 Reg. Part.

Capitale: 2.500.000,00 €;

Tasso interesse annuo: 6.69%;

Totale: 5.000.000,00 €;

Durata: 8 anni.

Immobili:

N.C.T.: Comune di Godega di Sant'Urbano

Foglio 6 – mappale n° 926 – cons. 7.176 mq;

Foglio 6 – mappale n° 137 – cons. 1.383 mq;

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

A Favore : ██████████ con sede in ██████ - C.F. ██████████

Contro : ██████████ con sede in ██████████ - C.F. ██████████

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

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

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Padova

Totale: 55.000,00 €

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Godega di Sant'Urbano (TV) - FOGLIO 6

Particella 137 - Seminativo - Cl. 3[^] - Cons. 1.383 mq;

Particella 350 - Pascolo - Cl. U. - Cons. 100 mq;

Particella 926 - Semin. Arbor. - Cl. 3[^] - Cons. 7.126 mq.

A Favore : ██████████ c.f. ██████████

Contro : ██████████

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

• Si segnala inoltre che il terreno oggetto di valutazione è interessato da Convenzione di Lottizzazione a rogito del Segretario Generale del Comune di Godega di Sant'urbano in data 03.07.2002, rep. n° 1186 trascritta a Treviso in data 01.08.2002. Nel documento sopra citato, la ditta promittente si impegna a cedere ed a trasferire gratuitamente al Comune di Godega di Sant'Urbano, quali standards le aree individuate nella tavola n° 1, relative a:

- Strade e marciapiedi pubblici mq 2.120 circa;

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

- Verde e vialetto pubblico attrezzato mq 2.593 circa;

- Parcheggi e spazi di manovra mq 2.700 circa.

Il trasferimento delle aree sopra descritte avverrà dopo il collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione.

Allo stato attuale sussistono n° 2 atti di collaudo parziale relativi alle opere di urbanizzazione.

Si precisa comunque, alla luce anche di quanto segnalato dal responsabile dell'Ufficio Urbanistica comunale, geom. [REDACTED], che i lavori previsti in convenzione non sono stati del tutto eseguiti (in quanto non è stata ancora attuata la prevista realizzazione del III stralcio del comparto).

Non risultano ancora del tutto realizzate e completate le aree a verde con relativa sistemazione delle stesse (a garanzia del completamento il Comune di Godega di Sant'Urbano è garantito con fidejussione di 67.000,00 Euro) e conseguentemente non è ancora stata realizzata la cessione al Comune delle aree previste.

5.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente perizia sono situati nel Comune di Godega di Sant'Urbano (TV), località Pianzano, in via Giuseppe Mazzini.

Trattasi di un appezzamento di terreno, porzione di un più vasto comparto edilizio non ancora ultimato e attualmente formato da due fabbricati plurifamiliari oltre ad alcune casette a schiera ed ubicato fra la linea ferroviaria Venezia - Udine, alla quale porzione dei fabbricati sono prospicienti e la S.S. n° 13 "Pontebbana".

La posizione geografica della zona garantisce comodi collegamenti con il centro urbano di Conegliano che dista pochi chilometri e con le città di Treviso e Pordenone.

Gli appezzamenti di terreno considerati sono classificati dal vigente P.R.G. che

acquista il valore e l'efficacia del P.I. per le sole parti compatibili con il P.A.T. ,
come "ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI ESPANSIONE - C2 (Residenziali di
Espansione inedificate)" relativamente alla porzione Est del mappale n° 137 e
porzione Sud-Est del mappale n° 926.

Tali zone comprendono le aree destinate a nuovi complessi insediativi di tipo
residenziale la cui superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 7,5%
della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è inferiore a 0,5 mc/mq.

In queste zone il P.R.G. si attua attraverso il Piano Urbanistico Attuativo.

Porzione Nord del mappale n° 926 sono ubicate in area definita dal vigente P.R.G.
"ZONA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE – FD e
precisamente Aree per parcheggi".

Inoltre l'intero mappale 350 e le restanti porzioni Ovest dei mappali n° 137 e n° 926
sono ubicati per il vigente P.R.G. in "VIABILITA' DI PROGETTO".

Gli interi mappali 137, 350 e 926 del Foglio 6° insistono altresì in "AMBITO
PIANO INTEGRATO (P.P.E.)" Piano denominato "Piano particolareggiato di
Pianzano approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n° 57 del 14.10.1997 e
successiva Deliberazione "Variante al Piano particolareggiato di Pianzano.
Approvazione ai sensi dell'art. 52 della L.R. n° 61/85 n° 66 del 20.12.2000".

In riferimento al Piano degli Interventi, i mappali n° 137, 350 e 926 sono ubicati in
area definita dall'adottato P.I. "ZONE SOGGETTE A PIANO INTEGRATO CON
DESCRIZIONE MISTA – Dr".

Per i parametri edificatori specifici di tali zone si rimanda all'allegato C.D.U.

(C.D.U. - Piano Urbanistico Attuativo).

5.5 SINTETICA DESCRIZIONE DEI BENI

Il Lotto 1B, identificato nel più vasto comparto come "stralcio Orchidea", è

costituito da un appezzamento di terreno inedificato. In porzione dell'appezzamento, nel fronte Sud, sono state realizzate la maggior parte delle opere di urbanizzazione previste; nel fronte Nord del lotto (corrispondente con la porzione edificabile) sono stati eseguiti dei lavori di scavo e delle opere di contenimento propedeutici alla realizzazione dei fabbricati previsti. La zona edificabile è attualmente recintata a cantiere.

Sulla porzione di terreno edificabile il Comune di Godega di Sant'Urbano ha rilasciato a [REDACTED] un permesso di costruire per la realizzazione del terzo stralcio.

La verifica attuata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Godega di Sant'Urbano, ha evidenziato che il volume massimo teorico realizzabile nel comparto corrisponde a 6.437 mc, mentre il volume di progetto corrisponde a 4.898 mc. Conseguentemente il volume massimo edificabile attualmente approvato fa riferimento a tale ultimo dato.

Il progetto approvato prevede la realizzazione di 26 unità abitative con relativi garages interrati.

5.6 Situazione Tecnico Amministrativa E Regolarita' Urbanistica

Per quanto rilevato sulla particella 926 è stato rilasciato:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n° P0009434 del 19.02.2009, rilasciato a [REDACTED] per nuova costruzione residenziale presso il comparto n° 8 del Piano Particolareggiato di Pianzano – 3° STRALCIO.
- Esiste comunicazione di INIZIO LAVORI del 27.01.2010, prot. n° 1226 per sistemazione cantiere, opere non strutturali.

5.7 PARERE DI CONGRUITA'

In riferimento all'analisi e alle osservazioni fatte, lo scrivente ritiene che la

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

*** **

6. LOTTO 2: UNITA' IMMOBILIARE B – ORSAGO

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

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

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

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

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

- Gruppo 1 Mappali nn. 671, 681, 1711 e 1676:

- Verde di pregio nel quale sono previsti n. 113 parcheggi;
- Vincolo monumentale;

- Gruppo n. 2 Mappali nn. 1260, 1258, 1495 e 1496: Zone di pertinenza;

Con particolare riferimento a quanto indicato nelle N.T.A., il **Comparto n. 2a** riguarda l'area circostante la Chiesa di S.Andrea e gli edifici rurali della villa Lucheschi dove l'intervento è finalizzato a riorganizzare una vasta zona urbana particolarmente significativa nell'assetto storico della città, recuperando ad un uso sostanzialmente pedonale il viale di accesso alla chiesa di S.Andrea e recuperando all'uso pubblico (verde e attrezzature pubbliche) le aree libere e gli edifici rurali che costituivano un unico complesso con la villa Lucheschi.

(C. di piano urbanistico n. 191)

21.5 Parere tecnico

Su tale immobile, a parere dello scrivente, non può essere indicata una valutazione di congruità in quanto sulla perizia del geom. Durigo viene effettuata una valorizzazione della proprietà tenendo conto della possibilità di recuperare una determinata capacità edificatoria di circa 9.125 mc al momento della futura approvazione del P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) e non sulle attuali previsioni dello strumento urbanistico generale (P.R.G.) che indica per tutta l'area in esame l'assenza di capacità edificatoria. Pertanto, in riferimento all'analisi e alle osservazioni fatte, alla destinazione urbanistica, all'assenza di capacità edificatoria come previsto dall'attuale strumento urbanistico, alla posizione geografica e tenendo conto dell'attuale situazione economica del paese che si sta ripercuotendo in modo negativo sul mercato immobiliare, lo scrivente ritiene che il valore di stima attribuibile su tale immobile, sia da ritenersi congruo per un valore indicativamente

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

*** **

22. ELENCO ALLEGATI

LOTTO 1A IMMOBILE A1: GODEGA

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

LOTTO 1B IMMOBILE A2: GODEGA

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

LOTTO 2 IMMOBILE B: ORSAGO

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

LOTTO 3 IMMOBILE C: PORDENONE

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

C1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

C2) Copia Trascrizione di Compravendita;

C3) Copia contratto di locazione;

C4) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 4 IMMOBILE D: CAORLE

D1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

D2) Copia Trascrizione di Compravendita;

D3) Copia della promessa di compravendita pervenuta,

D4) Copia Certificato di destinazione urbanistica;

D5) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 5 IMMOBILE E: EX CINEMA IMPERO

E1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

E2) Copia Trascrizione di Compravendita;

E3) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 6 IMMOBILE F: COMPLESSO LIETTA

F1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

F2) Copia Trascrizione di Compravendita;

F3) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 7 IMMOBILE G: COMPLESSO MIRAMONTI

G1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

G2) Copia Trascrizione di Compravendita e locazione;

G3) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 8 IMMOBILE H: NEGOZIO/LABORATORIO

H1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

H2) Copia Trascrizione di Compravendita;

H3) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 9 IMMOBILE I: CASE BORCA

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

I2) Copia trascrizione di compravendita;

I3) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 10 IMMOBILE J: PALAZZO LIBERTA'

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

J2) Copia trascrizione di compravendita;

J3) Provvedimento di Diniego;

J4) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 11 IMMOBILE K: CENTRO ARIETE

K1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

K2) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 12 IMMOBILE L: MAGAZZINO SIAV 1

L1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

L2) Copia Trascrizione di Compravendita;

L3) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 13 IMMOBILE M: EX FASSINA – EX CARNIELLI

M1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

M2) Copia trascrizione di compravendita;

M3) Copia convenzioni urbanistiche trascritte;

M4) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 14 IMMOBILE N: TERRENI EDIFICABILI – LOC. SAN

GIACOMO

N1) Copia visure e mappe catastali;

N2) Copia Trascrizione di Compravendita;

N3) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 15 IMMOBILE O: COMPLESSO VICTORIA SPORT

O1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

O2) Copia Concessione edilizia;

O3) Copia Contratti di affitto;

O4) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 16 IMMOBILE P: CONDOMINIO AGRIBELLA

P1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

P2) Copia contratto di compravendita;

P3) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 17 IMMOBILE Q: TERRENO CASE BORCA

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

Q 2) Copia Trascrizione Fondo patrimoniale;

Q 3) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

Q 4) Copia stralcio PRG.

CD con perizia in formato p.d.f.

** ** ** *

Treviso, li 08.06.2012

Il Perito

Ing. Libero ZUGNO

Ufficio Provinciale di TREVISO - Direttore: ING. GIUSEPPE SACCONI



N=600

E=2400

Particella: 350

Comune: GODEGA DI SANT'URBANO
Foglio: 6
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri
13-Mag-2012 16:06
Prot. n. T26147/2012

COMPLESSO ORCHIDEA – III STRALCIO



Foto n. 1: Inquadramento Territoriale.

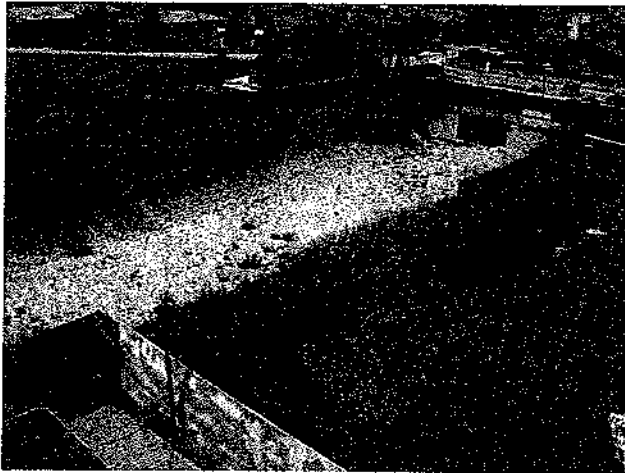


Foto n. 2: Panoramica dello stato di fatto attuale del cantiere.





COMUNE DI GODEGA DI SANT'URBANO

REP. 1186

Provincia di Treviso

REPUBBLICA ITALIANA

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO N.8

DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

DI PIANZANO

L'anno duemiladue (2002) addì tre (3) del mese di luglio (07) alle ore 9,00, in Godega di Sant'Urbano, nella casa Comunale sita in Via Roma, civico n. 75;

Avanti a me Dott. Martellone Antonino, Segretario Comunale, autorizzato a rogare in nome e per conto del Comune, sono presenti i Sigg.ri:

da

g



Godega di Sant'Urbano, frazione Pianzano, (TV) in Via S.Urbano, 108

Contratto N. 1186 di Rep. in data 03.07.02
registrato presso UFFICIO DEL REGISTRO DI CONEGLIANO
in data 12.07.02 al n. 153.1 serie 1
Imposta Lire centoneutrice/24 (L. 133,24)

IL DIRETTORE COLLABORATORE TRIBUTARIO
lto GASTORINA MONTAGNESE

resumoni, con il presente atto stipulano quanto segue:

P r e m e s s o:

- che il Comune di Godega di Sant'Urbano è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con delibera della Giunta Regionale n. 3132 in data 15 luglio 1996, e successiva Variante approvata con D.G.R. n.3210 del 26.11.2001;

- che con delibera consiliare n.57 del 14.10.1997 è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica della frazione di Pianzano;

- che con delibera consiliare n.66 del 20.12.2000 è stata approvata la Variante n.1 al suddetto Piano Particolareggiato di Pianzano, che prevede una diversa organizzazione distributiva relativa al comparto n.8 di detto Piano;



COMUNE DI SAN'URBANO

- che la Ditta Promittente ha presentato istanza il 27.04.2001 Prot.n.6283 tendente ad ottenere la concessione edilizia di cui all'art. 16 della L.R. 61/85, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del comparto n. 8, compreso nell'area del piano particolareggiato attuativo, frazione Pianzano, di nuova espansione residenziale-commerciale, relativamente al terreno sito in località di Pianzano in Via Mazzini e catastalmente censito: Comune di Godega di Sant'Urbano, Foglio n° 6 -

- Mappali N. 761, 137, 139, 350, 763, 138, 762, di complessivi mq. 13.800, (superficie territoriale),

- che gli immobili suddetti ricadono in Zona classificata dal vigente PRG, nella quale è prescritto, ai sensi dell'art. 45 delle Norme di Attuazione, l'intervento tramite Strumento urbanistico, piano particolareggiato attuativo, di Godega Sant'Urbano frazione Pianzano.-

TUTTO CIO' PREMESSO:

Tra il Comune di Godega di Sant'Urbano, rappresentato dal Responsabile dell'Area Tecnica - Urbanistica Edilizia Privata - e la ditta proprietaria precedentemente generalizzata, che nel prosieguo del seguente atto sarà indicata: "Ditta promittente", si conviene e si stipula quanto segue.-

Art. 1- ATTUAZIONE DEL PIANO DI COMPARTO N° 8.

La Ditta promittente, che presta al Comune di Godega di Sant'Urbano la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopra descritti, si impegna a dare esecuzione al piano di comparto n° 8 di cui alla domanda in premessa, secondo i seguenti elaborati di progetto, che, sottoscritti dalla ditta proprietaria, sono agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Godega di Sant'Urbano:

- a) Schema di convenzione;
- b) Relazione tecnico illustrativa;
- c) Disciplinare tecnico;
- d) Computo metrico estimativo;
- e) T.A.V. 1 - Estratto P.R.G. scala 1:1000, corografia, rilievo su rototraslazione e verifica standard,
- f) T.A.V. 2 - Piano quotato di progetto e profilo.
- g) T.A.V. 3 - Planimetria generale di progetto scala 1:200 e sezione tipo;
- h) T.A.V. 4 - Schema sottoservizi;
- i) T.A.V. 5 - Planimetria generale con indicazione dei materiali;
- l) T.A.V. 6 - Piante e sezioni tipo della corte di verde pubblico;
- m) T.A.V. 7 - Particolari costruttivi;
- n) schema rete di smaltimento acque nere e impianto di fitodepurazione.

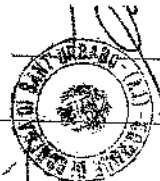
La Ditta promittente assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessa, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.-

Art. 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'.

La Ditta promittente dichiara di essere proprietaria delle aree di cui alla presente convenzione nella quota complessiva del 100% come risulta dagli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale.-

Art. 3 - CESSIONE DI AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE.

La ditta promittente si impegna a cedere ed a trasferire gratuitamente al Comune di Godega di Sant'Urbano, quali standards, le aree individuate dalla tavola n° 1, e comunque come meglio individuate in sede di frazionamento catastale:



- a) Schema di convenzione;
- b) Relazione tecnico illustrativa;
- c) Disciplinare tecnico;
- d) Computo metrico estimativo;
- e) T.A.V. 1 - Estratto P.R.G. scala 1:1000, corografia, rilievo su rototraslazione e verifica standard,
- f) T.A.V. 2 - Piano quotato di progetto e profilo.
- g) T.A.V. 3 - Planimetria generale di progetto scala 1:200 e sezione tipo;
- h) T.A.V. 4 - Schema sottoservizi;
- i) T.A.V. 5 - Planimetria generale con indicazione dei materiali;
- l) T.A.V. 6 - Piante e sezioni tipo della corte di verde pubblico;
- m) T.A.V. 7 - Particolari costruttivi;
- n) schema rete di smaltimento acque nere e impianto di fitodepurazione.

La Ditta promittente assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessa, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.-

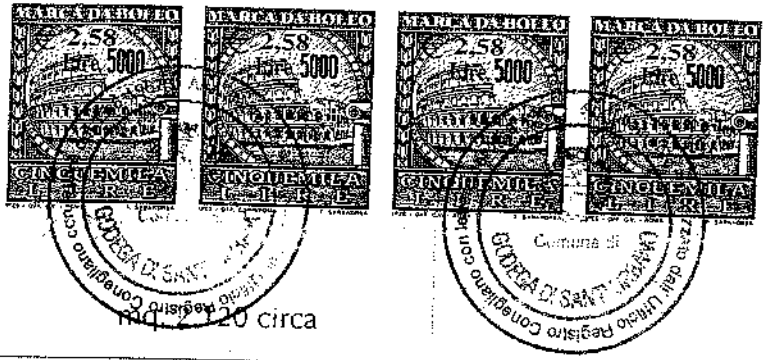
Art. 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'.

La Ditta promittente dichiara di essere proprietaria delle aree di cui alla presente convenzione nella quota complessiva del 100% come risulta dagli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale.-

Art. 3 - CESSIONE DI AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE.

La ditta promittente si impegna a cedere ed a trasferire gratuitamente al Comune di Godega di Sant'Urbano, quali standards, le aree individuate dalla tavola n° 1, e comunque come meglio individuate in sede di frazionamento catastale:





- 1. strada e marciapiede pubblici: mq. 2.120 circa
- 2. verde e vialetto pubblico attrezzato primario e secondario: mq. 2.593 circa
- 3. parcheggi e spazi di manovra: mq. 2.700 circa

Totale cessioni gratuite per OO.UU. primaria e secondaria mq. 7.413 circa

Il trasferimento delle aree sopra descritte, avverrà dopo il collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione, come successivamente descritto e disciplinato agli artt. 8 e 11.-

Art. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

La ditta promittente si impegna a realizzare, cedere e trasferire al Comune, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primari e secondari, a totale propria cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, gli allacciamenti ai pubblici servizi, relativamente alle aree di cui al precedente art. 3, in conformità al progetto e al Computo metrico:

- a) costruzione delle infrastrutture stradali e dei parcheggi;
- b) sistemazione a verde delle aree;
- c) impianto di illuminazione stradale;
- d) canalizzazioni e reti interrato per ENEL, TELECOM, GAS;
- e) rete di distribuzione idrica;
- f) collettori fognari separati per acque nere e acque meteoriche;
- g) tombinamento del canale consortile;
- h) impianto di fitodepurazione delle acque reflue;
- i) segnaletica orizzontale e verticale in conformità al Codice della strada.





La ditta promittente si impegna altresì a realizzare e a mantenere l'area a verde di uso pubblico tra i fabbricati.-

Art. 5 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARI E SECONDARI.

La ditta Lottizzante si impegna a versare alla Tesoreria Comunale gli oneri di concessione, relativi alla quota pertinente al solo costo di costruzione, secondo le tariffe in vigore al momento dell'effettivo versamento e nella misura e con le modalità determinate dal Consiglio Comunale in attuazione della L.R. 27.06.85 n° 61, recante "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e successive modificazioni ed integrazioni.-

Ai sensi dell'art. 86 della L.R. 27.06.1985, n° 61 viene convenuto lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione secondaria, relativamente alle seguenti opere da eseguirsi: allargamento di via Mazzini, costruzione della pista ciclabile e del parcheggio pubblico.-

Art. 6 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI.

La Ditta promittente si impegna ad assumere l'onere delle opere, di seguito elencate, necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi, in conformità al progetto esecutivo e al capitolato e secondo le prescrizioni dei singoli Enti interessati diversi dal Comune:

- 1) strade e marciapiedi;
- 2) approvvigionamento idrico;
- 3) fognature bianche e nere se esistenti;
- 4) pubblica illuminazione;
- 5) energia elettrica;
- 6) gas metano;
- 7) rete telefonica;





8) rete di illuminazione pubblica.-

Art. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

E ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI. TEMPI DI ATTUAZIONE.

La Ditta promittente si impegna ad iniziare le opere di cui ai precedenti articoli 4, 5 e 6 entro dodici mesi dalla data del ritiro della concessione per le opere previste ed ultimarle, anche secondo stralci funzionali, prima della richiesta di abitabilità del fabbricato al quale devono servire, e comunque non oltre i termini di validità della concessione edilizia.-

2

Qualora allo scadere del periodo di validità della concessione relativa alla opere di urbanizzazione le stesse non risultassero completate, la ditta promittente dovrà presentare istanza diretta ed ottenere la concessione per il completamento della parte non ultimata.-

In ogni caso dette opere dovranno essere ultimate entro i termini di validità del piano di comparto n.8.-

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune, la ditta promittente, il Direttore dei Lavori e il Collaudatore, se nominato.-

Art. 8 - COLLAUDO.

Il Comune, su richiesta della ditta promittente, sottopone a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti articoli 4, 5 e 6, entro 60 gg. dalla data della richiesta.-

Nel caso di mancata richiesta si provvederà d'ufficio da parte del Comune entro 180 giorni dalla data del verbale di ultimazione di cui al precedente articolo -7-.

Per le operazioni di collaudo il Sindaco si avvale degli Uffici Comunali o





di un professionista esterno, appositamente incaricato anche in corso dei lavori.-

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri il primo nominato dalla ditta promittente, il secondo dall'Amministrazione Comunale, il terzo di comune accordo tra le parti o, in caso di mancato accordo, dal presidente del Tribunale competente.-

Tutte le spese di collaudo sono a carico della ditta promittente.-

2/2

La ditta promittente si impegna a provvedere, assumendone a proprio carico gli oneri, a riparare le imperfezioni e a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Responsabile Area Tecnica con proprio provvedimento.-

Scaduto tale termine e in caso di persistente inadempimento della ditta promittente, il Responsabile Area Tecnica provvederà d'ufficio, incamerando in tutto o in parte la garanzia prestata, e comunque con onere a carico della ditta promittente medesima.-

Gli atti di collaudo saranno approvati dalla Giunta Comunale entro 30 gg. dalla data di collaudo favorevole.-

Art. 9 - MANUTENZIONE DELLE OPERE.

Durante l'attuazione delle opere previste dal progetto di urbanizzazione, di cui all'articolo 4, 5 e 6, e fino alla consegna di cui al successivo art. 16, tutti gli oneri di manutenzione, funzionamento ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'uso delle opere di urbanizzazione, sono a totale ed esclusivo carico della ditta promittente, ad esclusione della illuminazione pubblica che dovrà essere allacciata da





subito anche a stralci funzionali, alla pubblica rete esistente in Via Mazzini.-

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione e funzionamento si applicheranno le disposizioni della presente convenzione riguardanti l'esecuzione d'ufficio.-

La ditta richiedente si impegna a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di fitodepurazione previsto, a totale cura e spese della stessa, fino ad avvenuto allacciamento dell'impianto di smaltimento delle acque usate alla rete fognaria comunale, nonché alla tenuta di apposito registro di manutenzione dell'impianto.-

Art. 10 - CONCESSIONI EDILIZIE.

CERTIFICATI DI ABITABILITA' ED AGIBILITA'.

Il Responsabile Area Tecnica - Settore Urbanistica Edilizia Privata - rilascerà le singole concessioni edilizie, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal Piano di comparto, dopo l'avvenuta stipula della convenzione, dopo il rilascio della concessione e l'avvenuto inizio lavori delle opere di urbanizzazione.-

Per il rilascio del certificato di abitabilità - agibilità dovrà essere asseverata, mediante lettera raccomandata spedita al Comune dal Direttore dei lavori, la fine dello stralcio dei lavori funzionale all'edificio o agli edifici di cui si richiede l'abitabilità/agibilità, l'avvenuta esecuzione dello stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché degli allacciamenti ai pubblici servizi relativi agli edifici per i quali si richiede l'abitabilità/agibilità. Lo stesso certificato sarà

Handwritten initials 'LZ' and a signature.

Handwritten initials 'H' and 'y y'.



Handwritten initials 'LZ' and a signature.





subordinato all'avvenuto collaudo anche parziale, con esito favorevole, delle opere di urbanizzazione.-

Art. 11 - VIGILANZA.

Il Responsabile Area Tecnica - Settore Urbanistica Edilizia Privata si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarsi della rispondenza al progetto approvato.

Qualora siano riscontrate difformità il Responsabile Area Tecnica diffida la ditta promittente ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui al precedente art. 7.-

Dola

Art. 12 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE.

La Ditta promittente si impegna a stipulare l'atto di cessione al Comune delle aree e delle opere di cui ai precedenti articoli 3, 4 e 5 entro 60 giorni dalla data di esecutività della delibera di approvazione dei collaudi con esito favorevole.-

Art. 13 - TRASFERIMENTO A TERZI

DEGLI OBBLIGHI DI CONVENZIONE.

Nel caso di trasferimento a terzi degli obblighi previsti dalla presente convenzione, la ditta promittente dovrà darne preventiva comunicazione all'Amministrazione Comunale.-

Entro i 15 gg. successivi alla stipula degli atti notarili, relativi al trasferimento a terzi degli obblighi, la Ditta subentrante dovrà presentare istanza di voltura della concessione edilizia delle opere di urbanizzazione, allegando l'atto di subentro e la garanzia prestata con le modalità previste dal successivo articolo 14.-

Tutte le condizioni previste nella presente convenzione si intendono





comunque vincolanti non solo per la ditta promittente, ma anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. La ditta promittente si impegna ad inserire le norme e le prescrizioni di cui alla presente convenzione in ogni atto di compravendita dei terreni di sua proprietà compresi nell'ambito del piano di comparto n° 8 e, comunque, a garantire che la ditta acquirente ha preso visione ed è a conoscenza delle stesse. Conseguentemente la ditta acquirente è responsabile verso il Comune per l'adempimento di tutti gli obblighi previsti in convenzione.-

Art. 14 - CAUZIONE.

A garanzia della cessione delle aree e della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste dagli art. 4 e 5 e degli allacciamenti ai pubblici servizi nonché, per gli altri impegni assunti con la presente convenzione ed in particolare agli articoli 3, 6, 12 la Ditta Promittente ha costituito polizza fideiussoria n.1600.00.27.27004207 in data 14.06.2002 della Compagnia di Assicurazioni "Assicuratrice Edile S.p.a." di Milano, pari al **100% (centopercento)** del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare, assommanti a Euro 441.483,56 (Euro quattrocentoquarantuno milaquattrocentottantatre,56), il cui importo risulta dal Computo metrico estimativo dettagliato e dal Capitolato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, allegati al progetto approvato.-

La polizza sarà svincolata dopo che saranno state trasferite al Comune le aree e le opere di cui al precedente art. 12. In corso d'opera non saranno ammesse riduzioni della garanzia al di sotto dell'importo minimo forfetario di Euro 25.000,00 (Euro venticinquemila/00).-



La riduzione potrà, comunque, essere concessa dal Comune solo a seguito di collaudi parziali favorevoli.-

Art. 15 - SPESE.

Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, nonché quelle relative al frazionamento, ai collaudi ed alla cessione di aree e delle opere di cui precedente art. 12, sono a carico della Ditta Promittente.-

Art. 16 - REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE.

Il presente atto sarà registrato al competente Ufficio Registro. A tal fine la ditta promittente chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia ed in particolare, quelle previste dalla Legge 28.06.1943, n. 666 e dal D.P.R. 29.09.1973, n. 601 e successive modificazioni ed integrazioni.-

La ditta promittente autorizza la trascrizione del presente atto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari con piena rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale che le potesse competere in ordine alla trascrizione suddetta e con esonero per il signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità.-

Il presente pubblico atto che consta di dodici (12) pagine intere e fino a nove (09) righe della tredicesima (13), dattiloscritto a norma di legge da persona di mia fiducia, è stato da me Segretario Comunale letto ai Signori comparenti i quali con me lo firmano in calce e a margine di ciascun foglio dopo averlo dichiarato, previa mia interpellazione, conforme alla loro volontà.

LA DITTA PROMITTENTE

Antoniazzi Luigia *Antoniazzi Luigia*





ICA - Set



sfat

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@ioi.it

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

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

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

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].

[REDACTED]. Nel seguito della presente perizia, al fine di valutare la congruità o meno di un immobile si è effettuato un confronto tra il valore assunto nella perizia del Dott. Francesco De Mori e il valore di stima determinato dallo scrivente attraverso una attenta analisi della situazione di fatto degli immobili, della situazione tecnico-amministrativa, della situazione del mercato immobiliare con particolare attenzione alla situazione economica nazionale che si sta ripercuotendo in modo negativo sul mercato immobiliare e tenendo conto di un possibile realizzo della proprietà immobiliare su di un arco temporale (medio periodo) che va dai 3 ai 5 anni. I valori di stima attribuiti rispetto alla stima del Dott. De Mori sono stati ritenuti congrui, rispetto alla stima dello scrivente, se discostano per un valore percentuale inferiore al 25%, mentre per valori percentuali pari o superiori al 25 % il valore di stima è stato valutato non congruo.

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

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

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

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

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

3. CONSISTENZA DEI BENI

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

PROVINCIA DI TREVISO

** *** **

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

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

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

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

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

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 Nadai e via Salvadoretti.

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

OMISSIS

mancanza del certificato di agibilità e la assenza di completezza (con immobili nello stato di grezzo, sui quali dovranno essere effettuate varie lavorazioni per la loro ultimazione); tenuto inoltre conto che i valori unitari di stima applicati nella perizia del dott. De Mori appaiono ottimistici, in relazione alla ubicazione e posizione dei beni (posti nella frazione Pianzano, nelle immediate vicinanze di una linea ferroviaria ad elevata densità di transito), lo scrivente considera che il valore di stima attribuito dal Dott. Francesco De Mori al compendio immobiliare per un valore pari a € 1.903.500,00 sia da ritenersi **non congruo in relazione agli aspetti ed alle problematiche sopra evidenziate che incidono, a parere tecnico dello scrivente, sul valore complessivo di stima del LOTTO 1A, di un valore percentuale in riduzione, mediamente superiore al 30%.**

*** **

*** **

5. LOTTO 1B: UNITA' IMMOBILIARE A2 - GODEGA

Gli immobili oggetto della presente valutazione di congruità sono costituiti da un appezzamento di terreno attualmente ineditato, corrispondente al III stralcio del "Comparto 8 del Piano Particolareggiato di Pianzano" ed ubicato nella parte Ovest del più vasto comparto. La proprietà in esame riguarda le particelle catastalmente identificate ai mappali n° 137, n° 350 e n° 926.

- **Mappale 137:** corrisponde ad area attualmente già "edificata" e destinata a verde ed a parcheggio.
- **Mappale 350:** corrisponde ad area attualmente già "edificata" e destinata a verde ed a parcheggio.
- **Mappale 926:** corrisponde nella porzione Ovest ad area parzialmente ineditata, nella quale è attualmente presente, in corrispondenza al terzo

stralcio (gruppo di fabbricati) del comparto, uno scavo di sbancamento. Nel fronte Ovest, lato Sud, sono presenti opere di urbanizzazione (parcheggi/verde) in fase di completamento.

(Catasto di Godega di Sant'Urbano - foglio 6, m.p. 137, 350, 926)

5.1 DATI CATASTALI

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

N.C.T.: Comune di Godega di Sant'Urbano (TV) - FOGLIO 6

Particella 137 - Seminativo - Cl. 3[^] - Cons. 1.383 mq - RD. 8,57 € - RA. 4,64 €;

Particella 350 - Pascolo - Cl. U. - Cons. 100 mq - RD. 0,13 € - RA. 0,06 €;

Particella 926 - Semin. Arbor. - Cl. 3[^] - Cons. 7.126 mq - RD. 44,47 € - RA. 24,09 €.

Intestazione catastale: ██████████ con sede in ██████████ - C. F. ██████████

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

(Catasto di Godega di Sant'Urbano - foglio 6, m.p. 137, 350, 926)

Confini:

Il mappale n° 137 confina a Nord con il mappale n° 926; ad Est e Sud con linea ferroviaria; ad Ovest con i mappali n° 350 e 57.

Il mappale n° 350 confina a Nord con il mappale n° 57; ad Est con il mappale n° 137; a Sud con linea ferroviaria; ad Ovest con il mappale n° 1042.

Il mappale n° 926, confina a Nord con viabilità secondaria comunale (via G.

Mazzini); ad Est con i mappali n° 762 e n° 763; a Sud con il mappale n° 137 e linea ferroviaria (Venezia – Udine); ad Ovest con i mappali n° 57 e n° 385.

5.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti alla società [REDACTED] in virtù del seguente atto:

- Atto pubblico “TRASFORMAZIONE SOCIETA’” rogato dal notaio Dott. [REDACTED] in data [REDACTED] al rep. n. [REDACTED]. Attraverso la citata scrittura [REDACTED] si è trasformata in [REDACTED]
- Atto pubblico “COMPRAVENDITA” rogato 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.

La compravendita sopra citata è riferita alle particelle n° 137 (consistenza 1.383 mq), n° 761 (consistenza originaria 11.712 mq) e 350 (consistenza di 100 mq) tutte al Foglio 6 del Comune di Godega di Sant’Urbano. [In atto sono richiamati gli obblighi derivanti dalla convenzione di lottizzazione a rogito del Segretario Generale del Comune di Godega di Sant’Urbano in data 03.07.2002, rep. n° 1186 trascritta a Treviso in data 01.08.2002.]

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.” rogato 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 allegato alla presente perizia).

*** **

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

5.3 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 A CONCORDATO PREVENTIVO in data 23.04.2012, registrato il 01.06.2012 con nota di trascrizione n° 16663 Reg. gen., n° 12292 Reg. Part.

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Treviso (TV) rep. 1082 del 23.04.2012.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Godega di Sant'Urbano (TV) – Foglio 6

Particella 137 - Seminativo – Cl. 3[^] - Cons. 1.383 mq;

Particella 350 - Pascolo – Cl. U. - Cons. 100 mq;

Particella 926 - Semin. Arbor. – Cl. 3[^] - Cons. 7.126 mq.

A Favore : Massa dei Creditori ammessi al Concordato preventivo della società

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro : ██████████

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Note di Iscrizione

• **Iscrizione Contro:** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 09.06.2005, rep. n° 120940 notaio dott. ██████████ di ██████████ (██████) con nota di iscrizione n° 25232 Reg. gen., n° 5897 Reg. Part.

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

Capitale: 4.000.000,00 €;

Tasso interesse annuo: 3.056%;

Totale: 8.000.000,00 €.

Immobili:

N.C.T.: Comune di Godega di Sant'Urbano

Foglio 6 – mappale n° 914 – cons. 9.346 mq (attualmente identificato
alla particella n° 926);

A Favore : ██████████ con sede in ██████████ – C.F. ██████████

Contro : ██████████ con sede in ██████████ – C.F. ██████████

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

La formalità è interessata da n° 13 ANNOTAZIONI per RESTRIZIONE DI BENI.

• **Iscrizione Contro:** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 30.07.2009, rep. n° 129031/29254
notaio dott. ██████████ di ██████████ (██████) con nota di iscrizione n°
32952 Reg. gen., n° 7532 Reg. Part.

Capitale: 2.500.000,00 €;

Tasso interesse annuo: 6.69%;

Totale: 5.000.000,00 €;

Durata: 8 anni.

Immobili:

N.C.T.: Comune di Godega di Sant'Urbano

Foglio 6 – mappale n° 926 – cons. 7.176 mq;

Foglio 6 – mappale n° 137 – cons. 1.383 mq;

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

A Favore : ██████████ con sede in ██████ - C.F. ██████████

Contro : ██████████ con sede in ██████████ - C.F. ██████████

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

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

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Padova

Totale: 55.000,00 €

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Godega di Sant'Urbano (TV) - FOGLIO 6

Particella 137 - Seminativo - Cl. 3^ - Cons. 1.383 mq;

Particella 350 - Pascolo - Cl. U. - Cons. 100 mq;

Particella 926 - Semin. Arbor. - Cl. 3^ - Cons. 7.126 mq.

A Favore : ██████████ c.f. ██████████

Contro : ██████████

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

• Si segnala inoltre che il terreno oggetto di valutazione è interessato da **Convenzione di Lottizzazione** a rogito del Segretario Generale del Comune di Godega di Sant'urbano in data 03.07.2002, rep. n° 1186 trascritta a Treviso in data 01.08.2002. Nel documento sopra citato, la ditta promittente si impegna a cedere ed a trasferire gratuitamente al Comune di Godega di Sant'Urbano, quali standards le aree individuate nella tavola n° 1, relative a:

- Strade e marciapiedi pubblici mq 2.120 circa;

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

- Verde e vialetto pubblico attrezzato mq 2.593 circa;

- Parcheggi e spazi di manovra mq 2.700 circa.

Il trasferimento delle aree sopra descritte avverrà dopo il collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione.

Allo stato attuale sussistono n° 2 atti di collaudo parziale relativi alle opere di urbanizzazione.

Si precisa comunque, alla luce anche di quanto segnalato dal responsabile dell'Ufficio Urbanistica comunale, geom. ██████████, che i lavori previsti in convenzione non sono stati del tutto eseguiti (in quanto non è stata ancora attuata la prevista realizzazione del III stralcio del comparto).

Non risultano ancora del tutto realizzate e completate le aree a verde con relativa sistemazione delle stesse (a garanzia del completamento il Comune di Godega di Sant'Urbano è garantito con fidejussione di 67.000,00 Euro) e conseguentemente non è ancora stata realizzata la cessione al Comune delle aree previste.

5.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente perizia sono situati nel Comune di Godega di Sant'Urbano (TV), località Pianzano, in via Giuseppe Mazzini.

Trattasi di un appezzamento di terreno, porzione di un più vasto comparto edilizio non ancora ultimato e attualmente formato da due fabbricati plurifamiliari oltre ad alcune casette a schiera ed ubicato fra la linea ferroviaria Venezia – Udine, alla quale porzione dei fabbricati sono prospicienti e la S.S. n° 13 "Pontebbana".

La posizione geografica della zona garantisce comodi collegamenti con il centro urbano di Conegliano che dista pochi chilometri e con le città di Treviso e Pordenone.

Gli appezzamenti di terreno considerati sono classificati dal vigente P.R.G. che

acquista il valore e l'efficacia del P.I. per le sole parti compatibili con il P.A.T. ,
come "ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI ESPANSIONE - C2 (Residenziali di
Espansione inedificate)" relativamente alla porzione Est del mappale n° 137 e
porzione Sud-Est del mappale n° 926.

Tali zone comprendono le aree destinate a nuovi complessi insediativi di tipo
residenziale la cui superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 7,5%
della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è inferiore a 0,5 mc/mq.

In queste zone il P.R.G. si attua attraverso il Piano Urbanistico Attuativo.

Porzione Nord del mappale n° 926 sono ubicate in area definita dal vigente P.R.G.
"ZONA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE – FD e
precisamente Aree per parcheggi".

Inoltre l'intero mappale 350 e le restanti porzioni Ovest dei mappali n° 137 e n° 926
sono ubicati per il vigente P.R.G. in "VIABILITA' DI PROGETTO".

Gli interi mappali 137, 350 e 926 del Foglio 6° insistono altresì in "AMBITO
PIANO INTEGRATO (P.P.E.)" Piano denominato "Piano particolareggiato di
Pianzano approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n° 57 del 14.10.1997 e
successiva Deliberazione "Variante al Piano particolareggiato di Pianzano.
Approvazione ai sensi dell'art. 52 della L.R. n° 61/85 n° 66 del 20.12.2000".

In riferimento al Piano degli Interventi, i mappali n° 137, 350 e 926 sono ubicati in
area definita dall'adottato P.I. "ZONE SOGGETTE A PIANO INTEGRATO CON
DESCRIZIONE MISTA – Dr".

Per i parametri edificatori specifici di tali zone si rimanda all'allegato C.D.U.

(C.D.U. - Piano Urbanistico Attuativo).

5.5 SINTETICA DESCRIZIONE DEI BENI

Il Lotto 1B, identificato nel più vasto comparto come "stralcio Orchidea", è

costituito da un appezzamento di terreno inedificato. In porzione dell'appezzamento, nel fronte Sud, sono state realizzate la maggior parte delle opere di urbanizzazione previste; nel fronte Nord del lotto (corrispondente con la porzione edificabile) sono stati eseguiti dei lavori di scavo e delle opere di contenimento propedeutici alla realizzazione dei fabbricati previsti. La zona edificabile è attualmente recintata a cantiere.

Sulla porzione di terreno edificabile il Comune di Godega di Sant'Urbano ha rilasciato a [REDACTED] un permesso di costruire per la realizzazione del terzo stralcio.

La verifica attuata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Godega di Sant'Urbano, ha evidenziato che il volume massimo teorico realizzabile nel comparto corrisponde a 6.437 mc, mentre il volume di progetto corrisponde a 4.898 mc. Conseguentemente il volume massimo edificabile attualmente approvato fa riferimento a tale ultimo dato.

Il progetto approvato prevede la realizzazione di 26 unità abitative con relativi garages interrati.

5.6 Situazione Tecnico Amministrativa E Regolarità Urbanistica

Per quanto rilevato sulla particella 926 è stato rilasciato:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n° P0009434 del 19.02.2009, rilasciato a [REDACTED] per nuova costruzione residenziale presso il comparto n° 8 del Piano Particolareggiato di Pianzano – 3° STRALCIO.
- Esiste comunicazione di INIZIO LAVORI del 27.01.2010, prot. n° 1226 per sistemazione cantiere, opere non strutturali.

5.7 PARERE DI CONGRUITA'

In riferimento all'analisi e alle osservazioni fatte, lo scrivente ritiene che la

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

*** **

6. LOTTO 2: UNITA' IMMOBILIARE B – ORSAGO

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

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

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

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

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

- Gruppo 1 Mappali nn. 671, 681, 1711 e 1676:

- Verde di pregio nel quale sono previsti n. 113 parcheggi;
- Vincolo monumentale;

- Gruppo n. 2 Mappali nn. 1260, 1258, 1495 e 1496: Zone di pertinenza;

Con particolare riferimento a quanto indicato nelle N.T.A., il **Comparto n. 2a** riguarda l'area circostante la Chiesa di S.Andrea e gli edifici rurali della villa Lucheschi dove l'intervento è finalizzato a riorganizzare una vasta zona urbana particolarmente significativa nell'assetto storico della città, recuperando ad un uso sostanzialmente pedonale il viale di accesso alla chiesa di S.Andrea e recuperando all'uso pubblico (verde e attrezzature pubbliche) le aree libere e gli edifici rurali che costituivano un unico complesso con la villa Lucheschi.

(C. di piano urbanistico n. 191)

21.5 Parere tecnico

Su tale immobile, a parere dello scrivente, non può essere indicata una valutazione di congruità in quanto sulla perizia del geom. Durigo viene effettuata una valorizzazione della proprietà tenendo conto della possibilità di recuperare una determinata capacità edificatoria di circa 9.125 mc al momento della futura approvazione del P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) e non sulle attuali previsioni dello strumento urbanistico generale (P.R.G.) che indica per tutta l'area in esame l'assenza di capacità edificatoria. Pertanto, in riferimento all'analisi e alle osservazioni fatte, alla destinazione urbanistica, all'assenza di capacità edificatoria come previsto dall'attuale strumento urbanistico, alla posizione geografica e tenendo conto dell'attuale situazione economica del paese che si sta ripercuotendo in modo negativo sul mercato immobiliare, lo scrivente ritiene che il valore di stima attribuibile su tale immobile, sia da ritenersi congruo per un valore indicativamente

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

*** **

22. ELENCO ALLEGATI

LOTTO 1A IMMOBILE A1: GODEGA

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

LOTTO 1B IMMOBILE A2: GODEGA

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

LOTTO 2 IMMOBILE B: ORSAGO

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

LOTTO 3 IMMOBILE C: PORDENONE

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

C1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

C2) Copia Trascrizione di Compravendita;

C3) Copia contratto di locazione;

C4) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 4 IMMOBILE D: CAORLE

D1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

D2) Copia Trascrizione di Compravendita;

D3) Copia della promessa di compravendita pervenuta,

D4) Copia Certificato di destinazione urbanistica;

D5) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 5 IMMOBILE E: EX CINEMA IMPERO

E1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

E2) Copia Trascrizione di Compravendita;

E3) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 6 IMMOBILE F: COMPLESSO LIETTA

F1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

F2) Copia Trascrizione di Compravendita;

F3) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 7 IMMOBILE G: COMPLESSO MIRAMONTI

G1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

G2) Copia Trascrizione di Compravendita e locazione;

G3) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 8 IMMOBILE H: NEGOZIO/LABORATORIO

H1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

H2) Copia Trascrizione di Compravendita;

H3) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 9 IMMOBILE I: CASE BORCA

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

I2) Copia trascrizione di compravendita;

I3) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 10 IMMOBILE J: PALAZZO LIBERTA'

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

J2) Copia trascrizione di compravendita;

J3) Provvedimento di Diniego;

J4) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 11 IMMOBILE K: CENTRO ARIETE

K1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

K2) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 12 IMMOBILE L: MAGAZZINO SIAV 1

L1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

L2) Copia Trascrizione di Compravendita;

L3) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 13 IMMOBILE M: EX FASSINA – EX CARNIELLI

M1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

M2) Copia trascrizione di compravendita;

M3) Copia convenzioni urbanistiche trascritte;

M4) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 14 IMMOBILE N: TERRENI EDIFICABILI – LOC. SAN

GIACOMO

N1) Copia visure e mappe catastali;

N2) Copia Trascrizione di Compravendita;

N3) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 15 IMMOBILE O: COMPLESSO VICTORIA SPORT

O1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

O2) Copia Concessione edilizia;

O3) Copia Contratti di affitto;

O4) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 16 IMMOBILE P: CONDOMINIO AGRIBELLA

P1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;

P2) Copia contratto di compravendita;

P3) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

LOTTO 17 IMMOBILE Q: TERRENO CASE BORCA

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

Q 2) Copia Trascrizione Fondo patrimoniale;

Q 3) Documentazione parziale fotografica degli immobili.

Q 4) Copia stralcio PRG.

CD con perizia in formato p.d.f.

** ** ** *

Treviso, li 08.06.2012

Il Perito

Ing. Libero ZUGNO



N=600

E=2400

Particella: 350

Per Visura

COMPLESSO ORCHIDEA – III STRALCIO



Foto n. 1: Inquadramento Territoriale.

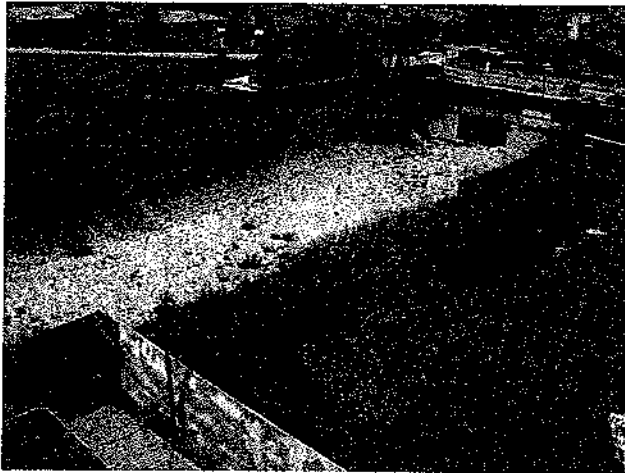


Foto n. 2: Panoramica dello stato di fatto attuale del cantiere.



COMUNE DI GODEGA DI SANT'URBANO

REP. 1186

Provincia di Treviso

REPUBBLICA ITALIANA

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO N.8

DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

DI PIANZANO

L'anno duemiladue (2002) addì tre (3) del mese di luglio (07) alle ore 9,00, in Godega di Sant'Urbano, nella casa Comunale sita in Via Roma, civico n. 75;

Avanti a me Dott. Martellone Antonino, Segretario Comunale, autorizzato a rogare in nome e per conto del Comune, sono presenti i Sigg.ri:

da

g



Godega di Sant'Urbano, frazione Pianzano, (TV) in Via S.Urbano, 108

Contratto N. 1186 di Rep. in data 03.07.02
registrato presso UFFICIO DEL REGISTRO DI CONEGLIANO
in data 12.07.02 al n. 153.1 serie 1
Imposta Lire centoneutrice/24 (L. 133,24)

IL DIRETTORE COLLABORATORE TRIBUTARIO
lto GASTORINA MONTAGNESE

resumoni, con il presente atto stipulano quanto segue:

P r e m e s s o:

- che il Comune di Godega di Sant'Urbano è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con delibera della Giunta Regionale n. 3132 in data 15 luglio 1996, e successiva Variante approvata con D.G.R. n.3210 del 26.11.2001;
- che con delibera consiliare n.57 del 14.10.1997 è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica della frazione di Pianzano;
- che con delibera consiliare n.66 del 20.12.2000 è stata approvata la Variante n.1 al suddetto Piano Particolareggiato di Pianzano, che prevede una diversa organizzazione distributiva relativa al comparto n.8 di detto Piano;



COMUNE DI SAN'URBANO

- che la Ditta Promittente ha presentato istanza il 27.04.2001 Prot.n.6283 tendente ad ottenere la concessione edilizia di cui all'art. 16 della L.R. 61/85, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del comparto n. 8, compreso nell'area del piano particolareggiato attuativo, frazione Pianzano, di nuova espansione residenziale-commerciale, relativamente al terreno sito in località di Pianzano in Via Mazzini e catastalmente censito: Comune di Godega di Sant'Urbano, Foglio n° 6 -

- Mappali N. 761, 137, 139, 350, 763, 138, 762, di complessivi mq. 13.800, (superficie territoriale),.

- che gli immobili suddetti ricadono in Zona classificata dal vigente PRG, nella quale è prescritto, ai sensi dell'art. 45 delle Norme di Attuazione, l'intervento tramite Strumento urbanistico, piano particolareggiato attuativo, di Godega Sant'Urbano frazione Pianzano.-

TUTTO CIO' PREMESSO:

Tra il Comune di Godega di Sant'Urbano, rappresentato dal Responsabile dell'Area Tecnica - Urbanistica Edilizia Privata - e la ditta proprietaria precedentemente generalizzata, che nel prosieguo del seguente atto sarà indicata: "Ditta promittente", si conviene e si stipula quanto segue.-

Art. 1- ATTUAZIONE DEL PIANO DI COMPARTO N° 8.

La Ditta promittente, che presta al Comune di Godega di Sant'Urbano la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopra descritti, si impegna a dare esecuzione al piano di comparto n° 8 di cui alla domanda in premessa, secondo i seguenti elaborati di progetto, che, sottoscritti dalla ditta proprietaria, sono agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Godega di Sant'Urbano:

- a) Schema di convenzione;
- b) Relazione tecnico illustrativa;
- c) Disciplinare tecnico;
- d) Computo metrico estimativo;
- e) T.A.V. 1 - Estratto P.R.G. scala 1:1000, corografia, rilievo su rototraslazione e verifica standard,
- f) T.A.V. 2 - Piano quotato di progetto e profilo.
- g) T.A.V. 3 - Planimetria generale di progetto scala 1:200 e sezione tipo;
- h) T.A.V. 4 - Schema sottoservizi;
- i) T.A.V. 5 - Planimetria generale con indicazione dei materiali;
- l) T.A.V. 6 - Piante e sezioni tipo della corte di verde pubblico;
- m) T.A.V. 7 - Particolari costruttivi;
- n) schema rete di smaltimento acque nere e impianto di fitodepurazione.

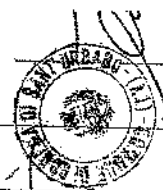
La Ditta promittente assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessa, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.-

Art. 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'.

La Ditta promittente dichiara di essere proprietaria delle aree di cui alla presente convenzione nella quota complessiva del 100% come risulta dagli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale.-

Art. 3 - CESSIONE DI AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE.

La ditta promittente si impegna a cedere ed a trasferire gratuitamente al Comune di Godega di Sant'Urbano, quali standards, le aree individuate dalla tavola n° 1, e comunque come meglio individuate in sede di frazionamento catastale:



- a) Schema di convenzione;
- b) Relazione tecnico illustrativa;
- c) Disciplinare tecnico;
- d) Computo metrico estimativo;
- e) T.A.V. 1 - Estratto P.R.G. scala 1:1000, corografia, rilievo su rototraslazione e verifica standard,
- f) T.A.V. 2 - Piano quotato di progetto e profilo.
- g) T.A.V. 3 - Planimetria generale di progetto scala 1:200 e sezione tipo;
- h) T.A.V. 4 - Schema sottoservizi;
- i) T.A.V. 5 - Planimetria generale con indicazione dei materiali;
- l) T.A.V. 6 - Piante e sezioni tipo della corte di verde pubblico;
- m) T.A.V. 7 - Particolari costruttivi;
- n) schema rete di smaltimento acque nere e impianto di fitodepurazione.

La Ditta promittente assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessa, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.-

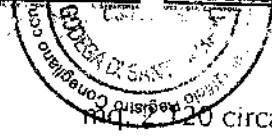
Art. 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'.

La Ditta promittente dichiara di essere proprietaria delle aree di cui alla presente convenzione nella quota complessiva del 100% come risulta dagli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale.-

Art. 3 - CESSIONE DI AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE.

La ditta promittente si impegna a cedere ed a trasferire gratuitamente al Comune di Godega di Sant'Urbano, quali standards, le aree individuate dalla tavola n° 1, e comunque come meglio individuate in sede di frazionamento catastale:





1. strada e marciapiede pubblici: mq. 2.120 circa

2. verde e vialetto pubblico attrezzato primario e secondario: mq. 2.593 circa

3. parcheggi e spazi di manovra: mq. 2.700 circa

Totale cessioni gratuite per OO.UU. primaria e secondaria mq. 7.413 circa

Il trasferimento delle aree sopra descritte, avverrà dopo il collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione, come successivamente descritto e disciplinato agli artt. 8 e 11.-

Art. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

La ditta promittente si impegna a realizzare, cedere e trasferire al Comune, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primari e secondari, a totale propria cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, gli allacciamenti ai pubblici servizi, relativamente alle aree di cui al precedente art. 3, in conformità al progetto e al Computo metrico:

- a) costruzione delle infrastrutture stradali e dei parcheggi;
- b) sistemazione a verde delle aree;
- c) impianto di illuminazione stradale;
- d) canalizzazioni e reti interrato per ENEL, TELECOM, GAS;
- e) rete di distribuzione idrica;
- f) collettori fognari separati per acque nere e acque meteoriche;
- g) tombinamento del canale consortile;
- h) impianto di fitodepurazione delle acque reflue;
- i) segnaletica orizzontale e verticale in conformità al Codice della strada.





La ditta promittente si impegna altresì a realizzare e a mantenere l'area a verde di uso pubblico tra i fabbricati.-

Art. 5 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARI E SECONDARI.

La ditta Lottizzante si impegna a versare alla Tesoreria Comunale gli oneri di concessione, relativi alla quota pertinente al solo costo di costruzione, secondo le tariffe in vigore al momento dell'effettivo versamento e nella misura e con le modalità determinate dal Consiglio Comunale in attuazione della L.R. 27.06.85 n° 61, recante "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e successive modificazioni ed integrazioni.-

Ai sensi dell'art. 86 della L.R. 27.06.1985, n° 61 viene convenuto lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione secondaria, relativamente alle seguenti opere da eseguirsi: allargamento di via Mazzini, costruzione della pista ciclabile e del parcheggio pubblico.-

Art. 6 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI.

La Ditta promittente si impegna ad assumere l'onere delle opere, di seguito elencate, necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi, in conformità al progetto esecutivo e al capitolato e secondo le prescrizioni dei singoli Enti interessati diversi dal Comune:

- 1) strade e marciapiedi;
- 2) approvvigionamento idrico;
- 3) fognature bianche e nere se esistenti;
- 4) pubblica illuminazione;
- 5) energia elettrica;
- 6) gas metano;
- 7) rete telefonica;





8) rete di illuminazione pubblica.-

Art. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

E ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI. TEMPI DI ATTUAZIONE.

La Ditta promittente si impegna ad iniziare le opere di cui ai precedenti articoli 4, 5 e 6 entro dodici mesi dalla data del ritiro della concessione per le opere previste ed ultimarle, anche secondo stralci funzionali, prima della richiesta di abitabilità del fabbricato al quale devono servire, e comunque non oltre i termini di validità della concessione edilizia.-

2

Qualora allo scadere del periodo di validità della concessione relativa alla opere di urbanizzazione le stesse non risultassero completate, la ditta promittente dovrà presentare istanza diretta ed ottenere la concessione per il completamento della parte non ultimata.-

In ogni caso dette opere dovranno essere ultimate entro i termini di validità del piano di comparto n.8.-

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune, la ditta promittente, il Direttore dei Lavori e il Collaudatore, se nominato.-

Art. 8 - COLLAUDO.

Il Comune, su richiesta della ditta promittente, sottopone a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti articoli 4, 5 e 6, entro 60 gg. dalla data della richiesta.-

Nel caso di mancata richiesta si provvederà d'ufficio da parte del Comune entro 180 giorni dalla data del verbale di ultimazione di cui al precedente articolo -7-.

Per le operazioni di collaudo il Sindaco si avvale degli Uffici Comunali o





di un professionista esterno, appositamente incaricato anche in corso dei lavori.-

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri il primo nominato dalla ditta promittente, il secondo dall'Amministrazione Comunale, il terzo di comune accordo tra le parti o, in caso di mancato accordo, dal presidente del Tribunale competente.-

Tutte le spese di collaudo sono a carico della ditta promittente.-

2/2

La ditta promittente si impegna a provvedere, assumendone a proprio carico gli oneri, a riparare le imperfezioni e a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Responsabile Area Tecnica con proprio provvedimento.-

Scaduto tale termine e in caso di persistente inadempimento della ditta promittente, il Responsabile Area Tecnica provvederà d'ufficio, incamerando in tutto o in parte la garanzia prestata, e comunque con onere a carico della ditta promittente medesima.-

Gli atti di collaudo saranno approvati dalla Giunta Comunale entro 30 gg. dalla data di collaudo favorevole.-

Art. 9 - MANUTENZIONE DELLE OPERE.

Durante l'attuazione delle opere previste dal progetto di urbanizzazione, di cui all'articolo 4, 5 e 6, e fino alla consegna di cui al successivo art. 16, tutti gli oneri di manutenzione, funzionamento ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'uso delle opere di urbanizzazione, sono a totale ed esclusivo carico della ditta promittente, ad esclusione della illuminazione pubblica che dovrà essere allacciata da





subito anche a stralci funzionali, alla pubblica rete esistente in Via Mazzini.-

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione e funzionamento si applicheranno le disposizioni della presente convenzione riguardanti l'esecuzione d'ufficio.-

La ditta richiedente si impegna a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di fitodepurazione previsto, a totale cura e spese della stessa, fino ad avvenuto allacciamento dell'impianto di smaltimento delle acque usate alla rete fognaria comunale, nonché alla tenuta di apposito registro di manutenzione dell'impianto.-

Art. 10 - CONCESSIONI EDILIZIE.

CERTIFICATI DI ABITABILITA' ED AGIBILITA'.

Il Responsabile Area Tecnica - Settore Urbanistica Edilizia Privata - rilascerà le singole concessioni edilizie, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal Piano di comparto, dopo l'avvenuta stipula della convenzione, dopo il rilascio della concessione e l'avvenuto inizio lavori delle opere di urbanizzazione.-

Per il rilascio del certificato di abitabilità - agibilità dovrà essere asseverata, mediante lettera raccomandata spedita al Comune dal Direttore dei lavori, la fine dello stralcio dei lavori funzionale all'edificio o agli edifici di cui si richiede l'abitabilità/agibilità, l'avvenuta esecuzione dello stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché degli allacciamenti ai pubblici servizi relativi agli edifici per i quali si richiede l'abitabilità/agibilità. Lo stesso certificato sarà

Handwritten initials 'LZ' and a signature.

Handwritten initials 'H' and 'y'.



Handwritten signature and initials.





subordinato all'avvenuto collaudo anche parziale, con esito favorevole, delle opere di urbanizzazione.-

Art. 11 - VIGILANZA.

Il Responsabile Area Tecnica - Settore Urbanistica Edilizia Privata si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarsi della rispondenza al progetto approvato.

Qualora siano riscontrate difformità il Responsabile Area Tecnica diffida la ditta promittente ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui al precedente art. 7.-

Nota

Art. 12 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE.

La Ditta promittente si impegna a stipulare l'atto di cessione al Comune delle aree e delle opere di cui ai precedenti articoli 3, 4 e 5 entro 60 giorni dalla data di esecutività della delibera di approvazione dei collaudi con esito favorevole.-

Art. 13 - TRASFERIMENTO A TERZI

DEGLI OBBLIGHI DI CONVENZIONE.

Nel caso di trasferimento a terzi degli obblighi previsti dalla presente convenzione, la ditta promittente dovrà darne preventiva comunicazione all'Amministrazione Comunale.-

Entro i 15 gg. successivi alla stipula degli atti notarili, relativi al trasferimento a terzi degli obblighi, la Ditta subentrante dovrà presentare istanza di voltura della concessione edilizia delle opere di urbanizzazione, allegando l'atto di subentro e la garanzia prestata con le modalità previste dal successivo articolo 14.-

Tutte le condizioni previste nella presente convenzione si intendono





comunque vincolanti non solo per la ditta promittente, ma anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. La ditta promittente si impegna ad inserire le norme e le prescrizioni di cui alla presente convenzione in ogni atto di compravendita dei terreni di sua proprietà compresi nell'ambito del piano di comparto n° 8 e, comunque, a garantire che la ditta acquirente ha preso visione ed è a conoscenza delle stesse. Conseguentemente la ditta acquirente è responsabile verso il Comune per l'adempimento di tutti gli obblighi previsti in convenzione.-

Art. 14 - CAUZIONE.

A garanzia della cessione delle aree e della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste dagli art. 4 e 5 e degli allacciamenti ai pubblici servizi nonché, per gli altri impegni assunti con la presente convenzione ed in particolare agli articoli 3, 6, 12 la Ditta Promittente ha costituito polizza fideiussoria n.1600.00.27.27004207 in data 14.06.2002 della Compagnia di Assicurazioni "Assicuratrice Edile S.p.a." di Milano, pari al **100% (centopercento)** del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare, assommanti a Euro 441.483,56 (Euro quattrocentoquarantuno milaquattrocentottantatre,56), il cui importo risulta dal Computo metrico estimativo dettagliato e dal Capitolato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, allegati al progetto approvato.-

La polizza sarà svincolata dopo che saranno state trasferite al Comune le aree e le opere di cui al precedente art. 12. In corso d'opera non saranno ammesse riduzioni della garanzia al di sotto dell'importo minimo forfetario di Euro 25.000,00 (Euro venticinquemila/00).-



La riduzione potrà, comunque, essere concessa dal Comune solo a seguito di collaudi parziali favorevoli.-

Art. 15 - SPESE.

Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, nonché quelle relative al frazionamento, ai collaudi ed alla cessione di aree e delle opere di cui precedente art. 12, sono a carico della Ditta Promittente.-

Art. 16 - REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE.

Il presente atto sarà registrato al competente Ufficio Registro. A tal fine la ditta promittente chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia ed in particolare, quelle previste dalla Legge 28.06.1943, n. 666 e dal D.P.R. 29.09.1973, n. 601 e successive modificazioni ed integrazioni.-

La ditta promittente autorizza la trascrizione del presente atto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari con piena rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale che le potesse competere in ordine alla trascrizione suddetta e con esonero per il signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità.-

Il presente pubblico atto che consta di dodici (12) pagine intere e fino a nove (09) righe della tredicesima (13), dattiloscritto a norma di legge da persona di mia fiducia, è stato da me Segretario Comunale letto ai Signori comparenti i quali con me lo firmano in calce e a margine di ciascun foglio dopo averlo dichiarato, previa mia interpellazione, conforme alla loro volontà.

LA DITTA PROMITTENTE

Antoniazzi Luigia *Antoniazzi Luigia*



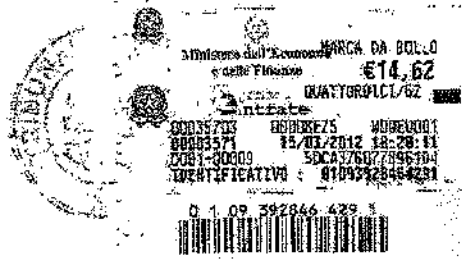


ICA - Set



sfat

LOTTO 3



IMMOBILI - [REDACTED]

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

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

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

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

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

Oggetto della stima

Costituiscono oggetto della presente stima i beni immobili di proprietà della ditta [REDACTED], come elencati nell'atto di Costituzione di Vincolo di Destinazione, ex art. 2645 ter C.C., redatto il 15 settembre 2011, repertorio n.12938 raccolta 7924, rogato 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 14.01.2011 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 << esperte le necessarie verifiche determini il valore di mercato dei beni immobili >>.



SOMMARIO

Individuazione dei Beni Immobili.....	4
Descrizione dei Beni Immobili.....	9
Lotto 1 – Immobili in Godega sant’Urbano (TV).....	9
Lotto 1A – Immobili complesso “Gardieria” 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 “Condemnio 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 Borea”, 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 - "Caseggi 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 Gelsoline.....	138
Lotto 8 - Negozio/laboratorio in Vittorio Veneto (TV), via Gelsoline 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 Atleti" in Vittorio Veneto, via Dante.....	146
Lotto 11B - Ufficio CERFIM nel "Centro Atleti" in Vittorio Veneto, via Dante.....	147
Lotto 12 - "Magazzino SAV 1" in Vittorio Veneto, via Dante.....	148
Lotto 13 - Area "Ex Fassina - Ex Carnielli", in Vittorio Veneto.....	149
Lotto 14 - Terreni in Vittorio Veneto (TV), loc. San Giacomo.....	151
Lotto 15 - Immobili "Victoria Sport Center" in Vittorio Veneto.....	152
Lotto 16 - Immobili " Condominio Agribella" in Vittorio Veneto (TV), via G. Carducci.....	153
Riepilogo dei valori di stima immobili.....	154
ALLEGATI.....	156

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

INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI

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

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

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

Il complesso è stato costruito dalla ditta [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 Don 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 – "CASSETTA 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 artt. 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 Camielli – 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 Meschia.

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

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

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

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

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

L'area "ex Carnielli" è inoltre attraversata da un canale demaniale "interrato", oggetto di una Concessione di deviazione 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 fra via L. De Nadaì e via Salvadoretti.

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

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

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

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

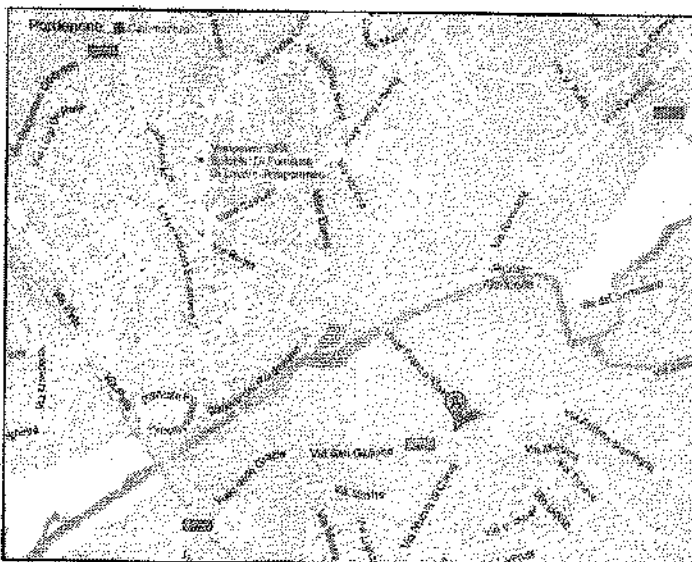
Trattasi di, un'unità immobiliare ad uso supermercato con accessori, due unità immobiliari ad uso garage con servitù di parcheggio ad uso pubblico, due vani deposito, due lastrici solari e un'area scoperta di pertinenza esclusiva per carico e scarico merci, facenti parte del "Condominio Agribella", sito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

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

OMISSIS

LOTTO 3 – IMMOBILI “CONDOMINIO OMICRON” IN PORDENONE

Trattasi di un appartamento (Piano 5 - interno 19), due cantine e un garage, nel “Condominio Omicron”, in Pordenone, via San Giuliano, n.2.



Il Condominio “Omicron” è posto all’incrocio, con via F. Martelli, lungo la direttrice principale che da sud porta al centro della Città.

Il Condominio, di sei piani fuori terra e un piano seminterrato, è

composto da 19 unità ed è stato costruito negli anni 1973-1975.

L’appartamento si trova al quinto piano ed ha affaccio sul lato nord-est e sud-est.

L’appartamento ha riscaldamento centralizzato, con radiatori.

Non è conosciuta la classe energetica.

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

n.	Descrizione	Piano	Sez. Fg.	Part.	Sub.	Cat. Classe	Consist.	R. Cal. euro
1	Appartamento P5 condominio Omicron. Composto da un ingresso, una cucina, un piano soggiorno, una camera e un bagno. Riscaldamento centralizzato.	P5	28	78	23	A/2-4	4,6 vani	778,56
2	Garage al PS1 condominio Omicron, a lato della rampa di accesso.	PS1	28	78	24	C/6-8	17 mq.	82,54
3	Cantina al PS1 lato esterno accessibile dal corridoio scala est (le due cantine hanno gli accessi uno di fronte all’altro)	PS1	28	78	55	C/2-8	4 mq.	15,49
4	Cantina al PS1 lato interno accessibile dal corridoio scala est (le due cantine hanno gli accessi uno di fronte all’altro)	PS1	28	78	56	C/2-8	3 mq.	11,62

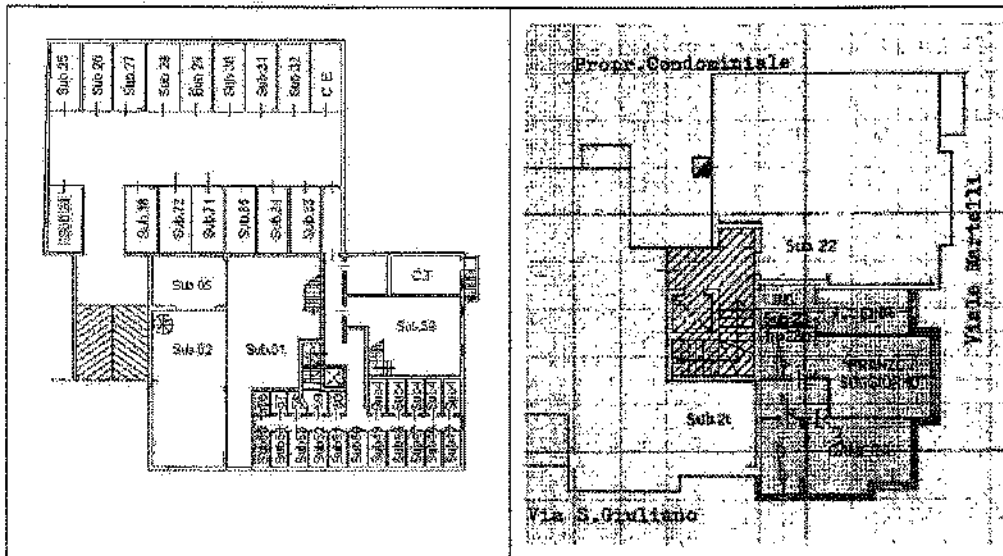
Oltre ai beni sopra indicati sono comprese le quote indivise di comproprietà sulle parti e impianti comuni dell'edificio, previsti per legge o per destinazione.

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

Gli immobili censiti al fg. 28 part. 78, sub. 23, 24, 55 e 56 non hanno avuto variazioni nell'ultima ventennio.

Il fabbricato censito al CF di Fg 28 part. 78 è inserito al Catasto Terreni al Fg 28 part. 392. La part. 392 deriva da frazionamento e tipo mappale del 1985 dove sono state accorpate varie particelle.

Si riporta di seguito l'elaborato planimetrico del piano seminterrato con evidenziate le unità immobiliari oggetto di perizia e la planimetria catastale dell'appartamento.

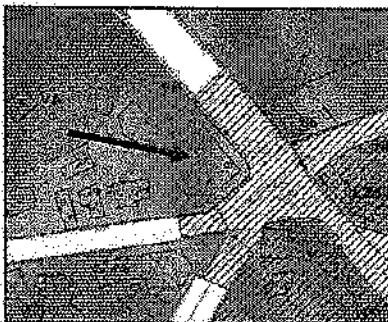


Elaborato planimetrico P51

Planimetria Catastale appartamento sub. 23

L'appartamento oggetto di stima, fg. 28 part. 78 sub. 23, confina, a nord-ovest con il sub. 22, ad ovest con il vano scale comune, a sud-ovest con il sub. 21, mentre le pareti a nord-est e sud-est sono pareti perimetrali.

INFORMAZIONI URBANISTICO EDILIZIE



Secondo lo strumento urbanistico vigente, l'area ricade in Zona omogenea "ZONA B - zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione diretta".

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

- Nulla osta rilasciato dal Sindaco del Comune di Pordenone in data 02.08.1973 (n. 27917/IV).
- Dichiarazione di abitabilità con decorrenza 25.03.1975.

L'appartamento, oggetto di stima, non risulta sia mai stata oggetto di interventi di manutenzione straordinaria o modifiche soggette ad autorizzazione.

USO ATTUALE

A seguito delle ricerche eseguite e stante quanto dichiarato dagli Amministratori della società, gli immobili oggetto della presente, risultano in affitto al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED].

- Contratto d'affitto del 16 agosto 2010, registrato a Tv il 16.09.10 al n.403.
- Periodo di validità del contratto 6 agosto 2010 - 15 agosto 2014.
- Canone annuo 4.800,00 euro da corrispondere in dodici rate mensili.

Nei due sopralluoghi, il 20 gennaio e il 10 marzo, non è stato possibile accedere internamente all'appartamento poiché nessuno ha aperto.

PARAMETRI DI STIMA – LOTTO 3

Per l'appartamento e gli accessori si sono utilizzati i seguenti parametri:

- superficie commerciale come definita al capitolo "Stima degli immobili", rilevata dalle planimetrie catastali;
- valore unitario medio dei vani principali, pari a 1.400,00 €/mq, rilevato dai prezzi di compravendita di immobili simili;
- per il garage è stato applicato valore unitario medio pari a 600,00 €/mq, rilevato dai prezzi di compravendita di immobili simili.
- per le cantine è stato applicato valore unitario medio di 350,00 €/mq, pari ad 1/4 del valore dei vani principali.

OMISSIS

PROVENIENZA DEI BENI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobili "Villagio Svizzero" di Caorle (VE)

- Foglio 40, particella 411 sub 3.

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

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

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

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

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

Titolo - atto notarile pubblico del 03.11.1994 rep. 79254 del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto:

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

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

Immobili "Condominio Omicron" di Pordenone

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

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

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

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

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]), (c.f. [REDACTED]) è 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 Direzione di "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] (C.F. [REDACTED]) - [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

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

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

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

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

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

ISCRIZIONE DEL 07.01.2003, RG/RP 579/139

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

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

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

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

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

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

ISCRIZIONE DEL 11.06.2003, RG/RP 22859/5280

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella perizia LOTTO 13 Immobili area "Ex Fassina"

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

ISCRIZIONE DEL 09.06.2005, RG/RP 24536/5750

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

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

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

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

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

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

ISCRIZIONE DEL 13.06.2005 RG/RP 25232/5897

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

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

- ✓ la servitù di transito alla part. 1589, di cui all'atto del Notaio Dall'Antonia del 18.12.1989, trascritto il 16.01.1990 ai nn. 1285/1030 - 1286/1031.
- ✓ la servitù alle part. 1646 e 1698, di cui l'atto del Notaio Blandaleone del 18.02.1999.
- ✓ la servitù di transito alla part. 1698 di cui all'atto del Notaio 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, trascritto il 02.05.1997 ai nn. 13378/9867.

ISCRIZIONE DEL 18.05.2006, RG/RP 23702/6048

Iscrizione ipotecaria a carico della società [REDACTED] e a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (TV) (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.I. 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] (TV) (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 Agribelici"

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 18 Terreni edificabili di Pianzano

ISCRIZIONE DEL 06.11.2009, RG/RP 41425/9478

Iscrizione ipotecaria a carico della società [REDACTED] e a favore di [REDACTED] [REDACTED] - [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 8, 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 6 "Ex Cinema Impero" negozio sub. 23

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

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

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

TRASCRIZIONE DEL 15.02.20012, RG/RP 4947/3778

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

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

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

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

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

Nel quadro D è precisato quanto segue - "Si precisa che nell'atto di citazione sono state formulate le seguenti conclusioni << da atto il Tribunale che [REDACTED] ha adempito 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. Notario Contento >>".

STIMA DEGLI IMMOBILI

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

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

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

SUPERFICIE CATASTALE FABBRICATI

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

SUPERFICIE CATASTALE TERRENI

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

SUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

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

UNITÀ 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 mezzertà 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 mezzertà 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 mezzertà dei muri comuni.

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

UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE TERZIARIA-DIREZIONALE

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

Nella determinazione della superficie commerciale:

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

UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE AUTORIMESSA

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzertà 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.

UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE COMMERCIALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I fattori considerati nella valutazione 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 3 - IMMOBILI "CONDOMINIO OMICRON" IN PORDENONE

1	Appartamento P5 condominio Omicron. Composto da un ingresso, una cucina, un pranzo soggiorno, una camera e un bagno. Riscaldamento centralizzato.	P/5	28	78	23	A/2 - 4	4,5 vani	778,56	67,00	1.400,00	93.800,00	
2	Garage di PSI condominio Omicron, a lato della rampa di accesso.	PS1	28	78	24	C/6 - 5	17 mq	82,54	17,00	600,00	10.200,00	
3	Cantina di PSI tipo esterno accessibile dal corridoio scala est (le due cantine hanno gli accessi uno di fronte all'altro)	PS1	28	78	56	C/2 - 8	4 mq	15,49	5,00	350,00	1.800,00	
4	Cantina di PSI tipo interno accessibile dal corridoio scala est (le due cantine hanno gli accessi uno di fronte all'altro)	PS1	28	78	56	C/2 - 8	3 mq	11,62	4,00	350,00	1.400,00	
LOTTO 3 - Immobili "Condominio Omicron" in Pordenesse (PN), Via San Giuffano										TOTALE LOTTO	altro	107.200,00

OMISSIS

Chian. 2012

TRIBUNALE DI BELLUNO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

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

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

Lo stesso pronuncia la seguente formula:

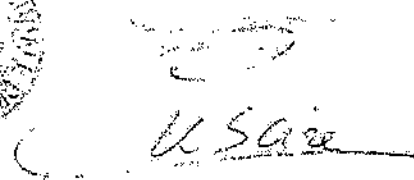
"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI COMMESSEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITÀ".

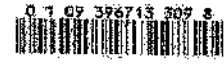
Letto confermato e sottoscritto.


Il perito

Francesco [REDACTED]

Il Cancelliere


U. Scire

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Entrate
00034817 00005248 W0KYK001
00006433 04/01/2012 06:11:35
0001-00005 003749C07P38E495
IDENTIFICATIVO : B1093967131898
D 1 09 396713 309 8


MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Entrate
00034817 00005248 W0KYK001
00006433 04/01/2012 06:11:35
0001-00005 3FC0093F872BCEFE
IDENTIFICATIVO : B1093967131898
D 1 09 396713 310 0


TRIBUNALE DI TREVISO

Concordato Preventivo N° [REDACTED] del [REDACTED]

"[REDACTED]"

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

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

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

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

19.5	Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica	146
19.6	Parere di congruità	148
20.	LOTTO 16: UNITA' IMMOBIL. P - Condominio AGRIBELLA	149
20.1	DATI CATASTALI	151
20.2	PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	151
20.3	LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'	154
20.4	UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	155
20.5	Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica	156
20.6	Parere di congruità	156
21.	LOTTO 17 UNITA' IMMOBIL. Q - TERRENI CASE BORCA	157
21.1	DATI CATASTALI	158
21.2	PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	159
21.3	LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'	160
21.4	UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	160
21.5	Parere tecnico	161
22.	ELENCO ALLEGATI	162
	*** **	
	*** **	
	*** **	
I.	INCARICO	
	Il Dott. [REDACTED] in qualità di commissario giudiziale, affidava al sottoscritto ing. [REDACTED] libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED] al n. [REDACTED], con studio in [REDACTED] a [REDACTED] l'incarico di perito stimatore per la verifica di congruità dei beni immobili di proprietà della società "[REDACTED]".	

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

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

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

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

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

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

3. CONSISTENZA DEI BENI

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

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

PROVINCIA DI TREVISO

** *** **

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D) 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 San'Andrea adiacente al complesso denominato Case Borca.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ovest, altezze interne variabili, cantina al piano interrato;

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

altezze interne variabili;

- **Sub. 17:** Appartamento al Piano 1° con affaccio nel lato Sud;

- **Sub. 18:** Appartamento al Piano 1° con affaccio nel lato Nord;

- **Sub. 8:** Appartamento al Piano Terra, dotato di area scoperta pertinenziale con affaccio nei lati Sud e Nord, cantina al piano interrato;

- **Sub. 19:** Appartamento al Piano 1° con affaccio nei lati Sud e Nord;

- **Sub. 72:** Appartamento al Piano 1° con affaccio nel lato Sud;

- **Sub. 27:** Appartamento al Piano 2° con affaccio nei lati Sud e Nord, cantina al piano seminterrato;

- **Garage indicati rispettivamente ai sub. 35, 49, 48, 40, 41, 36, 45, 59, 58, 63 e 55;**

- **Cantine al piano interrato indicate rispettivamente ai sub. 69 e 73.**

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

(Allegato M. 5 - Documentazione parziale Cartografia degli Immobili)

4.1 DATI CATASTALI

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

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

SEZIONE A – FOGLIO 6

Particella 915 sub. 6 – cat. Area Urbana;

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

OMISSIS

6.6 PARERE DI CONGRUITÀ

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

*** **

*** **

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

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

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

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

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

(allegato 4 -)

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-645753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

7.1 DATI CATASTALI

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

N.C.E.U.: Comune di Pordenone – Via San Giuliano – Foglio 28

Particella 392 sub. 23 – Cat. A/2 – Cl. 4[^] - Cons. 4,5 vani – P. 5° - Rendita € 778,56;

Particella 392 sub. 24 – Cat. C/6 – Cl. 5[^] - P. S1. – Consist. 17 mq - Rendita € 82,54;

Particella 392 sub. 55 – Cat. C/2 – Cl. 8[^] - P. S1. – Consist. 4 mq - Rendita € 15,49;

Particella 392 sub. 56 – Cat. C/2 – Cl. 8[^] - P. S1. – Consist. 3 mq - Rendita € 11,62.

Si segnala che la particella 392 è stata costituita in sostituzione della particella 78 per allineamento mappe.

Intestazione catastale: ██████████ con sede in ██████████ – C. F. ██████████

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

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

Confini:

Unità abitativa:

SUB. 23 (appartamento al 5° piano) confinante a Nord con altra unità immobiliare sub 22; ad Ovest con vano scala comune e con altra unità abitativa sub 21; a Sud ed Est con affaccio su via San Giuliano e viale Martelli.

SUB. 24 (garage) confinante a Nord ed Est con area di manovra comune; a

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

Sud ed Ovest con terrapieno.

I subb. 55 e 56 confinano a Nord con sub 61 ed a Sud con area comune. Il sub 56 confina ad Ovest con il sub 61 e ad Est con sub 56. Il sub 56 confina ad Ovest con il sub 55 e ad Est con sub 54.

7.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti alla società "██████████" in virtù del seguente atto:

▪ 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 a ██████████ in data ██████████ al n° ██████████ reg. generale e n° ██████████ reg. particolare.

La compravendita sopra citata è riferita alle particelle n° 23 (unità abitativa), n° 24 (garage) e 55 e 56 (cantinette) tutte al Foglio 28 del Comune di Pordenone. [In atto è richiamata la citazione spiccata dal ██████████ trascritta a ██████████ il ██████████ ai nn. ██████████.

Si fa presente che gli immobili oggetto della presente perizia sono inseriti all'interno del seguente atto riguardante la ristrutturazione del credito della società ██████████:

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

(Vedi in allegato C2: Copia trascrizione di compravendita).

** ** ** ** **

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

7.3 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

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

Note di trascrizione

• Atto Giudiziario - DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO in data 23.04.2012, registrato il 30/05/2012 con nota di trascrizione n° 6908 Reg. gen., n° 5169 Reg. Part.

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Treviso (TV) rep. 1082 del 23.04.2012.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Pordenone - Foglio 28

Particella 392 sub. 23 - Cat. A/2 - Cl. 4[^] - Cons. 4,5 vani - P. 5°;

Particella 392 sub. 24 - Cat. C/6 - Cl. 5[^] - P. S1. - Consist. 17 mq;

Particella 392 sub. 55 - Cat. C/2 - Cl. 8[^] - P. S1. - Consist. 4 mq;

Particella 392 sub. 56 - Cat. C/2 - Cl. 8[^] - P. S1. - Consist. 3 mq.

A Favore: Massa dei Creditori ammessi al Concordato preventivo della società

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro:

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

• Si segnala inoltre che il bene immobile oggetto di valutazione è interessato da

Contratto di locazione ad uso abitativo.

La ditta ha concesso in locazione al sig. l'unità immobiliare posta al 5° piano del complesso condominiale denominato Omicron.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-645753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

comprensiva di garage e cantinette al piano interrato.

Il contratto è stato stipulato con durata di anni quattro dal 16.08.2010 al 15.08.2014 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi disdetta motivata al contratto.

Il canone annuo è stato fissato in 4.800,00 Euro per l'abitazione, il garage e le cantine.

Mensilmente il conduttore si impegna a versare al locatore un acconto di Euro 100,00 per spese condominiali. Allo scadere di ogni anno di amministrazione condominiale, il conduttore si impegnerà a versare la differenza.

Il canone sarà aggiornato ogni anno in riferimento alla variazione ISTAT nella misura del 100%.

(Vedi in allegato C3: Copia contratto di locazione).

7.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente perizia sono situati nel Comune di Pordenone in zona semiperiferica, all'incrocio fra via San Giuliano e viale Martelli, a Sud del centro storico cittadino.

Tale area secondo il vigente strumento urbanistico ricade in "Z.T.O. B - Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione diretta".

In tali zone la destinazione d'uso è residenziale e l'attuazione delle previsioni urbanistiche avviene di norma con intervento edilizio diretto.

Sono consentite le destinazioni d'uso alberghiera e ricettivo-complementare, direzionale, commerciale al dettaglio e artigianale di servizio nelle percentuali specificate per ciascuna sottozona con l'esclusione della zona B0.

Le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 6 delle presenti norme.

Gli indici fondiari, le altezze massime dei fabbricati, la distanza dai confini sono specificati e definiti in ciascuna sottozona.

7.5 SINTETICA DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi come precedentemente evidenziato di una unità abitativa allocata al quinto piano di più vasto fabbricato plurialloggio denominato "condominio Omicron".

L'unità abitativa è dotata di garage interrato della consistenza catastale di 17 mq e di due piccole cantine, ubicate entrambe nel seminterrato, della consistenza rispettivamente di 4 e 3 mq catastali.

L'appartamento è costituito da zona ingresso, vano cucina, pranzo-soggiorno, una camera da letto e servizi igienici. La superficie lorda stimata corrisponde a circa 63 mq. Ai soli fini della valutazione, lo scrivente ritiene di considerare una superficie convenzionale del bene corrispondente a circa 75 mq lordi, ottenuti valutando i beni nel locale interrato al 50%.

Si precisa che non è stato possibile effettuare sopralluogo all'interno dell'unità abitativa, in quanto in occasione del sopralluogo effettuato, nessuno ha aperto.

7.6 SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA'

URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Nulla osta rilasciato dal Sindaco di Pordenone in data 02.08.1973;
- Dichiarazione di abitabilità con decorrenza 25.03.1975.

Con riferimento poi alla situazione tecnica emersa in relazione ai sopralluoghi effettuati:

Situazione catastale: Le unità immobiliari sono regolarmente accatastate; gli immobili sono quindi dotati di planimetrie catastali delle quali non è

stato possibile verificarne la conformità allo stato di fatto attuale degli immobili.

Conformità urbanistica: Nel corso del sopralluogo effettuato, come ribadito, non è stato possibile verificare tale aspetto.

Per quanto riguarda poi la conformità degli impianti alla vigente normativa, lo scrivente, considerata l'urgenza del procedimento non ha effettuato accesso agli atti presso il Comune di Pordenone, in quanto i tempi tecnici prospettati (circa 30 gg.) sono risultati incompatibili con i tempi per la stesura della presente relazione.

7.7 PARERE DI CONGRUITA'

In riferimento all'analisi e alle osservazioni fatte, allo stato di fatto delle unità immobiliari, alla situazione tecnico-amministrativa, pur tenuto conto che i valori unitari applicati nella perizia del dott. De Mori appaiono leggermente ottimistici, in relazione alla ubicazione e posizione dei beni, lo scrivente considera che il valore di stima attribuito dal Dott. Francesco De Mori al compendio immobiliare considerato, per un valore pari a € 107.200,00 sia da ritenersi sostanzialmente congruo in relazione agli aspetti sopra evidenziati.

** **** **

** **** **

8. LOTTO 4: UNITA' IMMOBILIARE D - CAORLE

L'immobile oggetto della presente valutazione di congruità è costituito da una piccola villetta che ha due lati confinanti con un più ampio fabbricato turistico costituito in totale da quattro villette. Ogni villetta è provvista di giardinetto privato con possibilità di posto auto scoperto.

L'unità residenziale, risalente all'inizio degli anni Settanta, è inserita all'interno di una zona turistico-residenziale in via Grimani, località Porto Santa Margherita di

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

~~XXXXXXXXXX~~

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone N. 972

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di Pordenone

Sezione: Foglio: 28 Particella: 78

Protocollo n. PN0152158 del 21/05/2007

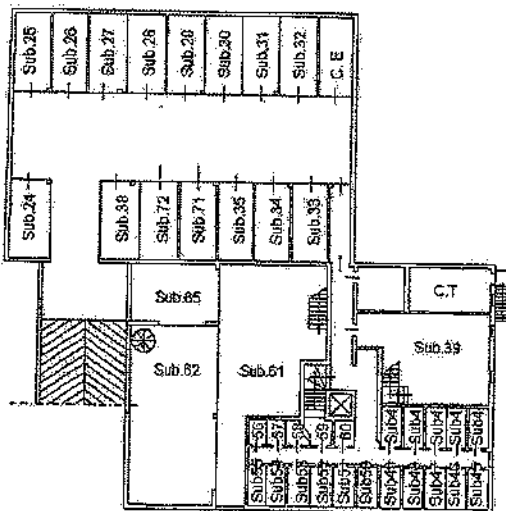
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

mappale 305

mappale 308



mappale 1444

VIA SANGUILLANO

PIANO INTERRATO

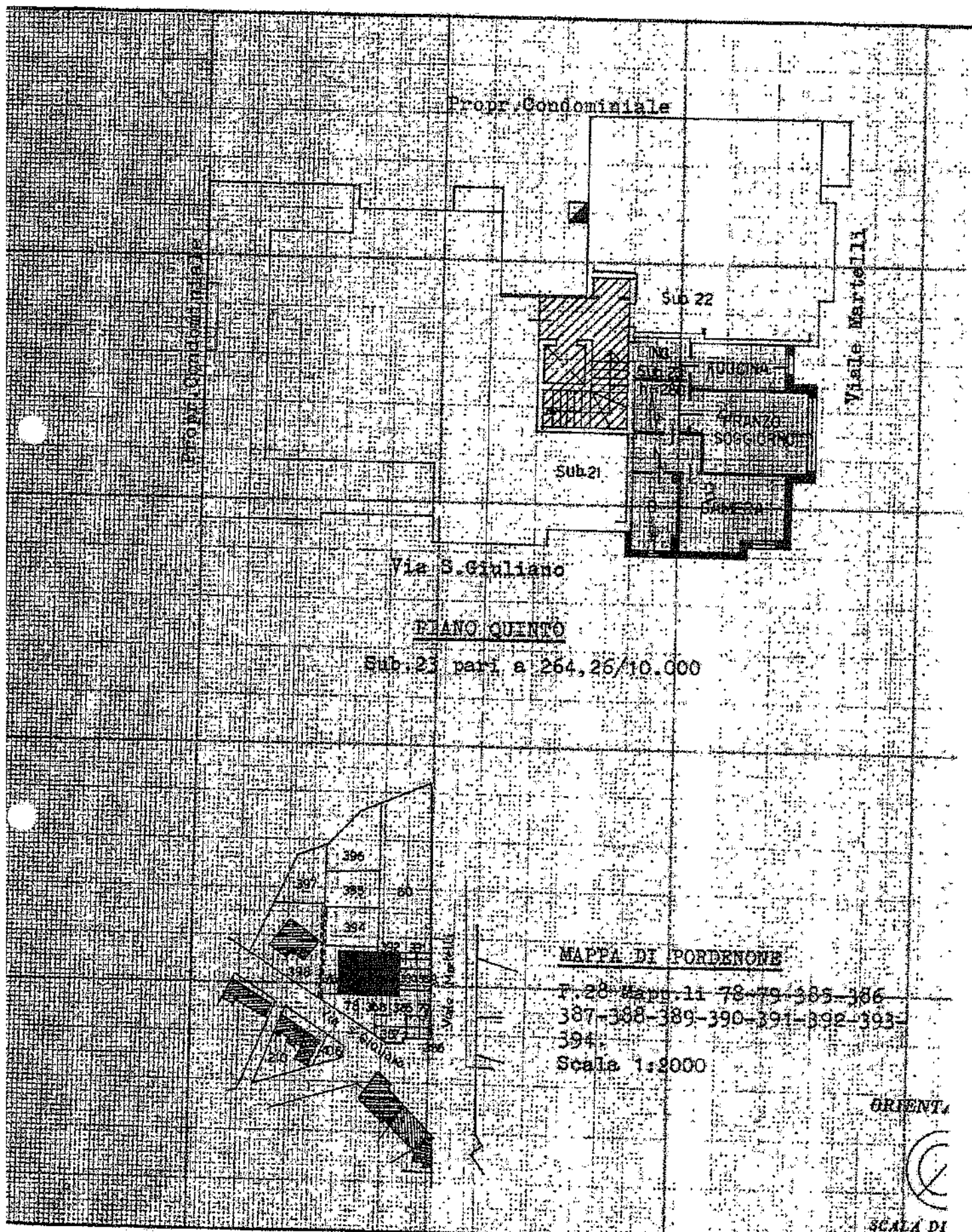
NORD



ma planimetria in atti

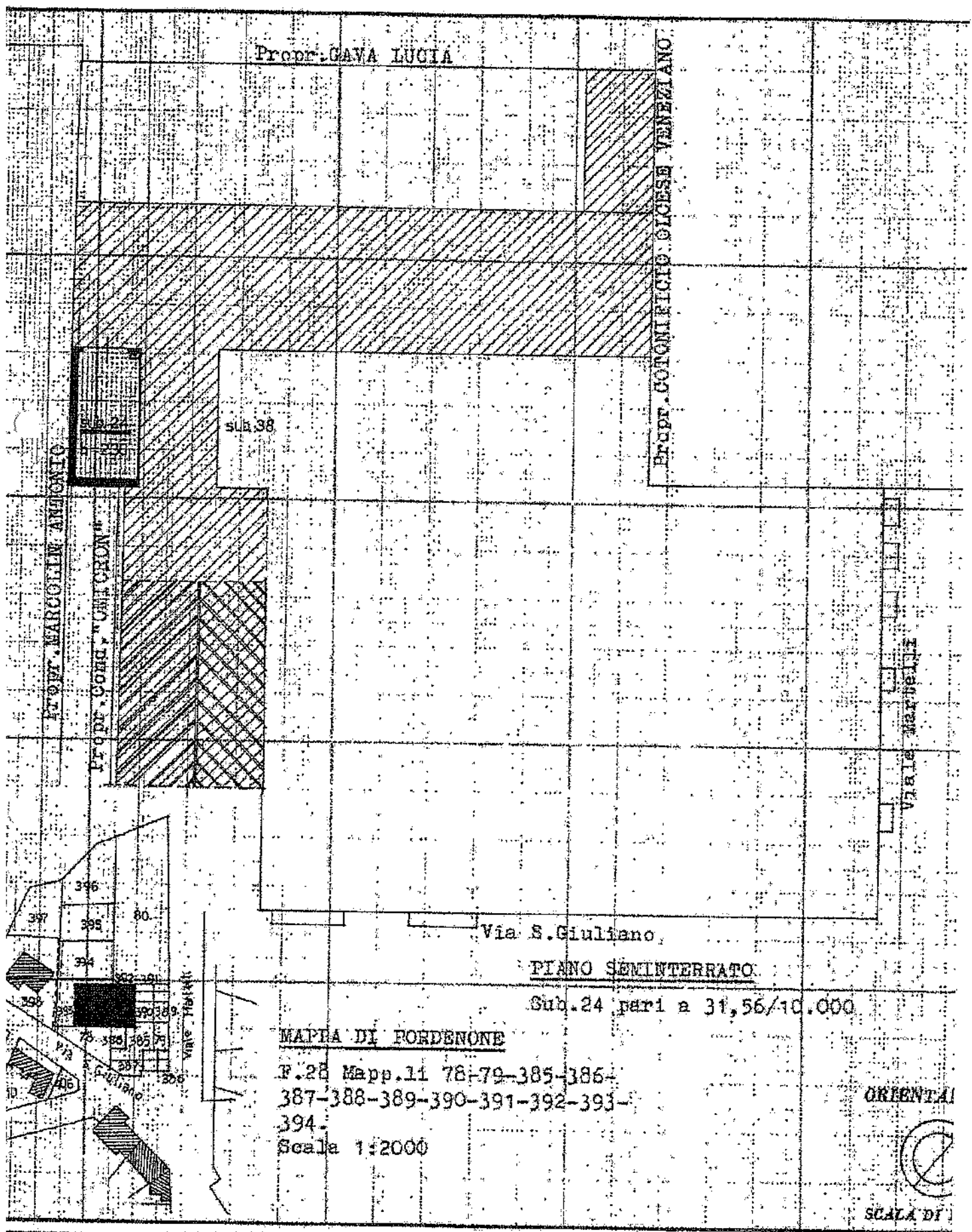
di: 22/05/2012 - n. T673555 - Richiedente: Telematico

le schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

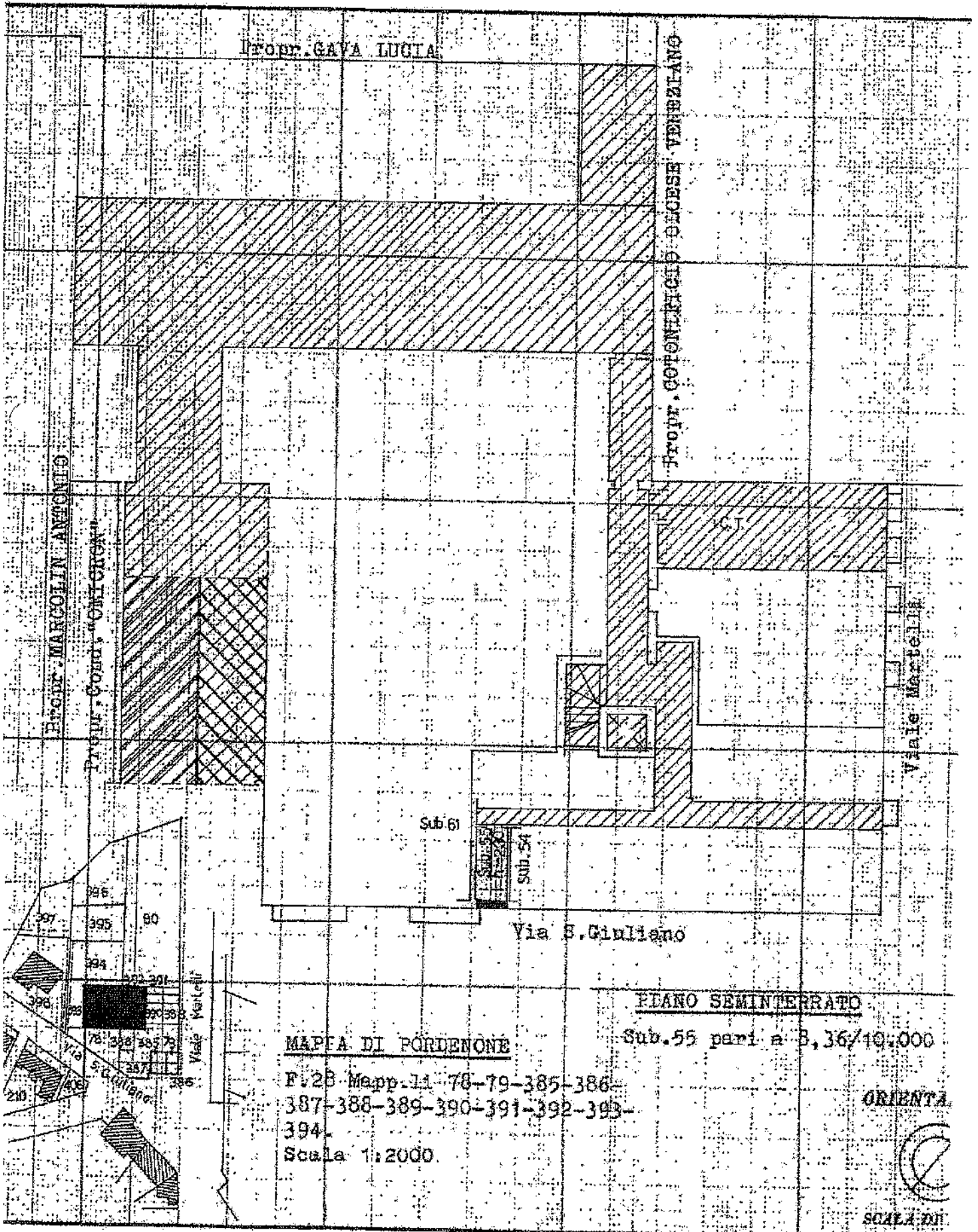
Compilata dal geom. GIOVANNI
[Firma, nome e cognome del geo.]



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

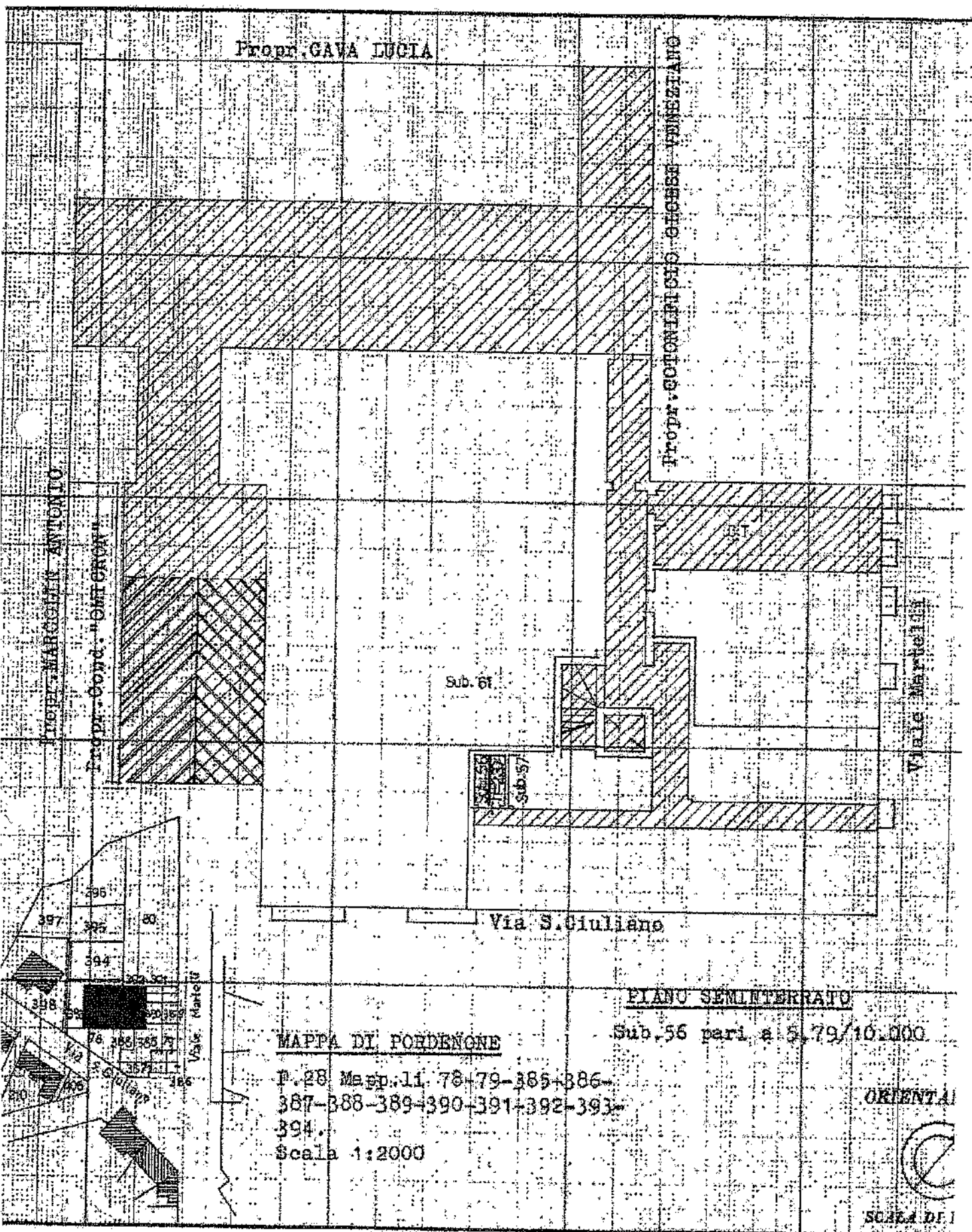
Compilata dal geom. GIOVANNI
DEADANTY (Titolo, nome e cognome del tecnico)

gata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Geom. GIOVANNI
(Titolo, nota e rogito del notaio)



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal **geom. GIOVANNI**
DI ADATA (Titolo, nome e cognome del tecnico)

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

CONDOMINIO OMICRON - PORDENONE



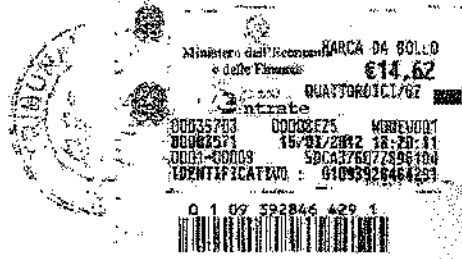
Foto n. 1: Inquadramento Territoriale



Foto n. 2: Panoramiche edificio e vista accesso al piano interrato.



LOTTO 6



IMMOBILI - [REDACTED]

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

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

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

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

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

Oggetto della stima

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

Sono esclusi gli immobili di cui alle annotazioni per cancellazione del vincolo del 04.10.11 al nn. 33429/4992, del 14.01.2011 al nn. 34935/5182, del 28.12.2011 al nn. 44487/6389 e del 28.12.2011 al nn. 44498/6390.

Quesito della stima

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



Francesco De Mori

SOMMARIO

Individuazione dei Beni Immobili	4
Descrizione dei Beni Immobili	9
Lotto 1 – Immobili in Godèga 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 Lotta 13 - area "ex Camielli - 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 - "Caseggi 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 Letta" in Vittorio Veneto (TV), loc. San Giacomo	137
Lotto 7 - Immobili complesso "Miramonti" in Vittorio Veneto, via Gelsolino.....	138
Lotto 8 - Negozio/Laboratorio in Vittorio Veneto (TV), via Gelsolino n.33	143
Lotto 9 - "Case Barca" in Vittorio Veneto (TV), quartiere Sant' Andrea.....	144
Lotto 10 - "Palazzo Libertà" in Vittorio Veneto (TV), via Battisti.....	145
Lotto 11A - Immobili Direzionali "Centro Ariete" in Vittorio Veneto, via Dante	146
Lotto 11B - Ufficio CERAM 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 Camielli", in Vittorio Veneto	149
Lotto 14 - Terreni in Vittorio Veneto (TV), loc. San Giacomo	151
Lotto 15 - Immobili "Victoria Sport Center" in Vittorio Veneto	152
Lotto 16 - Immobili "Condominio Agribella" in Vittorio Veneto (TV), via G. Carducci	153
Riepilogo dei valori di stima immobili.....	154
ALLEGATI	156

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

INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI

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

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

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

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

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

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

LOTTO 2 – IMMOBILI IN COMUNE DI ORSAGO (TV)

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

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

LOTTO 3 – IMMOBILI "CONDOMINIO OMICRON" IN PORDENONE

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

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

L'appartamento è regolarmente affittato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trattasi di un negozio/laboratorio, finito di 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 Nadal e via Salvadoretti.

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

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

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

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

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

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

OMISSIS

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

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

Il fabbricato è stato ristrutturato dalla ditta ██████████ negli anni 2004-2007.

Il complesso residenziale è composto da un piano interrato con garage e vani accessori, un piano terra commerciale e tre piani residenziali.

L'appartamento oggetto di stima è posto al secondo piano ed ha affacci esterni sui lati S-O e N-O. All'appartamento è abbinata una cantina e un garage al PSI.

Oltre all'appartamento sono oggetto di stima anche una cantina e posti auto.

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

n.	Descrizione	Piano	Sez. Fg.	Part.	Sub.	Col. Classe	Consist.	R.Col. euro
1	Mini appartamento al P2 (Interno n.9) lato S-O (lato strada). Composto da un vano zona giorno, un bagno, una camera e un disimpegno. Cantina al PS1 angolo ovest.	S1-2	H/3	163	26	A/2-3	5 vani	324,44
2	Garage appartamento sub. 26 posto al PS1 lato rampa	S1	H/3	163	35	C/6-8	16 mq	56,19
4	Cantina appartamento al PS1 angolo sud-est	S1	H/3	163	47	C/2-7	4 mq	15,29
3	Vetrinetta partico fronte strada pubblica, via Isonzo - Piazza Fiume	T	H/3	163	22	C/2-7	1 mq	3,82
5	Posto auto scoperto nella corte interna con accesso da via Monte Cristallo	T	H/3	163	48	C/6-1	13 mq	14,10
6	Posto auto scoperto nella corte interna con accesso da via Monte Cristallo	T	H/3	163	49	C/6-1	13 mq	14,10
7	Posto auto scoperto nella corte interna con accesso da via Monte Cristallo	T	H/3	163	50	C/6-1	13 mq	14,10
8	Posto auto scoperto nella corte interna con accesso da via Monte Cristallo	T	H/3	168	54	C/6-1	13 mq	14,10
9	Posto auto scoperto nella corte interna con accesso da via Monte Cristallo	T	H/3	163	55	C/6-1	13 mq	14,10
10	Posto auto scoperto nella corte interna con accesso da via Monte Cristallo	T	H/3	163	56	C/6-1	13 mq	14,10

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

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

L'immobile part. 163 sub. 22 deriva dai sub. 9 e 12 per ultimazione di fabbricato.

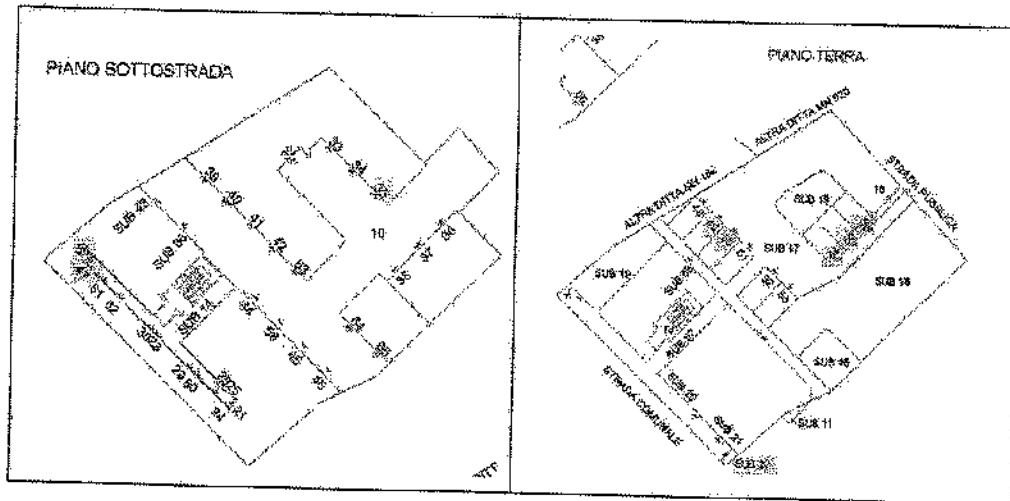
Gli immobili part. 163 sub. 26, 35, 47, 48, 49, 50, 54, 55, 56 derivano dal sub. 12 per ultimazione di fabbricato.

I sub. 9 e 12 derivano dai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 per frazionamento e trasferimento di diritti.

I sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 risalgono a prima dell'impianto meccanografico del 1987.

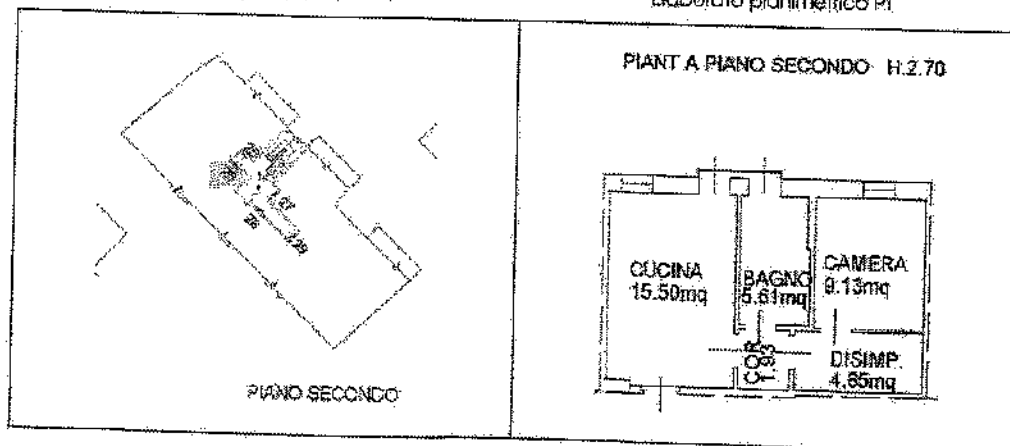
L'ente urbano fg. 79/A part. 163 è stata fusa con la part. 832 con Tipo mappale del 2006.

Si riporta di seguito l'elaborato planimetrico, con evidenziate le unità oggetto di perizia e la planimetria catastale dell'appartamento.



Elaborato planimetrico P1

Elaborato planimetrico PT



Elaborato planimetrico P2

Planimetria catastale appartamento

L'appartamento fg. H/3 part. 163 sub. 26, confina partendo da nord e proseguendo in senso orario, con i sub. 25, con il sub. 14 (vano scala comune), con il sub. 28, mentre ad ovest e nord-ovest confina con parete e perimetrale.

INFORMAZIONI URBANISTICO EDILIZIE

Secondo in PRG vigente l'area ricade in Zona B2 "Zone Edificate Saturate".

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

- Permesso di costruire n. 166 del 20.04.2004, rilasciato alla Signora [REDACTED], per lavori di "sostituzione edilizia con ricomposizione volumetrica di un fabbricato residenziale e volumi pertinenziali, con accorpamento di un unico fabbricato ad uso commerciale/residenziale", sull'area di catasto terreni fg 79 part. 163, 832.
- DIA depositata il 06.10.2005, prot. n. 42456, in variante al P.d.C. 166/2004, sull'area distinta al catasto: fg 6 mappali 163, 832 (copia restituita dal Comune il 30.01.2006 con prot. 3627);
- DIA depositata il 05.06.2006, prot. n. 21914, in variante al P.d.C. 166/2004;

In data 26.10.2006 prot. Comune 41544, la sig.ra [REDACTED] ha fatto richiesta di agibilità parziale su vari immobili censiti al fg. H/3 part. 163, compresi il sub. 26, 35 e 47.

Il comune ha risposto il 25.09.07 prot. 37833 che "essendo trascorsi più di 30 giorni dalla data di presentazione delle integrazioni richieste e non avendo a tutt'oggi l'Ufficio emesso il conseguente certificato, lo medesimo può ritenersi attestata nelle more dell'esautività della documentazione presentata".

PROPRIETÀ E USO DEGLI IMMOBILI

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

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

PARAMETRI DI STIMA – LOTTO 6

Per gli immobili si sono utilizzati i seguenti parametri:

- superficie commerciale come definita al capitolo "Stima degli Immobili";
- per l'appartamento è stato applicato un valore unitario medio dei vani principali, pari a 1.800,00 €/mq. rilevato dai prezzi di compravendita di immobili simili;
- per il garage e le cantine si sono applicati i parametri di 1/3 e 1/4 del V.U.M. dei vani principali;
- I posti auto scoperti, sono stati stimati a corpo, a seguito di rilevazione dei prezzi medi, in considerazione che nell'area di San Giacomo non c'è molta disponibilità di posti auto.



Complesso "Lietta" da via Isenzo

Complesso "Lietta" -- Cortè interna con posti auto

OMISSIS

PROVENIENZA DEI BENI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OMISSIS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OMISSIS

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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

ISCRIZIONE DEL 04.08.2000, RG/RP 30800/5841

Iscrizione Ipotecaria a carico della società [REDACTED] di [REDACTED] (S.p.A.), (c.f. [REDACTED]) e a favore di [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [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, (ota 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 Cornelli",

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

ISCRIZIONE DEL 19.10.2001, RG/RP 42458/7347

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

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

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

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

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

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

ISCRIZIONE DEL 07.01.2003, RG/RP 579/139

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

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

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

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

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

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

ISCRIZIONE DEL 11.06.2003, RG/RP 22859/5280

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella perizia LOTTO 13 Immobili area "Ex Fassina"

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

ISCRIZIONE DEL 09.06.2005, RG/RP 24536/5750

Iscrizione ipotecaria a carico della società [redacted] e a favore di [redacted] 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 B A Complesso residenziale "Miramonti" via Gelsomino e al LOTTO BB 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 di iscrizione del 09.11.2009 RG/RP 14748/6938 è stato cancellato dall'ipoteca l'immobile al N.C.T. fg 6 part. 926

Nella perizia LOTTO 1A Complesso residenziale di Pianzano.

ISCRIZIONE DEL 14.07.2005, RG/RP 31190/7352

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

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

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

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

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

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

ISCRIZIONE DEL 30.03.2006, RG/RP 15175/3759

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

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

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

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

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

Nella perizia LOTTO 16 "Victoria"

Nel "Quadro D" sono stati richiamati:

- ✓ la servitù di transito alla part. 1646, 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. 1689, di cui all'atto del Notaio Dall'Antonia del 18.12.1989, trascritto il 16.01.1990 al nn. 1285/1030 - 1286/1031.
- ✓ la servitù alle part. 1646 e 1698, di cui l'atto del Notaio Blandaleone del 18.02.1999.
- ✓ la servitù di transito alla part. 1698 di cui all'atto del Notaio Brusadin del 16.09.1982.
- ✓ la servitù di transito alla part. 1698 di cui all'atto del Notaio Blandaleone del 29.05.1990, trascritto il 25.06.1990 al nn. 16673/12405.
- ✓ Il contratto di comodato di cui alla scrittura privata del notaio D'Urso del 02.04.1997, trascritto il 02.05.1997 al nn. 13378/9867.

ISCRIZIONE DEL 18.05.2006, RG/RP 23702/6048

Iscrizione Ipotecaria a carico della società [REDACTED] e a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] (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-Fossina"

ISCRIZIONE DEL 14.01.2009 RG/RP 1467/199

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

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

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

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

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

Nella perizia LOTTO 16 Immobili "Condominio Agribella"

ISCRIZIONE DEL 27.08.2009 RG/RP 32952/7532

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

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

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

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

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

Nella perizia LOTTO 18 Terreni edificabili di Pianzano

ISCRIZIONE DEL 06.11.2009, RG/RP 41425/9478

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

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

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

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

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

Nella perizia LOTTO 10 Palazzo Libertà

ISCRIZIONE DEL 05.10.2011, RG/RP 33550/7002

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

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

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

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

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

Nella perizia LOTTO 16 "Victoria".

ISCRIZIONE DEL 29.07.2011, RG/RP 27092/5618

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TRASCRIZIONE DEL 15.02.2012, RG/RP 4947/3778

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

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

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

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

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

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

TRASCRIZIONE DEL 16.02.2012, 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 la 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 questo e allo scopo della stima, in quanto porterebbero a sovrastimare immobili "particolari", in un momento in cui il mercato immobiliare è in significativa crisi.

SUPERFICIE CATASTALE FABBRICATI

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

SUPERFICIE CATASTALE TERRENI

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

SUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

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

UNITA IMMOBILIARI RESIDENZIALI

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

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

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

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

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

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

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

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

UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE TERZIARIA-DIREZIONALE

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

Nella determinazione della superficie commerciale:

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

UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE AUTORIMESSA

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

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

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

UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE COMMERCIALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STIMA DEI SINGOLI LOTTI

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

OMISSIS

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

n.	Descrizione	Mono	Sec. Ig.	Parti	Sub.	Cat. Classe	Consist.	R. Cat. euro	Sup. Cons. mq	% UM. euro/mq	VALORE STIMA euro
1	Mini appartamento al P2 (interno a. 7) lato S-O (lato strada). Composto da un vano zona giorno, un bagno, una camera e un disimpegno. Contina al PS1 angolo ovest.	S1-2	H/3	163	26	A/2-3	3 vani	324,44	45,00	1.800,00	81.000,00
2	Garage appartamento sub. 26 posto al PS1 lato rampa	B1	H/3	163	35	C/5-8	16 mq	55,19	17,00	900,00	15.300,00
4	Cantina appartamento al PS1 angolo sud-est	S1	H/3	163	47	C/2-7	4 mq	15,29	5,00	450,00	2.300,00
3	Vetinetta portico fronte strada pubblica, via Isonzo - Piazza Rume	F	H/3	163	22	C/2-7	1 mq	3,62	2,00	A corpo	400,00
5	Posto auto scoperto nella corte interna con accesso da via Monte Cristallo	F	H/3	163	46	C/5-1	13 mq	14,10		A corpo	5.000,00
6	Posto auto scoperto nella corte interna con accesso da via Monte Cristallo	F	H/3	163	49	C/5-1	13 mq	14,10		A corpo	5.000,00
7	Posto auto scoperto nella corte interna con accesso da via Monte Cristallo	F	H/3	163	50	C/5-1	13 mq	14,10		A corpo	5.000,00
8	Posto auto scoperto nella corte interna con accesso da via Monte Cristallo	F	H/3	163	54	C/5-1	13 mq	14,10		A corpo	5.000,00
9	Posto auto scoperto nella corte interna con accesso da via Monte Cristallo	F	H/3	163	55	C/5-1	13 mq	14,10		A corpo	5.000,00
10	Posto auto scoperto nella corte interna con accesso da via Monte Cristallo	F	H/3	163	56	C/5-1	13 mq	14,10		A corpo	5.000,00
LOTTO 6 - Immobili complesso residenziale "Lietta" in Vittorio Veneto via Isonzo, loc. San Giacomo								TOTALE LOTTO	euro		129.000,00

OMISSIS

Ch. 2012

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. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e residente in ██████████ alla via ██████████ n° ██████████, iscritto all'ordine dei dottori ██████████ di ██████████ al n° ██████████ il quale chiede di poter asseverare mediante giuramento la su estesa perizia, composta da 161 pagine, oltre gli allegati e avente per oggetto la stima dei Beni Immobili di proprietà della ditta ██████████ con sede in ██████████ (███), via ██████████.

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

Lo stesso pronuncia la seguente formula:

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

Letto confermato e sottoscritto.

Il perito

Francesco Alu

Il Cancelliere

U. S. ...

Ministero dell'Economia e delle Finanze MARCA DA BOLLO 41,81 000/01

Entrate

00034817 00005749 00000001
 00000434 04/01/2012 06:11:33
 0001-00005 003649037F28E495
 IDENTIFICATIVO : 01093967133000

Ministero dell'Economia e delle Finanze MARCA DA BOLLO 41,81 000/01

Entrate

00034817 00005749 00000001
 00000434 04/01/2012 06:11:35
 0001-00005 1FC860258-28C0FF
 IDENTIFICATIVO : 01093967133100

0 1 09 396713 309 8

0 1 09 396713 310 0

TRIBUNALE DI TREVISO

Concordato Preventivo N° [REDACTED] del [REDACTED]

“ [REDACTED] ”

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

GIUDICE DELEGATO : DOTT. [REDACTED]

COMMISSARIO GIUDIZIALE : DOTT. [REDACTED]

PERITO STIMATORE : ING. [REDACTED]

PARERE DI CONGRUITA' BENI IMMOBILI

*** **

INDICE

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

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 Regolarita' Urbanistica	50
6.6 PARERE DI CONGRUITA'	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 SLAV 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

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

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
	*** **	
	*** **	
	*** **	

L. INCARICO

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

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

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

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

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 graffiato con n.1 cantina, n. 1 cantine, n.1 garage, n. 1 vetrina e n. 6 posti auto scoperti. Tali immobili sono inseriti all'interno di complesso residenziale/commerciale denominato "Complesso Lietta" situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) in località San Giacomo – via Isonzo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

M) LOTTO 13 – UNITA' IMMOBILIARE M: Area Ex Fassina e Ex Carnielli. Tale immobile, rientrando 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 edificio sportivo denominato VICTORIA SPORT CENTER. Tale immobile è situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) all'incrocio tra via L. De Nadai e via Salvadoretti.

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

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

** **

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

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

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

Ovest, altezze interne variabili, cantina al piano interrato;

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

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

(Allegato 31.5 - Documentazione parziale fotografica degli immobili)

4.1 DATI CATASTALI

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

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

SEZIONE A - FOGLIO 6

Particella 915 sub. 6 - cat. Area Urbana;

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

OMISSIS

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

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

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

9.6 Parere di congruità

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

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

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

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

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

- n. 6 posti auto scoperti.

Le unità sono inserite all'interno di complesso residenziale/commerciale denominato "Complesso Lietta" situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) in Piazza Fiume raggiungibile da via Isonzo e via Monte Cristallo. Da quest'ultima via si accede sul retro del fabbricato nel quale sono situati i posti auto e la corte del fabbricato.

(Allegato F3 - Documentazione parziale fotografica degli immobili)

10.1 DATI CATASTALI

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

segue:

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

Sez. H - Foglio 3 - particella 163 - sub. 22 - cat. C/2 - consistenza 1
mq - Piazza Fiume - Piano T - Rendita € 3,82;

Sez. H - Foglio 3 - particella 163 - sub. 26 - cat. A/2 - consistenza 3
vani - Piazza Fiume - Piano S1-2 - Rendita € 324,44; Tale
appartamento è costituito da una cantina graffata con l'appartamento e
posta al piano sotto strada del fabbricato con consistenza pari a 6.22
mq.

Sez. H - Foglio 3 - particella 163 - sub. 35 - cat. C/6 - consistenza 16
mq - Piazza Fiume - Piano S1 - Rendita € 56,19;

Sez. H - Foglio 3 - particella 163 - sub. 47 - cat. C/2 - consistenza 4
mq - Piazza Fiume - Piano S1 - Rendita € 15,29;

Sez. H - Foglio 3 - particella 163 - sub. 48 - cat. C/6 - consistenza 13
mq - Piazza Fiume - Piano T - Rendita € 14,10;

Sez. H - Foglio 3 - particella 163 - sub. 49 - cat. C/6 - consistenza 13
mq - Piazza Fiume - Piano T - Rendita € 14,10;

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

Sez. H – Foglio 3 – particella 163 – sub. 50 – cat. C/6 – consistenza 13

mq – Piazza Fiume – Piano T - Rendita € 14,10;

Sez. H – Foglio 3 – particella 163 – sub. 54 – cat. C/6 – consistenza 13

mq – Piazza Fiume – Piano T - Rendita € 14,10;

Sez. H – Foglio 3 – particella 163 – sub. 55 – cat. C/6 – consistenza 13

mq – Piazza Fiume – Piano T - Rendita € 14,10;

Sez. H – Foglio 3 – particella 163 – sub. 56 – cat. C/6 – consistenza 13

mq – Piazza Fiume – Piano T - Rendita € 14,10;

Intestazione catastale: ██████████

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Lo scrivente fa presente che gli immobili citati derivano dal sub. 12.

(Vedi in allegato F1: copia visura per immobile, mappa e planimetrie catastali).

Confini:

Corpo di fabbrica:

Il fabbricato in questione è confinante a sud con i mappali n. 164, 1028 e 1135, a est con il mappale 1154, a ovest con la strada comunale per Conegliano e a nord con i mappali n.162 e 920.

Appartamento:

SUB. 26 (posto al piano secondo) confinante a sud con il sub. 28 e a nord con il sub. 25.

10.2 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.

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

██████████ 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.

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

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

(Vedi in allegato F2: Copia trascrizione di compravendita).

10.3 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

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

Note di trascrizione

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

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Treviso (TV)

A Favore : MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO DELLA SOCIETA'

██████████.

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro : ██████████

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

Diritto: Proprietà

* Iscrizione Contro: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO del 27/10/2011 al n° 5074/2011 di repertorio, registrato il 02/04/2012

con nota di iscrizione n° 10174 Reg. gen., n° 1399 Reg. Part.

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Padova

Totale: 55.000,00 €

Immobili:

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

Sez. H - Foglio 3 - particella 163 - sub. 22, 26, 35 e 47;

A Favore: ██████████ c.f. ██████████

Contro: ██████████

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

10.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente perizia sono situati nel comune di Vittorio Veneto (TV) in Piazza Fiume. 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 4 Km.

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

- Piano Regolatore Generale con rispettive norme tecniche di attuazione.

In riferimento a quanto previsto dal Piano Regolatore Generale si evince che il mappale su cui sorge il fabbricato in oggetto ricade in zona territoriale omogenea

(Z.T.O.):

- Z.T.O. "B2" ZONE EDIFICATE SATURE.

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

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.

10.5 Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica

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

- Prot. n. 16892 del 22.04.2004 PERMESSO DI COSTRUIRE N. 166 del 20/04/2004, rilasciato alla sig. ██████████ per lavori di "sostituzione edilizia con ricomposizione volumetrica di un fabbricato residenziale e volumi pertinenziali, con accorpamento di un unico fabbricato ad uso commerciale/residenziale".
- DIA depositata il 06.10.2005, prot. n. 42456, in variante al P.d.C. 166/2004.
- DIA depositata il 05.06.2006, prot. n. 21914, in variante al p.d.c. 166/2004.
- Prot. n. 37833 del 25.09.2007 Richiesta agibilità parziale fabbricato sito in via Isonzo relativamente alle unità indicate in catasto fabbricati alla sezione H foglio 3 particella 163, sub. 67, 68, 20, 46, 45, 44, 43, 42, 41, 40, 39, 37, 38, 36, 35, 34, 33, 64, 65, 19, 61, 60, 63, 62, 47, 23, 22, 30, 32, 24, 25, 27, 26, 29, 28, 58, 66, 59. *Con risposta da parte dell'ente comunale in data 25.09.2007 si dà atto che essendo trascorsi 30 giorni dalla presentazione delle integrazioni richieste con nota n. 43898 del 10/11/06 sulla domanda di agibilità, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni e non avendo a tutt'oggi l'Ufficio emesso il conseguente certificato, la medesima può ritenersi attestata nelle more dell'esaudività della documentazione presentata.*

Nel seguito viene analizzata la situazione tecnica emersa dai sopralluoghi e dai

dibattiti tecnici presso gli uffici competenti.

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

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

10.6 Parere di congruità

In riferimento all'analisi e alle osservazioni fatte, allo stato di fatto delle unità immobiliari, alla situazione tecnico-amministrativa e tenendo conto che i valori di stima applicati nella perizia del Dott. De Mori pur risultando piuttosto ottimistici, lo scrivente ritiene che il valore stima attribuito dal Dott. Francesco De Mori al LOTTO 6 per un valore pari a € 129.000,00 sia da ritenersi sostanzialmente congruo.

** **** **

** **** **

11. LOTTO 7: UNITA' IMMOBIL. G - COMPLESSO MIRAMONTI

Gli immobili oggetto della presente valutazione di congruità sono inseriti all'interno di un complesso residenziale/commerciale denominato "Miramonti" situato nel comune di Vittorio Veneto in via Del Gelsolino. La proprietà in esame riguarda le seguenti unità immobiliari:

- **Sub. 106:** Attico di testa posto al piano terzo allo stato grezzo. Su tale unità dovranno essere realizzati vari interventi a finire. Inoltre, in difformità agli elaborati catastali e agli elaborati allegati al Permesso di Costruire, tale immobile risulta essere comunicante con il sub. 107.

- **Sub. 107:** Attico di testa posto al piano terzo allo stato grezzo. Su tale unità dovranno essere realizzati vari interventi a finire. Inoltre, in difformità agli

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



LABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 2342

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Comune di Vittorio Veneto

Sezione: H

Foglio: 3

Particella: 163

Protocollo n. TV0390606 del 04/09/2007

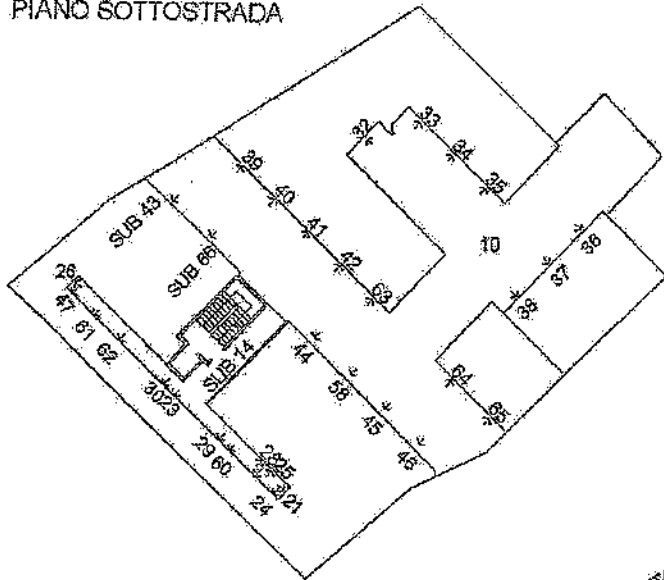
Tipo Mappale n.

del

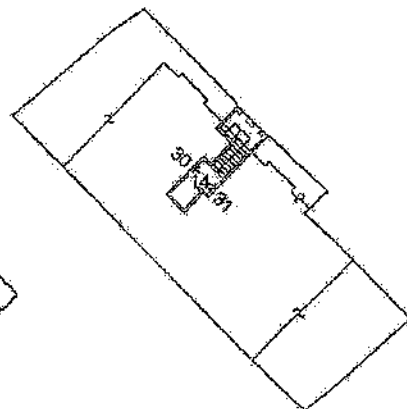
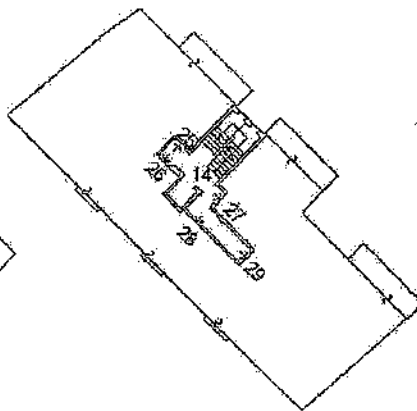
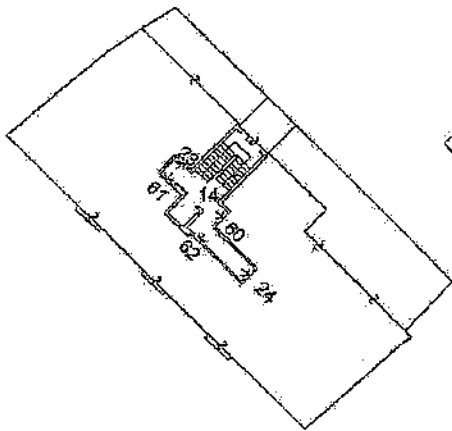
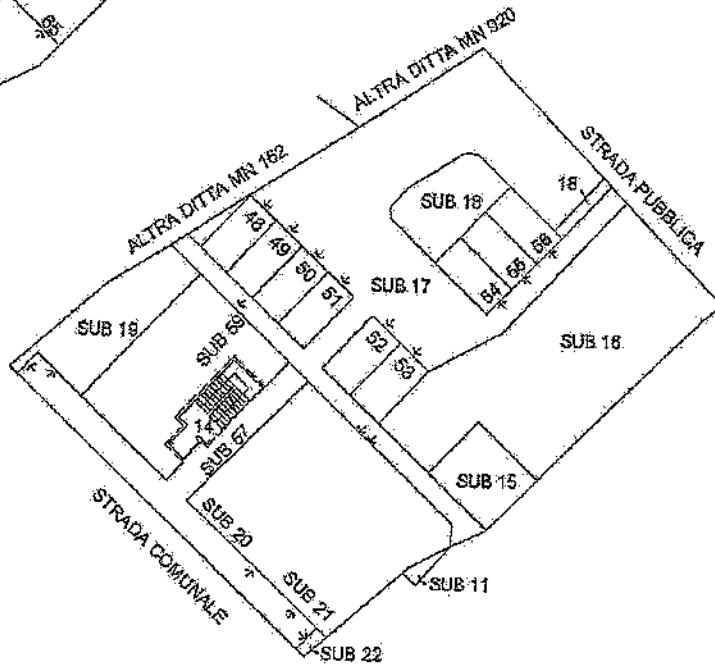
Dimostrazione grafica dei subalberni

Scala 1 : 500

PIANO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

PIANO TERZO



ultima planimetria in atti

Data: 13/05/2012 - n. T28463 - Richiedente: Telematico

Formato schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto Fabbricati - Dimostrazione di 13/05/2012 - Comune di Vittorio Veneto (MI89) - Sezione: H - Foglio: 3 - Particella: 163 - Elaborato planimetrico

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Trevise

Registrazione protocollo n. 180244/48 del 03/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittorio Veneto
Piazza Fiume civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: H
Foglio: 3
Particella: 163
Subalterno: 22

Compilata da:

~~Geometra~~
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA H.3.00



Catasto dei fabbricati - Simbazione al 2/05/2012 - C/1
PIAZZA FIUME piano: 1;
C/1 - S. Sez. Urb. H. - Foglio: 3 - Particella: 163 - Subalterno: 22

Ultima planimetria in atti

Data: 21/05/2012 - n. T1935 - Richiedente: CLTNG169B15L407Q
Datale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

...del n. 1/0244/40 del 03/10/2000

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

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: H
Foglio: 3
Particella: 163
Subalterno: 26

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 2342

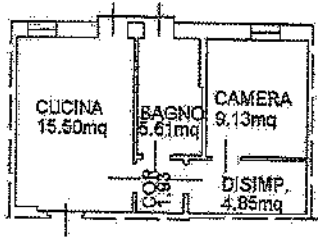
Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/05/2012 - Comune di Vittorio Veneto (TV) - Sez. DTB: F. Foglio: 3 - Particella: 163 - Subalterno: 26

PIANTA PIANO SOTTOSTRADA H.2.71



PIANTA PIANO SECONDO H.2.70



Prima planimetria in atti

Data: 21/05/2012 - n. T1936 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

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

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

COMUNICAZIONE PROTOCOLLO n. 140294/48 del 03/10/2000

Planimetria di U.I.P. in Comune di Vittorio Veneto

Piazza Fiume

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: H

Foglio: 3

Particella: 163

Subalterno: 35

Compilata da:

~~XXXXXXXXXX~~

Iscritte all'albo:
Geometri

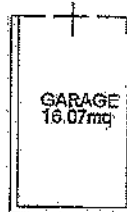
Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO SOTTOSTRADA H.2.71



Prima planimetria in atti

Data: 21/05/2012 - n. T1937 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

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

Ufficio del Territorio - Situazione al 21/05/2012 - C.C. - Vittorio Veneto (M089) - Sez. U.P. H. - Foglio: 3 - Particella: 163 - Subalterno: 35

10 metri

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

Planimetria di u.i.n. in Comune di Vittorio Veneto
Piazza Fiume

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: H
Foglio: 3
Particella: 163
Subalterno: 47

Compilate da:

~~CLTNG~~
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO SOTTOSTRADA H.2.71

CANTINA
14,45mq



Ultima planimetria in atti

Data: 21/05/2012 - n. T1938 - Richiedente: CLTNGI69B15L4070

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

Catasto del Fabbricati - Simulazione al 21/05/2012 - Comune di VITTORIO VENETO (VI089) - Sez. URB. H. - Foglio: 3 - Particella: 163 - Subalterno: 47

10 metri

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

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

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: H
Foglio: 3
Particella: 163
Subalterno: 48

Compilata da:

~~Geometra~~
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

POSTO AUTO
12,50mq



Comune di VITTORIO VENETO (MO89) - Sez. U.T.E. H - Foglio: 3 - Particella: 163 - Subalterno: 48

Catasto dei Fabbricati - Singolare al 21/05/2012 - CE
PIAZZA FIUME piano: T.

Ultima planimetria in atti

Data: 21/05/2012 - n. T1999 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

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

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Planimetria di u.i.v. in Comune di Vittorio Veneto
Piazza Fiume civ.

Identificativi Catastali:
Sezione: H
Foglio: 3
Particella: 163
Subalterno: 49

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 2342

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

POSTO AUTO
12,50mq



Comune di Vittorio Veneto (VI039) - Sez. Urb. H - Foglio: 3 - Particella: 163 - Subalterno: 49

Planimetria in atti
Data: 21/05/2012 - n. T2000 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070
Formato scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

10 metri

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

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

div.

Identificativi Catastali:

Sezione: H
Foglio: 3
Particella: 163
Subalterno: 50

Compilata da:

~~Giuseppe...~~
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

POSTO AUTO
12,50mq



... al 21/05/2012 - Direzione al 21/05/2012 - Uff. ...
... di VITTORIO VENETO (MUR9) - < Sez. Uff. H - Foglio: 3 - Particella: 163 - Subalterno: 50

Prima planimetria in atti

data: 21/05/2012 - n. F2001 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

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

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

Attestazione protocollo n. TV0244748 del 03/10/2006

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

Piazza Fiume

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: H

Foglio: 3

Particella: 163

Subalterno: 54

Compilata da:

Isritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

POSTO AUTO
12.50mq



in planimetria in atti

del 21/05/2012 - n. T2002 - Richiedente: CLTNGI69B15L4070

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

TE. DI VITTORINO VENEIO (MDE9) - < SEZ. UFF. H. - Foglio: 3 - Particella: 163 - Subalterno: 54

PIAZZA FIUME piano: T;

10 metri

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

Localizzazione protocollo n. IV0244748 del 03/10/2006

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

Piazza Fiume

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: H

Foglio: 3

Particella: 163

Subalterno: 55

Compilata da:

~~Clivio~~

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

POSTO AUTO
12.50mq



una planimetria in atti

ar: 21/05/2012 - n. T2004 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

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

W. VILLUARDI VENEZIO (MUR) - < Sez. Urb. H - Foglio: 3 - Particella: 163 - Subalterno: 55

PIAZZA FIUME piano: T

10 metri

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittorio Veneto
Piazza Fiume civ. _____

Identificativi Catastali: Sezione: H Foglio: 3 Particella: 163 Subalterno: 58	Compilata da: _____ Iscritto all'albo: Geometri Prov. Treviso N. 2342
---	---

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIAZZA FIUME piano: T;
CATASTO FABBRICATI - U.I.U. - U.I.C. - U.I.P. - U.I.R. - U.I.S. - U.I.T. - U.I.V. - U.I.Z. - U.I.L. - U.I.M. - U.I.N. - U.I.O. - U.I.P. - U.I.R. - U.I.S. - U.I.T. - U.I.V. - U.I.Z. - U.I.L. - U.I.M. - U.I.N. - U.I.O.

PIANTA PIANO TERRA

POSTO AUTO
12.65mq



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

CONDOMINIO LIETTA

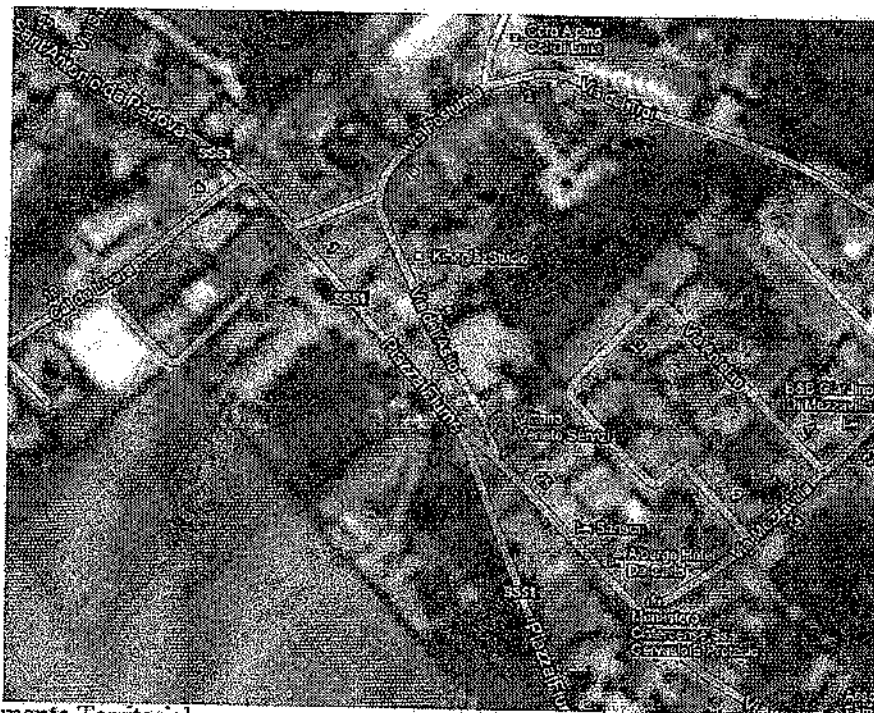


Foto n. 1: Inquadramento Territoriale

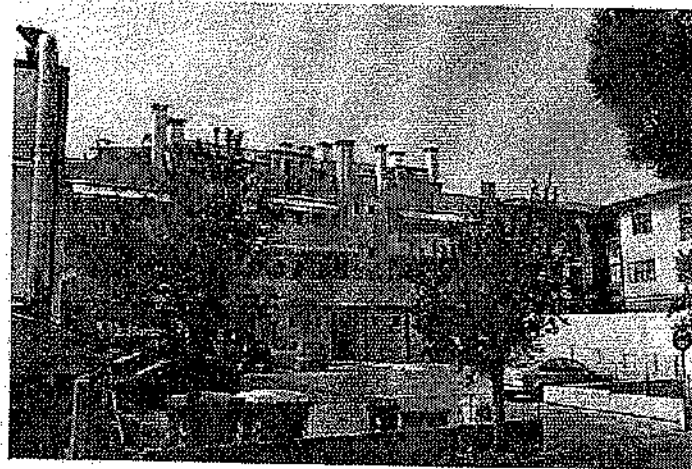


Foto n. 2: Panoramiche edificio dal retro

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

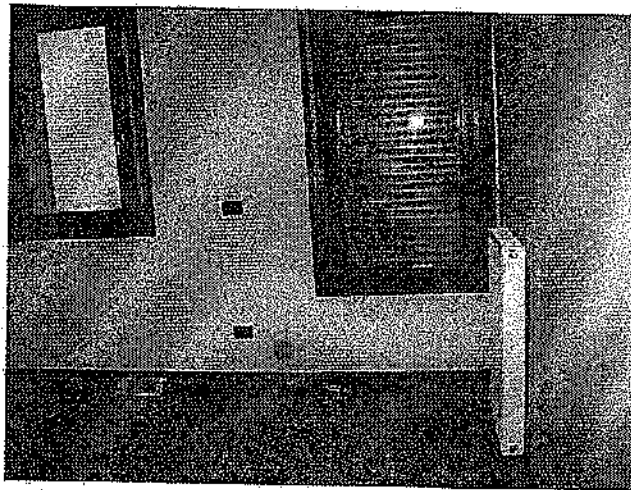
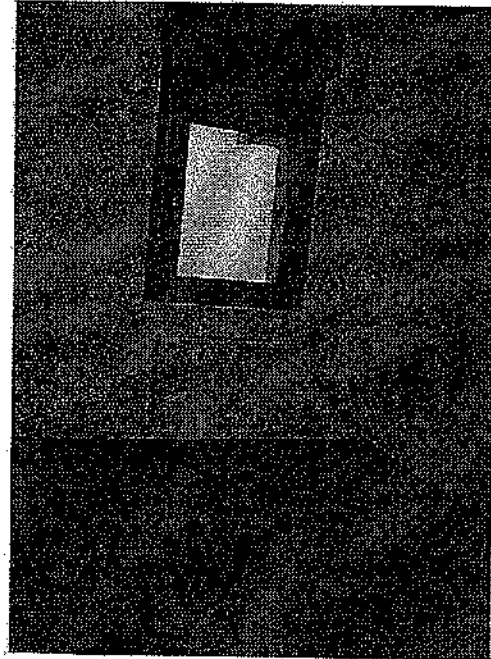
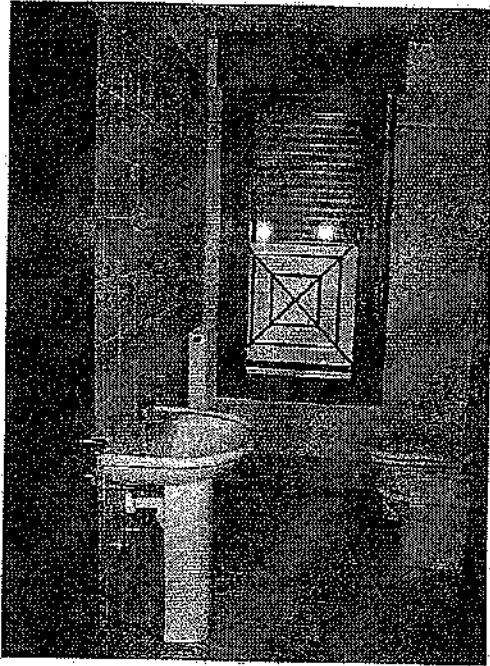
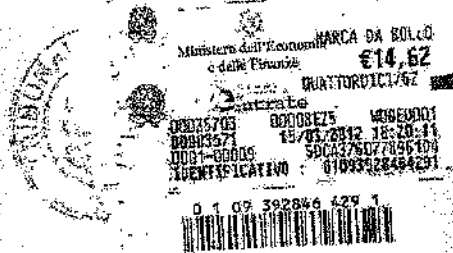


Foto n. 3: Panoramiche miniappartamento

LOTTO 10



IMMOBILI -

Con sede in [redacted] (C.F. [redacted]), via [redacted] (c.f. [redacted])

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

a seguito del mandato conferito dal signor [redacted], nato a [redacted] il [redacted] [redacted] in qualità di Amministratore della ditta [redacted], con sede in [redacted] [redacted] via [redacted] (c.f. [redacted]),

ha proceduto alle opportune ricerche, sopralluoghi e rilievi, al fine di accertare lo stato dei beni immobili, di proprietà della Società e valutarne il più probabile valore di mercato.

Durante i sopralluoghi e i necessari rilievi, lo scrivente è stato assistito per la ditta [redacted] dal sig. [redacted], dalla signora [redacted] e dal sig. [redacted]

Oggetto della stima

Costituiscono oggetto della presente stima i beni immobili di proprietà della ditta [redacted], come elencati nell'atto di Costituzione di Vincolo di Destinazione, ex art. 2645 ter C.C., redatto il 15 settembre 2011, repertorio n.12935 raccolta 7924, nataio Matteo Contento di Montebelluna.

Sono esclusi gli immobili di cui alle annotazioni per cancellazione dal vincolo del 04.10.11 al nn.33423/4922, del 14.10.2011 al nn.34935/5182, del 28.12.2011 al nn.44487/6389 e del 28.12.2011 al nn.44488/6390.

Quesito della stima

Il quesito posto dalla Committente è il presente << esperite le necessarie verifiche, determini il valore di mercato dei beni immobili >>.



Francesco De Mari

SOMMARIO

Individuazione dei Beni Immobili	4
Descrizione dei Beni Immobili	9
Lotto 1 – Immobili in Godèga 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.....	18
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 "Miramanti" 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 Gelsoline 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 commerciali	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 Ormicron" in Pordenone	134
Lotto 4 - "Caseira 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 Gettolino	138
Lotto 8 - Negozio/laboratorio in Vittorio Veneto (TV), via Gettolino 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 16 - Immobili "Victoria Sport Center" in Vittorio Veneto	152
Lotto 16 - Immobili " Condominio Agribella" in Vittorio Veneto (TV), via G. Carducci	153
Riepilogo dei valori di stima immobili	154
ALLEGATI	156

N.B. - Gli allegati sono allegati 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 Miliani.

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 Isanzo.

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 uffici in corso di costruzione, quattro appartamenti con i rispettivi garage e sei negozi, nel complesso residenziale/commerciale denominato "Miramonti", in comune di Vittorio Veneto, via Gelsolino.

Nel lotto sono compresi anche parcheggi privati a uso pubblico edificati a nord del complesso residenziale/commerciale.

Il complesso è stato edificato dalla ditta [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 parte 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 SANI ANDREA

Trattasi di "ex fabbricati rurali", con terreni di pertinenza, del complesso immobiliare denominato "Edifici rurali facenti parte del complesso di Villa Lucheschi", in comune di Vittorio Veneto (TV), in prossimità del centro storico di Serravalle.

I due fabbricati, edificio A (ex stalle deposito) ed edificio B (casa del fattore), sono ex pertinenze di "Villa Lucheschi" e per questo motivo sono sottoposti al vincolo di tutela diretta della Soprintendenza ai sensi delle art. 10-15 del D.Lgs. 42/2004, con Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 24.04.1981.

LOTTO 10 – "PALAZZO LIBERTÀ" IN VITTORIO VENETO (TV), VIA BATTISTI

Trattasi di un fabbricato avente destinazione commerciale/residenziale, ora in corso di ristrutturazione, denominato "Palazzo Libertà", posto nel centro di Vittorio Veneto.

I lavori di ristrutturazione sono iniziati, da parte della ditta ██████████ nel 2008 ed al momento sono stati sospesi.

LOTTO 11A – IMMOBILI DIREZIONALI "CENTRO ARIETE" IN VITTORIO VENETO, VIA DANTE

Trattasi di tre unità immobiliari a destinazione direzionale e un magazzino, posti nel "Centro Direzionale Ariete" in Vittorio Veneto, via Dante n. 61.

Il "Centro Ariete" si trova in un'area facilmente accessibile, prossima al centro di Vittorio Veneto e confinante con l'ambito del P.I.R.U.E.A. "ex Camietti – Ex Fassina".

Il fabbricato è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria negli anni 2001-2008.

LOTTO 11B – UFFICIO ████████ NEL "CENTRO ARIETE" IN VITTORIO VENETO, VIA DANTE

Trattasi del piano rialzato, a destinazione direzionale, del "Centro Direzionale Ariete" in Vittorio Veneto, via Dante n. 61, ove hanno sede gli uffici della ████████

Il "Centro Ariete" si trova in un'area facilmente accessibile, prossima al centro di Vittorio Veneto e confinante con l'ambito del P.I.R.U.E.A. "ex Carnielli – Ex Fassina".

Il piano è stato oggetto di interventi di manutenzione e presenta finiture interne di buona qualità.

LOTTO 12 – "MAGAZZINO SIAV 1" IN VITTORIO VENETO, VIA DANTE

Trattasi di un vano ex magazzino/officina "ex Fassina", posto al piano terra del complesso residenziale/commerciale denominato "SIAV 1" in Vittorio Veneto, via Dante, fronte la Strada Statale 51.

L'immobile è ora dismesso e privo di parete perimetrale sul lato est, in quanto demolita a seguito dei lavori di demolizione degli immobili "ex Fassina".

LOTTO 13 – AREA "EX FASSINA – EX CARNIELLI", IN VITTORIO VENETO

Trattasi di un'area, sede degli ex opifici "Carnielli" ed ex opifici "Fassina", posta in una bellissima posizione, tra via Dante (SS 51) e il fiume Meschio.

L'area è prossima al centro Città ed è l'ambito naturale di sviluppo del centro di Vittorio Veneto.

La maggior parte dell'area rientra nell'ambito del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia e Ambientale (PIRUEA) denominato "Ex Fassina – Ex Carnielli". L'ambito del PIRUEA interessa un'area di circa 19.406 mq per una cubatura totale edificabile di 62.062 mc.

Sull'area "Ex Fassina" sono già stati eseguiti i lavori di demolizione e rimozione degli opifici esistenti, mentre sull'area "Ex Carnielli", non sono stati eseguiti ancora lavori.

L'area "Ex Carnielli" è inoltre, interessata da un Piano di Bonifica approvato, del quale sono già iniziati i lavori di monitoraggio.

La parte sud dell'area "Ex Carnielli" (ex mensa, spogliatoi, ecc.), è esterna all'ambito del PIRUEA approvato e rientra nel Comparto 11/D2.

L'area "ex Carnielli" è inoltre attraversata da un canale demaniale "infiltrato", 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 lastici 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'edificio immobile sull'area "Ex Fassina" (piano commerciale del Bilancio).

OMISSIS

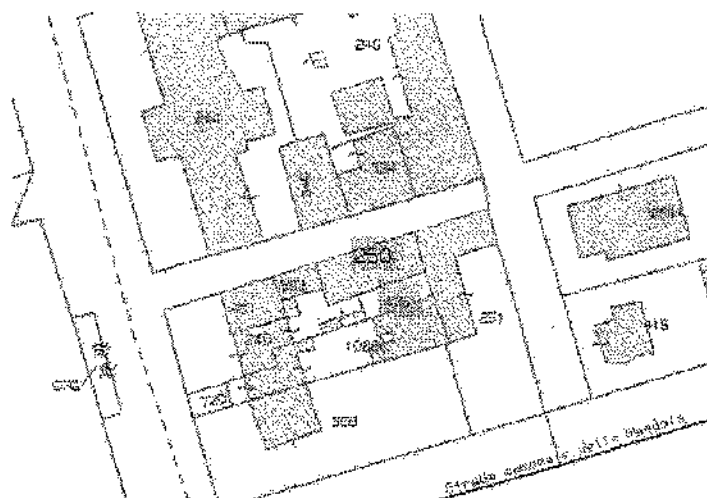
LOTTO 10 – “PALAZZO LIBERTÀ” VITTORIO VENETO, VIA BATTISTI

Trattasi di un fabbricato commerciale/residenziale in corso di ristrutturazione, denominato “Palazzo Libertà”, posto nel centro di Vittorio Veneto, in via Battisti.

I lavori di ristrutturazione sono iniziati nel 2008 ed al momento sono stati realizzati interventi strutturali al piano terra e primo. In particolare è stata inserita una struttura portante in acciaio con solai al piano terra e primo. La copertura non è stata ancora oggetto d'intervento e in alcune parti è crollata (l'interno è quindi parzialmente esposto alle intemperie).

Nell'atto di compravendita a favore della [REDACTED] del 20.03.2007 rep. 126137 del notaio Blandaleone di Vittorio Veneto, trascritto il 18.04.2007 al nn. 18483/10676 è riportata la seguente dicitura “fabbricato ad uso negozi e abitazioni, eretto sul mn. 250 (ente urbano) e 436 (ente urbano) ...” nel lotto in esame è quindi da comprendere anche l'ente urbano censito al fg. 49 part. 436, che, di fatto, è la corte interna del “Palazzo Libertà”.

Si riporta l'estratto di mappa con evidenziati gli immobili oggetto di stima.



Il progetto di ristrutturazione autorizzato (P.C. 292/2008) prevede la realizzazione di un piano terra commerciale avente superficie coperta di circa 270 mq, un piano primo e secondo residenziali, di superficie di circa 238+238 mq e un piano terzo residenziale, sottotetto, di circa 79 mq (volume di progetto circa 2.470 mc)

Nel prospetto a seguire si riporta identificazione catastale dei beni.

Si ricorda però che l'immobile è in corso di ristrutturazione e quindi, di fatto, le unità immobiliari indicate non esistono più poiché "in corso di costruzione".

n.	Descrizione	Piano	Sez./Fg.	Part.	Sub.	Cat. Classe	Consist.	Rend. Cat. euro	Unità catastali non più esistenti - Di fatto in corso di definizione (cantiere)
CF	Unità in corso di costruzione	T	C/9	250	1	C/1 - 8	45 mq	1.375,84	
	Unità in corso di costruzione	T	C/9	250	2	C/1 - 9	30 mq	1.036,53	
	Unità in corso di costruzione	T	C/9	250	3	C/1 - 8	47 mq	1.436,99	
	Unità in corso di costruzione	T	C/9	250	5	A/3 - 3	6,5 vani	503,55	
	Unità in corso di costruzione	T	C/9	250	4	A/3 - 4	3,5 vani	325,37	
	Unità in corso di costruzione	2	C/9	250	6	A/3 - 3	3,5 vani	271,14	
	Unità in corso di costruzione	2	C/9	250	7	A/3 - 3	3,5 vani	271,14	
	Unità in corso di costruzione	2	C/9	250	8	A/3 - 3	4,5 vani	348,61	
CT	Scala e del fabbricato	T	49	250		ente urbano	228 mq		
	Corte interna	T	49	435		ente urbano	82 mq		

Tutte le unità immobiliari indicate sono catastalmente intestate alla [redacted], per la piena proprietà della quota intera (1/1).

I terreni censiti al Fg. 49 part. 250 e 435 derivano da impianto meccanografico del 1976.

Per quanto riguarda il Catasto Fabbricati agli atti sono presenti le planimetrie del 1953.

L'Ente Urbano fg. 49 part. 250 e part. 435, ove sono edificati gli immobili oggetto della presente, confina nell'intorno, partendo da nord in senso orario, con la strada comunale via Batisti e con le part. 251, 1028, 249, 593.

INFORMAZIONI URBANISTICO EDILIZIE

Secondo lo strumento urbanistico vigente, l'area ricade nella in Zona B2 "Zone edificate saturate".

Nella ricerca eseguita e stante quanto dichiarato dagli Amministratori della società, sull'immobile oggetto della presente, sono in corso dei lavori di ristrutturazione in virtù delle seguenti autorizzazioni.

- Permesso di costruire n. 292 del 22.10.2008, rilasciato alla Ditta [REDACTED], per lavori di "Ristrutturazione fabbricato commerciale/residenziale", sull'area distinta al catasto terreni fg. 49 mappali 250, 435;

In data 18.12.2009 prot. Comune n. 46821, la [REDACTED] ha presentato una domanda intesa ad ottenere il Permesso di Costruire per i lavori variante n.1 al PC n. 292/2008 per "ristrutturazione fabbricato commerciale/residenziale e ampliamento ai sensi della legge n. 14/2009 (piano casa)"; Il Comune ha risposto in data 24.12.2009, con la comunicazione di avvio del procedimento e non sono seguite altre comunicazioni.

PROPRIETÀ E USO DEGLI IMMOBILI

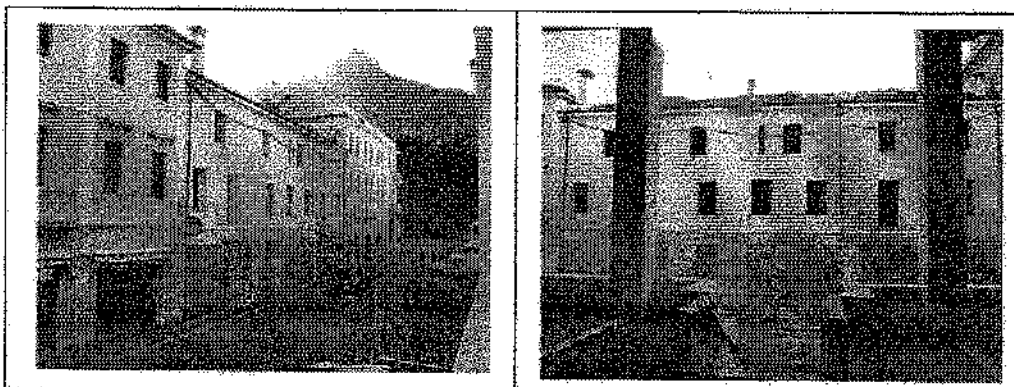
A seguito delle ricerche eseguite gli immobili indicati sono in piena proprietà per la quota intera, della [REDACTED] con sede in [REDACTED] (RM) (c.f. [REDACTED]).

L'immobile si presenta ad oggi, in corso di costruzione, come area di cantiere.

PARAMETRI DI STIMA – LOTTO 10

Per gli immobili si sono utilizzati i seguenti parametri:

- superficie commerciale dei vani principali come definita al capitolo "Stima degli immobili", rilevata dagli elaborati di progetto approvati;
- valore unitario medio dei vani pari a 1.200,00 €/mq, parametrati all'entità dei lavori da eseguire per completare l'intervento autorizzato.



"Palazzo Libertà" – Vista da nord-est

"Palazzo Libertà" – Vista da nord

OMISSIS

PROVENIENZA DEI BENI

I beni sono pervenuti alla società in virtù dei seguenti atti.

COMPRAVENDITA – TRASCRITTA A TREVISO IL 18.05.1990 RG/RP 12838/9545

Immobili "Case Borca" di Vittorio Veneto – quartiere Sant'Andrea

- N.C.E.U. Foglio 43, particella 662
- N.C.T. Foglio 43 particella 649, 650, (ora anche 1709, 1710)

Titolo – atto notarile pubblico del 07.05.1990 rep. 60911 del notaio Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED] di [REDACTED] nato a [REDACTED], il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], per la piena proprietà della quota di 1/2 ciascuno,
- contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1

COMPRAVENDITA – TRASCRITTA A TREVISO IL 18.05.1990 RG/RP 12839/9546

Immobili "Area Borca" di Vittorio Veneto – quartiere Sant'Andrea

- N.C.T. Foglio 43 particella 671/a, 671/b, 681/a, 681/b, 1260 (681/c), 11258 (671/c).

Titolo – atto notarile pubblico del 24.04.1990 rep. 60912 del notaio Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], per la piena proprietà della quota di 1/2 ciascuno,
- contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1

OMISSIS

COMPRAVENDITA – TRASCRITTA A TREVISO IL 28.06.2006, RG/RP 32404/18932

Immobili "Lietta" di Vittorio Veneto – loc. San Giacomo – via Isonzo

- Foglio H/3 particella 168 subalterno 12 (ora sub 26, 35, 47, 22, 48, 49, 50, 54, 55, 56).

Titolo – atto notarile pubblico del 31/05/2006 rep. 111388 del notaio Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1,
- contro [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1

COMPRAVENDITA – TRASCRITTA A TREVISO IL 18.04.2007, RG/RP 18483/10676

Immobili "Palazzo Libertà" di Vittorio Veneto – via Battisti

- Foglio C/9 particella 250 subalterno 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

Titolo – atto notarile pubblico del 20.03.2007 rep. 126137 del notaio Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1,
- contro [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1.

COMPRAVENDITA – TRASCRITTA A TREVISO IL 14.01.2009, RG/RP 1466/1049

Immobili "Complesso Agribella" di Vittorio Veneto

- Foglio E/4 particella 346 subalterni 17, 75, 119, 66, 76, 71, 1, 80

Titolo – atto notarile pubblico del 19.12.2008 rep. 128459 del notaio Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1,
- contro [REDACTED] – [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1.

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] [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 Affete" e LOTTO 13 Immobili area "Ex Carifelli",

Con annotazione a iscrizione del 02.11.2006 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] (C.F. [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 Baroa"

ISCRIZIONE DEL 07.01.2003, RG/RP 579/139

Iscrizione Ipotecaria a carico della società [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] (TV) (c.f. [REDACTED]).

Titolo - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito del 23.12.2002 rep. 110687 del Notaio R. Blandaleone di Vittorio Veneto (TV).

Oggetto - Ipoteca per una somma totale di 6.000.000,00 euro, di cui per capitale 3.000.000,00 euro.

Immobili *attuali* su cui è iscritta l'ipoteca in comune di Orsago (TV):

- N.C.E.U. fg. 2, part. 654, 430, 432 (ora E.U. 2829)

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 Godèga 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 di N.C.T. fg 6 part. 926

Nella perizia LOTTO 1A Complesso residenziale di Pianzano.

ISCRIZIONE DEL 14.07.2005, RG/RP 31190/7352

Iscrizione ipotecaria a carico della società [REDACTED] e a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con
sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Titolo - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
del 14.06.2005 rep. 121006 del Tribunale di Vittorio Veneto (TV). Durata 12 anni.

Oggetto - Ipoteca per una somma totale di 1.095.000,00 euro, di cui per capitale
730.000,00 euro. Durata 12 anni.

Immobili *attuali* su cui è iscritta l'ipoteca in comune di Vittorio Veneto (TV), via
Dante:

- N.C.E.U. fg. E/4, part. 1125 sub. 3

Nella perizia LOTTO 11B Ufficio [REDACTED] al "Centro Ariete"

ISCRIZIONE DEL 30.03.2006, RG/RP 15175/3759

Iscrizione ipotecaria a carico della società [REDACTED] di [REDACTED]
(c.f. [REDACTED]), a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Titolo - Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione a garanzia di apertura credito
del 28.03.2006 rep. 123862 del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV).

Oggetto - Ipoteca per una somma totale di 13.500.000,00 euro, di cui per capitale
9.000.000,00 euro.

Immobili *attuali* su cui è iscritta l'ipoteca in comune di Vittorio Veneto (TV):

- N.C.E.U. fg. C/10, part. 1700 sub. 1, 2

Nella perizia LOTTO 16 "Victoria"

Nel "Quadro D" sono stati richiamati:

- ✓ la servitù di transito alla part. 1648, di cui all'atto del notaio Brusadin, del 07.02.1980, trascritto il
04.08.1980 nn 5209/4313.
- ✓ la servitù di transito alle part. 279 e 1646, di cui all'atto del notaio Caruso, del 16.11.1978,
trascritto il 22.11.1978 al nn. 22306/18817.
- ✓ la servitù di transito alla part. 279, di cui all'atto del Notaio Brusadin, del 16.09.1982 trascritto il
15.10.1982 al nn. 22053/18517.

- ✓ la servitù di transito alla part. 1589, di cui all'atto del Notaio Dall'Antonia del 18.12/1989, trascritto il 16.01.1990 al nn. 1285/1030 - 1286/1031,
- ✓ la servitù alle part. 1646 e 1698, di cui l'atto del Notaio Blandaleone del 18.02.1999,
- ✓ la servitù di transito alla part. 1698 di cui all'atto del Notaio Brusatin del 16.09.1982,
- ✓ la servitù di transito alla part. 1698 di cui all'atto del Notaio Blandaleone del 29.05.1990, trascritto il 25.06.1990 al nn. 16673/12405,
- ✓ il contratto di comodato di cui alla scrittura privata del notaio D'Urso del 02.04.1997, trascritto il 02.05.1997 al nn. 13378/9867.

ISCRIZIONE DEL 18.05.2006, RG/RP 23702/6048

Iscrizione ipotecaria a carico della società [REDACTED] e a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] (TV) (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 pertza LOTTO 12 "Magazzino STAV 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 pertza LOTTO 13 "Ex Fossina"

ISCRIZIONE DEL 14.01.2009 RG/RP 1467/199

Iscrizione ipotecaria a carico della società [REDACTED] e a favore della [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] (TV) (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 18 Terreni edificabili di Pianzano

ISCRIZIONE DEL 06.11.2009, RG/RP 41425/9478

Iscrizione Ipotecaria a carico della società [REDACTED] e a favore di [REDACTED]
[REDACTED] - [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 Liberià

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'acquisto 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 <<chiedersi 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. Notario 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 Costuzione che in alcune casi, come ad esempio il Victoria, sembrerebbe il più adatto, non rispondono adeguatamente al quesito e allo scopo della stima, in quanto porterebbero a sovrastimare immobili "particolari", in un momento in cui il mercato immobiliare è in significativa crisi.

SUPERFICIE CATASTALE FABBRICATI

Consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, determinata ai sensi del D.P.R. 138/98, in base ai criteri descritti nell'Allegato C del decreto.

SUPERFICIE CATASTALE TERRENI

Consistenza delle unità immobiliari ai terreni determinate con il Tipo Mappale.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento, sia alle indicazioni e ai coefficienti indicati nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la raccolta dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia al Territorio", sia alle consuetudini locali.

La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Gli spazi e le superfici comuni, poiché indivisibili, sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, conteggiati nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.

UNITÀ 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 mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%. In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Nella determinazione della superficie commerciale tali superfici sono conteggiate per intero.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare - I balconi, le terrazze e simili la superficie è misurata fino al contorno esterno; i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie è misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzaria dello stesso.

Nella determinazione della superficie commerciale, balconi, terrazze e simili, sono conteggiate nella misura del 30%, fino a mq. 25, qualora comunicanti con i vani principali e con i vani accessori e nella misura del 10%, per la quota eccedente i mq. 25; nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25, qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori e nella misura del 5% per la quota eccedente i mq. 25.

Nella determinazione della superficie commerciale la superficie scoperta o simili è conteggiata nella misura del 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare - Le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, sono misurate al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzaria dei muri comuni.

Nella determinazione della superficie commerciale tali superfici sono conteggiate nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE TERZIARIA-DIREZIONALE

La determinazione delle superfici lorde è uguale a quella per gli immobili residenziali.

Nella determinazione della superficie commerciale:

- ✓ i vani principali e accessori diretti sono considerati per intero;
- ✓ le pertinenze esclusive di ornamento (balconi, le terrazze, verande e simili, nonché le aree a verde o le superfici, comunque scoperte ad uso esclusivo) sono computate nella misura del 10%;
- ✓ le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (archivi, depositi, cantine, soffitte, posti auto coperti, ecc.) sono computati nella misura del 50% della superficie, se comunicanti con i locali principali e del 25% della superficie qualora non comunicanti.

UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE AUTORIMESSA

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzaria 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.

UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE COMMERCIALE

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie commerciale dei locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna, è computata al 50%.

La superficie commerciale dei locali accessori non comunicanti con i locali principali, è computata al 25%.

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.

VALORI IMPIEGATI NELLA STIMA (V.U.M.)

Nella scelta del V.U.M. più idoneo si sono tenuti in considerazione tutti quei fattori che esprimono le caratteristiche proprie del bene rispetto alla normalità e ai beni di riferimento, come indicato nei capitoli precedenti alla voce "Parametri di Stima".

I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale e con il confronto con altri Tecnici.

Nella definizione del V.U.M., dato lo scopo della stima e l'arco temporale ipotizzato per il realizzo delle vendite (massimo 5 anni), si è adottato un criterio prudenziale che tiene conto, sia dell'attuale situazione del mercato immobiliare, che delle particolari condizioni di vendita della Procedura.

Il V.U.M. è stato riferito alla superficie commerciale per i fabbricati e alla superficie catastale per i terreni ed è stato quindi determinato in funzione dei seguenti fattori:

- ✓ le caratteristiche proprie dei fabbricati (destinazioni, dimensioni, altezze, qualità dei materiali e delle finiture, caratteristiche architettoniche, dotazione impiantistica, disposizione degli spazi, luminosità ed esposizione, panoramicità, ecc.);
- ✓ l'età, lo stato di manutenzione e di conservazione;
- ✓ le caratteristiche dell'area/totò 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, servizi, vincoli, altro;
- ✓ il mercato immobiliare attuale e la particolarità della Procedura del Concordato.

Le aree edificabili sono state valutate individuando le cubature edificabili, distinte per destinazione quando possibile e il V.U.M. del metro cubo edificabile, al netto degli eventuali costi che l'imprenditore medio deve sostenere per portare alla normalità i beni particolari.

I fattori considerati nella valutazione del V.U.M. delle aree edificabili sono i seguenti:

- ✓ fattori che agiscono indirettamente sul valore come i caratteri del centro urbano in cui è posta l'area, la posizione, i collegamenti, la presenza di servizi, l'interesse artistico e storico, la dotazione del verde, la salubrità dell'aria, la qualità edilizia;
- ✓ fattori che agiscono direttamente sul valore come l'indice di fabbricabilità, l'estensione dell'area, la tipologia edilizia del fabbricato realizzabile, la densità edificatoria, la comodità di accesso dalla strada principale, il costo di sistemazione delle aree pertinentenziali, 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 10 - "PALAZZO LIBERTÀ" IN VITTORIO VENETO (TV), VIA BATTISTI

n.	Descrizione	Piano	Sez./fg.	Part.	Sub.	Cat. Classe	Coesel.	Rend. Cot. euro	Unità scindibili non più esistenti - Di fatto in corso di destinazione (contenere)	Consistenza attuale dell'immobile	Superfici progetto
CF	Unità in corso di costruzione.	T	C/9	250	1	C/1 - 8	45 mq	1.375,84	Unità scindibili non più esistenti - Di fatto in corso di destinazione (contenere)	Piano terra - Realizzate strutture verticali e orizzontali - Destinazione di progetto Commerciale. Superficie circa 220 mq	272
	Unità in corso di costruzione	T	C/9	250	2	C/1 - 9	30 mq	1.036,53			
	Unità in corso di costruzione	T	C/9	250	3	C/1 - 6	47 mq	1.436,99		Piano primo - Realizzate strutture verticali e orizzontali - Destinazione di progetto Residenziale. Superficie coperta circa 220 mq, più circa 30 mq di terrazzo lato ovest.	236
	Unità in corso di costruzione	T	C/9	250	5	A/3 - 3	6,5 vani	503,55			
	Unità in corso di costruzione	1.	C/9	250	4	A/3 - 4	3,5 vani	325,37		Piano secondo - Sostanzialmente tutto da realizzare - Destinazione di progetto Residenziale. Superficie circa 220 mq.	236
	Unità in corso di costruzione	2	C/9	250	6	A/3 - 3	3,5 vani	271,14			
	Unità in corso di costruzione	2	C/9	250	7	A/3 - 3	3,5 vani	271,14		Piano terzo sottotetto/soppalco - Tutto da realizzare - Destinazione di progetto Residenziale. Superficie coperta circa 90 mq, più circa 25 mq di terrazzo lato ovest.	79
	Unità in corso di costruzione	2	C/9	250	8	A/3 - 3	4,5 vani	348,61			
CT	Sezione del fabbricato	T	49	250		ente urbano	228 mq		Unità scindibili non più esistenti - Di fatto in corso di destinazione (contenere)	Area scoperta interna di progetto.	0
	Cofre interna	T	49	435		ente urbano	82 mq				
Volume di progetto circa mc		2.472		V.U.M. circa		1.200,00		Superficie di progetto circa mq		827	
Lotto 10 - "Palazzo Libertà" in Vittorio Veneto (TV), via Battisti						VALORE DI STIMA del LOTTO euro 992.400,00					

OMISSIS

TRIBUNALE DI BELLUNO

Chian...

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'Anno 2012 addi 16 MARZO nella Cancelleria dell'intestato Tribunale, davanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e residente in [redacted] alla via [redacted] n° [redacted], iscritto all'ordine dei dottori [redacted] di [redacted] al n° [redacted], il quale chiede di poter asseverare mediante giuramento la su. estesa perizia, composta da 161 pagine, oltre gli allegati e avente per oggetto la stima dei Beni Immobili di proprietà della ditta [redacted] con sede in [redacted] ([redacted]), via [redacted].

Il Cancelliere, aderendo alla richiesta, invita il perito a prestare il giuramento di rito.

Lo stesso pronuncia la seguente formula:

"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI COMMESSEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITÀ".

Letto confermato e sottoscritto.

Il perito
Dott.
De Alon
Francesco
N. 108
ALSO
[Signature]

[Circular stamp]

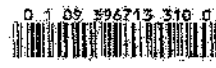
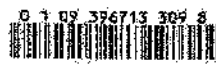
Il Cancelliere

[Signature]

[Circular stamp]

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,81
UNO/21
Entrate
00034217 00005749 MOKYK001
00000434 04/01/2012 06:11:39
0001-00005 003F49C07F22E495
IDENTIFICATIVO : 01002967133038

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,81
UNO/21
Entrate
00034217 00005749 MOKYK001
00000433 04/01/2012 06:11:38
0001-00005 3FC8003FB726C0FF
IDENTIFICATIVO : 01093967133100



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@loi.it

	5.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	35
	5.5 SINTETICA DESCRIZIONE DEI BENI	36
	5.6 Situazione Tecnico Amministrativa E Regolarità 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 CONGRUITA'	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

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

19.5	Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica	146
19.6	Parere di congruità	148
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. O – TERRENI CASE BORCA	157
21.1	DATI CATASTALI	158
21.2	PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	159
21.3	LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'	160
21.4	UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	160
21.5	Parere tecnico	161
22.	ELENCO ALLEGATI	162
	*** **	
	*** **	
	*** **	

1. INCARICO

Il Dott. ██████████ in qualità di commissario giudiziale, affidava al sottoscritto ing. ██████████ libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di ██████████ al n. ██████████, con studio in ██████████ a ██████████ l'incarico di perito stimatore per la verifica di congruità dei beni immobili di proprietà della società "██████████".

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli lo scrivente Perito Stimatore, effettuava nelle date dal 21.05.2012 al 01.06.2012, con ausilio dei collaboratori di studio ingg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] sopralluogo presso gli immobili di proprietà della società [REDACTED] situati nelle provincie di [REDACTED] 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.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax. 0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

PROVINCIA DI TREVISO

A1) Tipologia edilizia: LOTTO 1A UNITA' IMMOBILIARE A1 complesso residenziale (case a schiera, appartamenti, garage) porzione del "Comparto 8 del Piano Particolareggiato di Pianzano". Il complesso di immobili è situato in Comune di Godega Sant'Urbano, località Pianzano in via Giuseppe Mazzini.

A2) Tipologia edilizia: LOTTO 1B UNITA' IMMOBILIARE A2 appezzamento di terreno edificabile, appartenente al "Comparto 8 del Piano Particolareggiato di Pianzano". Tale lotto, corrispondente alla porzione Ovest del comparto, è situato in Comune di Godega Sant'Urbano, località Pianzano, in via Giuseppe Mazzini.

B) LOTTO 2 UNITA' IMMOBILIARE B Immobili in ORSAGO (TV) - Tipologia edilizia: n. 8 appartamenti comprensivi di 1 cantina ciascuno, n. 8 autorimesse al piano interrato e n. 12 posti auto scoperti. Tali immobili sono inseriti all'interno di un complesso residenziale denominato "Ai Giardini" situato nel Comune di Orsago (TV) in via Don Milani.

C) Tipologia edilizia: LOTTO 3 UNITA' IMMOBILIARE C unità abitativa al quinto piano del condominio OMICRON, dotata di garage interrato e n. 2 cantinette. Ubicate nel comune di Pordenone in via San Giuliano n.2.

D) LOTTO 4 UNITA' IMMOBILIARE D - Immobile in CAOLE loc. Porto Santa Margherita (VE) Tipologia edilizia: n. 1 villetta. Tale immobile è inserito all'interno di un complesso turistico denominato "Villaggio Svizzero" situato in località Porto Santa Margherita nel Comune di Caorle (VE) in via Grimani, n. 126.

**STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax -0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it**

E) LOTTO 5 – UNITA' IMMOBILIARE E: Tipologia edilizia: n.2 unità a destinazione commerciale. Le due unità fanno parte di un complesso residenziale/commerciale denominato EX CINEMA IMPERO e sono situate nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via Lorenzo da Ponte.

F) LOTTO 6 – UNITA' IMMOBILIARE F: Tipologia edilizia: n. 1 mini-appartamento graffato con n.1 cantina, n. 1 cantine, n.1 garage, n. 1 vetrina e n. 6 posti auto scoperti. Tali immobili sono inseriti all'interno di complesso residenziale/commerciale denominato "Complesso Lietta" situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) in località San Giacomo – via Isonzo.

G) LOTTO 7 – UNITA' IMMOBILIARE G: Tipologia edilizia: n. 3 attici in corso di costruzione, n. 4 appartamenti con i rispettivi garage, n. 6 negozi. Fanno parte dell'immobile dei parcheggi privati destinati ad uso pubblico. Tali immobili sono inseriti all'interno di un complesso residenziale/commerciale denominato "MIRAMONTI" situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via Gelsomino.

H) LOTTO 8 – UNITA' IMMOBILIARE H: Tipologia edilizia: n.1 negozio/laboratorio allo stato grezzo con corte scoperta. Tale immobili è adiacente al complesso residenziale/commerciale denominato "MIRAMONTI" ed situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via Gelsomino n.33.

I) LOTTO 9 – UNITA' IMMOBILIARE I: Tipologia edilizia: n. 2 "ex fabbricati rurali con terreni di pertinenza" denominati CASE BORCA e sottoposti al vincolo di tutela diretta della soprintendenza. Tali immobili sono situati nel comune di Vittorio Veneto (TV) nel quartiere di Sant'Andrea e in prossimità del centro storico di Serra valle.

II) UNITA' IMMOBILIARE II: Tipologia edilizia: Terreni edificabili. Tale

**STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@ioi.it**

immobile è situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) nel quartiere di Sant'Andrea adiacente al complesso denominato Case Borca.

J) LOTTO 10 – UNITA' IMMOBILIARE J: Tipologia edilizia: Fabbricato in corso di ristrutturazione con destinazione residenziale/commerciale. Tale immobile denominato "PALAZZO DELLA LIBERTA' "è situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via Battisti.

K) LOTTO 11A+ LOTTO 11B – UNITA' IMMOBILIARE K: Tipologia edilizia: n. 3 unità immobiliari a destinazione direzionale (uffici) tra cui la sede operativa della ██████████ e n. 1 magazzino. Tali immobili (Lotto 11A e 11B) sono inseriti all'interno del centro direzionale denominato "ARIETE" situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via Dante n. 61.

L) LOTTO 12 – UNITA' IMMOBILIARE L: immobile situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via Dante.

M) LOTTO 13 – UNITA' IMMOBILIARE M: Area Ex Fassina e Ex Carnielli.
Tale immobile, rientrante nel PIRUEA (Programma integrato di riqualificazione urbanistica edilizia e ambientale), è situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) tra via Dante e il fiume Meschio.

N) LOTTO 14 – UNITA' IMMOBILIARE N: Tipologia edilizia: n. Terreni edificabili. Tale immobile è situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) in loc. San Giacomo di Veglia tra via Isonzo e via Menarè.

O) LOTTO 15 – UNITA' IMMOBILIARE O: Tipologia edilizia: Complesso edificio sportivo denominato VICTORIA SPORT CENTER. Tale immobile è situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) all'incrocio tra via L. De Nadai e via Salvadoretti.

P) LOTTO 16 – UNITA' IMMOBILIARE P: Tipologia edilizia: n. 1 unità ad

**STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it**

uso supermercato, n. 2 unità ad uso garage con servitù di parcheggio ad uso pubblico, n. 2 vani deposito, n. 2 lastrici solari e n. 1 area scoperta di pertinenza esclusiva per carico e scarico merci. Tale immobile facente parte del CONDOMINIO AGRIBELLA è situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via G. Carducci.

** ****

4. LOTTO 1A: UNITA' IMMOBILIARE A1 - GODEGA

Gli immobili oggetto della presente valutazione di congruità sono inseriti all'interno di un complesso residenziale denominato "Gardenia", corrispondente a porzione del II stralcio (composto da un blocco di tre case a schiera ed un fabbricato plurialloggio) del "Comparto 8 del Piano Particolareggiato di Pianzano", ubicato nella parte Sud del comparto. La proprietà in esame riguarda le seguenti unità immobiliari (catastralmente riferite alla **particella 927**):

- **Sub. 12:** Casetta a schiera di testa lato Sud nello stato di grezzo avanzato. Su tale unità dovranno essere realizzati vari interventi a finire;
- **Sub. 64:** Garage della casetta a schiera lato Sud, nello stato di grezzo avanzato;
- **Sub. 14:** Casetta a schiera di testa lato Nord nello stato di grezzo avanzato. Su tale unità dovranno essere realizzati vari interventi a finire;
- **Sub. 66:** Garage della casetta a schiera lato Nord, nello stato di grezzo avanzato;
- **Sub. 24:** Appartamento al Piano 2° con affaccio nei lati Sud ed Ovest;
- **Sub. 31:** Appartamento al Piano 3° sottotetto, con affaccio nei lati Nord ed Ovest, altezze interne variabili;
- **Sub. 32:** Appartamento al Piano 3° sottotetto, con affaccio nei lati Sud ed

STUDIO TRE - ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Ovest, altezze interne varabili, cantina al piano interrato;

- **Sub. 33:** Appartamento al Piano 3° sottotetto, con affaccio nel lato Sud, altezze interne varabili;

- **Sub. 17:** Appartamento al Piano 1° con affaccio nel lato Sud;

- **Sub. 18:** Appartamento al Piano 1° con affaccio nel lato Nord;

- **Sub. 8:** Appartamento al Piano Terra, dotato di area scoperta pertinenziale con affaccio nei lati Sud e Nord, cantina al piano interrato;

- **Sub. 19:** Appartamento al Piano 1° con affaccio nei lati Sud e Nord;

- **Sub. 72:** Appartamento al Piano 1° con affaccio nel lato Sud;

- **Sub. 27:** Appartamento al Piano 2° con affaccio nei lati Sud e Nord, cantina al piano seminterrato;

- **Garage indicati rispettivamente ai sub. 35, 49, 48, 40, 41, 36, 45, 59, 58, 63 e 55;**

- **Cantine al piano interrato indicate rispettivamente ai sub. 69 e 73.**

Fanno inoltre parte della proprietà una stradina di servizio nel complesso Ortensia (non oggetto della presente perizia) individuata alla particella 915 sub 6 (area scoperta di 120 mq) ed un percorso pedonale fra le case a schiera ed il fabbricato plurialloggio individuato alla particella 927 sub 67.

(Allegato 31.5 - Documentazione parziale per iusti dei beni immobili)

4.1 DATI CATASTALI

Gli immobili sopra citati sono attualmente individuati all'U.T.E. di Treviso come segue:

N.C.E.U.: Comune di Godega di Sant'Urbano (TV) - Via G. Mazzini -

SEZIONE A - FOGLIO 6

Particella 915 sub. 6 - cat. Area Urbana;

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax. 0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

OMISSIS



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 M - Documentazione parziale fotografica degli interventi)

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

sub. 6 – cat. A/3 – consist. 3,5 vani – Piano 1 – Rendita € 271,14;

sub. 7 – cat. A/3 – consist. 3,5 vani – Piano 2 – Rendita € 271,14;

sub. 8 – cat. A/3 – consist. 4,5 vani – Piano 2 – Rendita € 348,61;

Intestazione catastale: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Lo scrivente fa presente che gli immobili sono censiti al catasto terreni:

- Foglio 49 particelle 250 e 435.

(Vedi in allegato J1: copia visura per immobile, mappa e planimetrie catastali).

Confini:

Corpo di fabbrica mappale 274:

Il fabbricato in questione è confinante a nord con via Cesare Battisti, a est con il mappale 251, a ovest con il mappale 593 e a sud con il mappale n. 435.

14.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti alla società "[REDACTED]" in virtù dei seguenti atti:

- Atto pubblico "TRASFORMAZIONE SOCIETA'" rogitato dal notaio Dott. [REDACTED] in data [REDACTED] al rep. n. [REDACTED]. Attraverso la citata scrittura la [REDACTED] si è trasformata in [REDACTED].
- Atto pubblico "COMPRAVENDITA" rogitato dal notaio Dott. [REDACTED] in data [REDACTED] al repertorio n. [REDACTED] e trascritto in data [REDACTED] al n. [REDACTED] reg. generale e n. [REDACTED] reg. particolare. Attraverso la citata scrittura la [REDACTED] ha acquistato la proprietà su citata dal Comune di Vittorio Veneto.

Si fa presente che gli immobili oggetto della presente perizia sono inseriti all'interno

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

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).

14.3 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 MUTUO FONDIARIO del 30/10/2009 al n° 129240/29416 di repertorio, registrato il 06/11/2009 con nota di iscrizione n° 41425 Reg. gen., n° 9478 Reg. Part.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax -0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Sez. C – foglio 9 – part. 250 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8;

A Favore : ██████████ c.f. ██████████

Contro : ██████████

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

14.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel centro del comune di Vittorio Veneto (TV) in via Cesare Battisti. La posizione geografica della zona garantisce collegamenti con la città di Treviso che dista circa 43 Km percorrendo l'autostrada A27.

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 parte B2 "Zone edificate Sature".

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.

14.5 Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati mediante i seguenti titoli abilitativi:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 292 del 22.10.2008, rilasciato alla ██████████

██████████ con oggetto lavori di "Ristrutturazione fabbricato commerciale/residenziale".

- Prot. n. 46821 del 18/12/2009: Varianti al permesso a costruire n. 292 del

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax -0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

22.10.2008 ai sensi della legge 08/07/2009 n.14.

Dall'accesso agli atti presso il comune di Vittorio Veneto è emerso quanto segue:

- Prot. Nr. 29695 del 20/08/2010 Oggetto: **Provvedimento di diniego sulla domanda presentata in data 18/12/2009 con numero 46821 di protocollo.**

Attraverso tale comunicazione il Responsabile dell'U.O. Edilizia Privata **NON AUTORIZZA** i lavori in quanto la Sovraintendenza ha ritenuto che le opere in progetto non sono compatibili con i valori paesaggistici tutelati.

Lo scrivente fa presente che allo stato attuale non potrà essere svolta nessuna attività di ristrutturazione fin quando non si otterrà l'autorizzazione dell'ente Comunale e dalla Sovraintendenza.

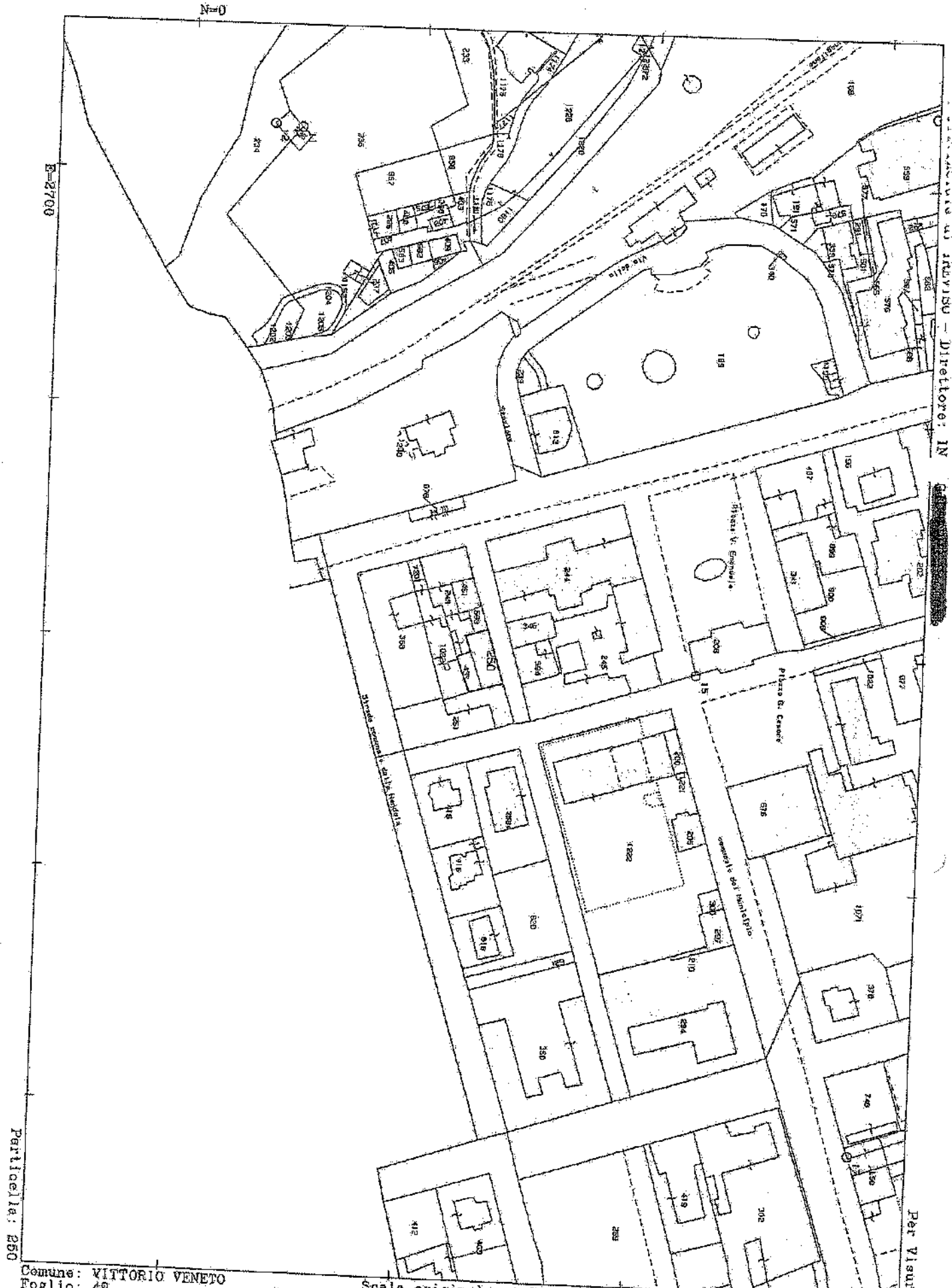
14.6 Parere di congruità

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 che vede un provvedimento di diniego da parte della sovraintendenza sulla domanda presentata in data 18/12/2009 con n. 46821 di protocollo (Allegato J3 Provvedimento di Diniego) e tenendo conto della 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 valore pari a € 992.400,00 sia da ritenersi **NON CONGRUO** in quanto lo stato dell'immobile richiede vari interventi di ristrutturazione e il rilascio di autorizzazioni da parte dell'ente comunale e della sovraintendenza. Tali elementi incidono sul valore complessivo di stima del LOTTO 10 per un valore percentuale in riduzione di circa il 30%.

** *** **

** *** **

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it



Comune di Vittorio Veneto - Direttore: IN

Particella: 250

Per Vista

Particella: 250

Comune: VITTORIO VENETO
Foglio: 49

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

13-Mag-2012 16:08
Prot. n. T26252/2012

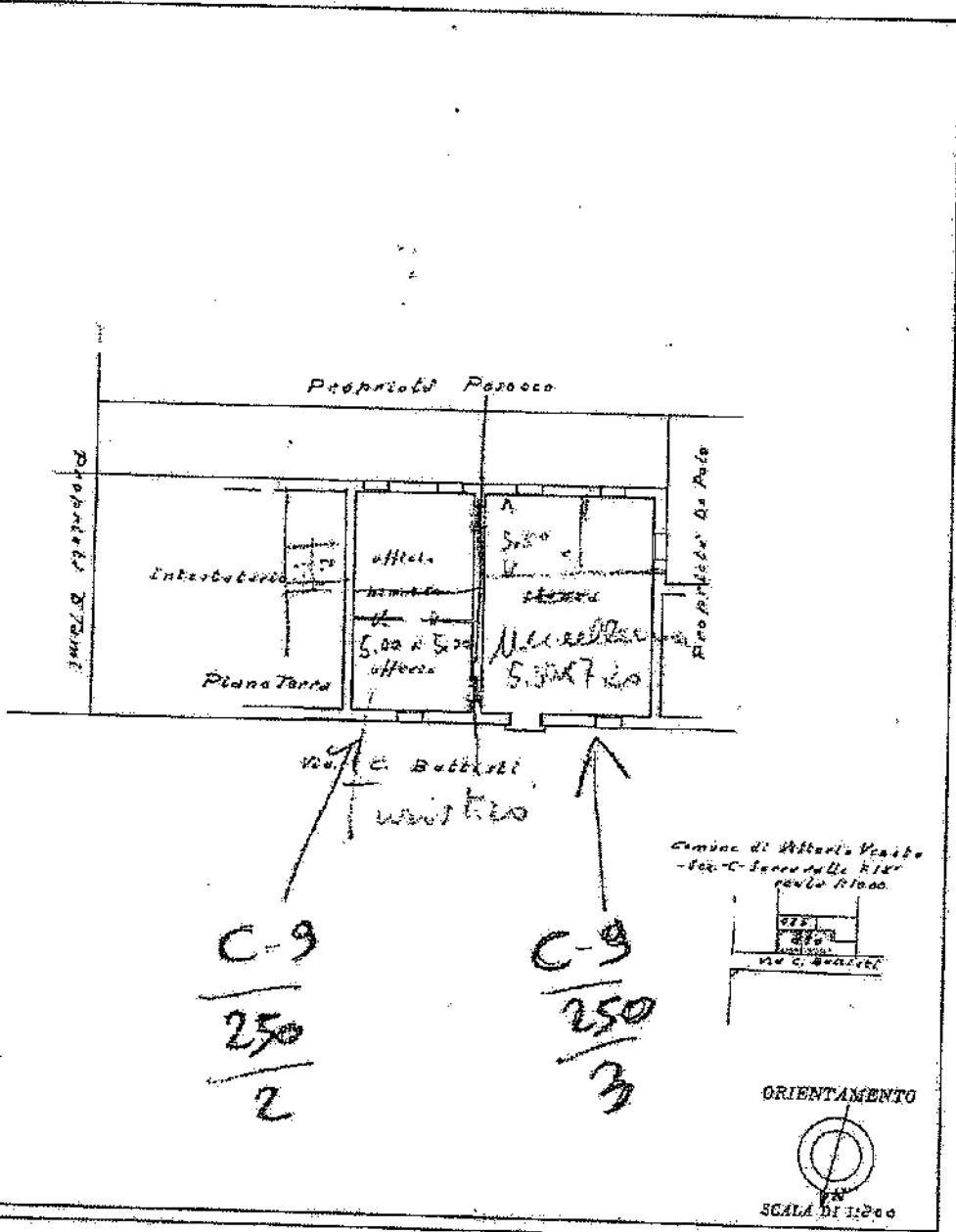


NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETI LEGGE 23 APRILE 1952, N. 520)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Vittorio Veneto. Via C. Battisti N° 6
Ditta Comune di Vittorio Veneto

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Catastale di Trevviso
(*) Ufficio Centrale e del Comune



C-9
250
2

C-9
250
3



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

Completata dall' [Signature]
 Iscritta all'Albo degli Ingegneri
 della Provincia di Trevviso
 Data 6 Luglio 1952
 Firma [Signature]

Chiamata di
VITTORIO VENETO (M889) - < Sez. Urb. - C. - Foglio 9 - Particella: 250 - Subalterno: 2 >

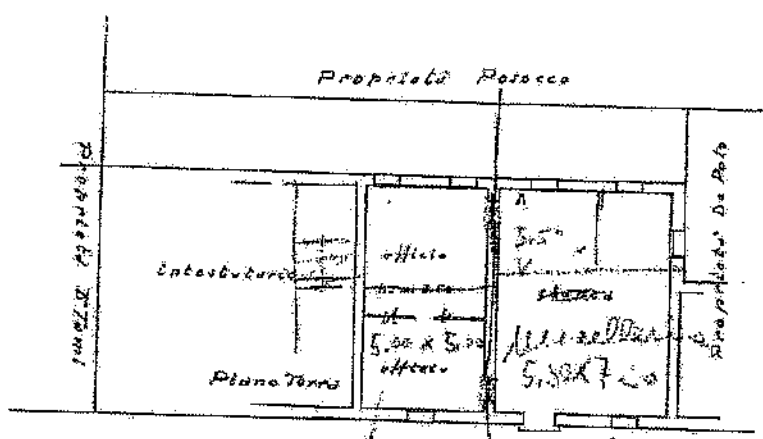


NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DM. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1998, N. 112

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Vittoria Veneto Via G. Battisti N. 6
Data Comune di Vittoria Veneto

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso
(*) Tavola Esclusiva di Comune



Via G. Battisti
Vittoria Veneto

Comune di Vittoria Veneto
- Sez. C - Sannicola FAP
scelta 11600

C-9
250
2

C-9
250
3



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

VITTORIO VENETO (M089) - 4 - Sez. Urb. C - Foglio: 9 - Particelle: 250 - Subaliquota: 3

10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di VITTORIO VENETO Situazione al 17/05/2012 n. 8 piano: F	DATA PROT. N.
--	------------------

Completata dall' [Redacted]
 Iscritto all'Albo degli Ingegneri
 della Provincia di Treviso
 DATA 6 Luglio 1982
 Firma: [Signature]



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

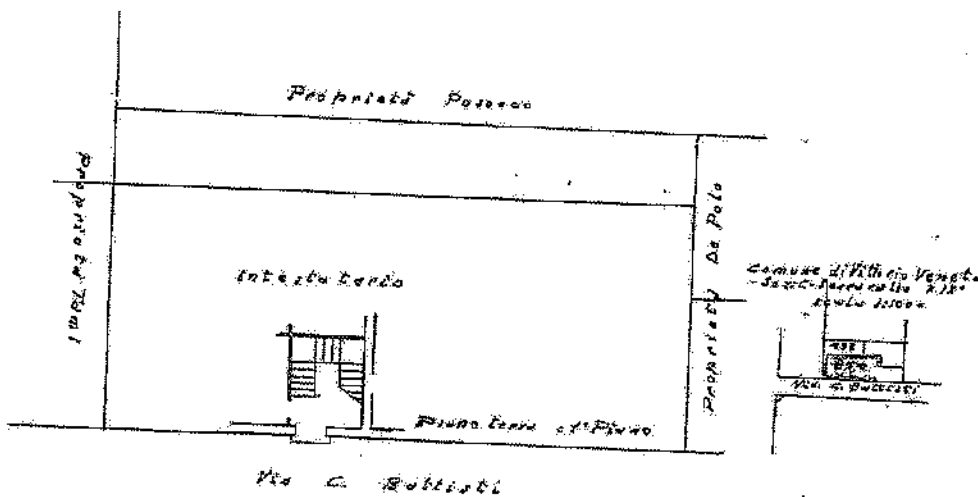
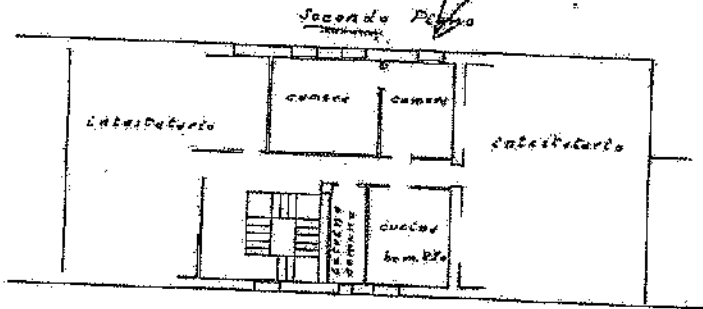
(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1938, N. 453)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di C. Vittorico Veneto, Via C. Battisti N° 6

Ditta Comune di Veltro Veneto

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso
(1) Tecnico Erariale del Comune

C-9/250/7



ORIENTAMENTO

SCALA 1:1000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROF. N°

Compilata dal [Redacted]
(Titolo, data e ragione del titolo)

Inscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Treviso

DATA 6 luglio 1953

Firma: [Signature]

Comune di VIT TORIO VENETO (MOD. 100) - S. 502-UNA C. - Foglio: 3 - Particella: 250 - Simbolo: 17

10 metri



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

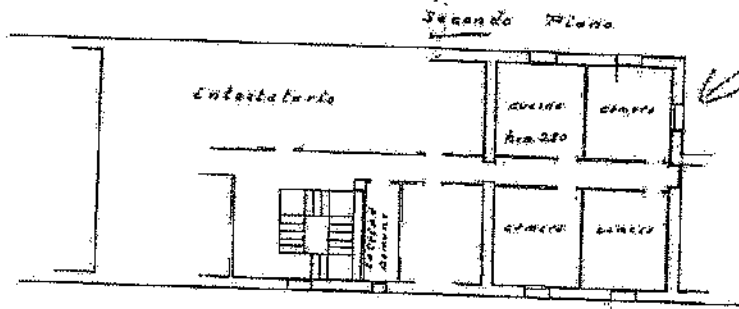
(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1977, n. 450)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Vittorio Veneto Via C. Battisti, n. 5

Ditta Comune di Vittorio Veneto

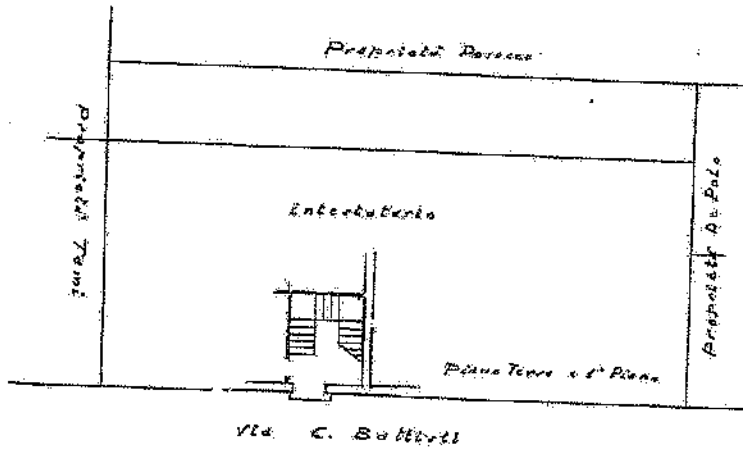
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esecrale di Trevizo

(*) Tonda Esata e del Comune

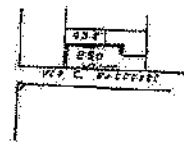


C. 9
250
8

1/3



Comune di Vittorio Veneto
Via C. Battisti, n. 5
00045-00000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di
VITTORIO VENETO (M0869) - < Sez. Urb. C - Foglio: 9 - Particella: 250 - Subalterno: 8 >
Situazione al 17/05/2012
CATASTO
PROT. N°
6 piano: 2

Compilata dall' [Redacted]
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Treviso
data 5 luglio 1992
Firma: [Signature]



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

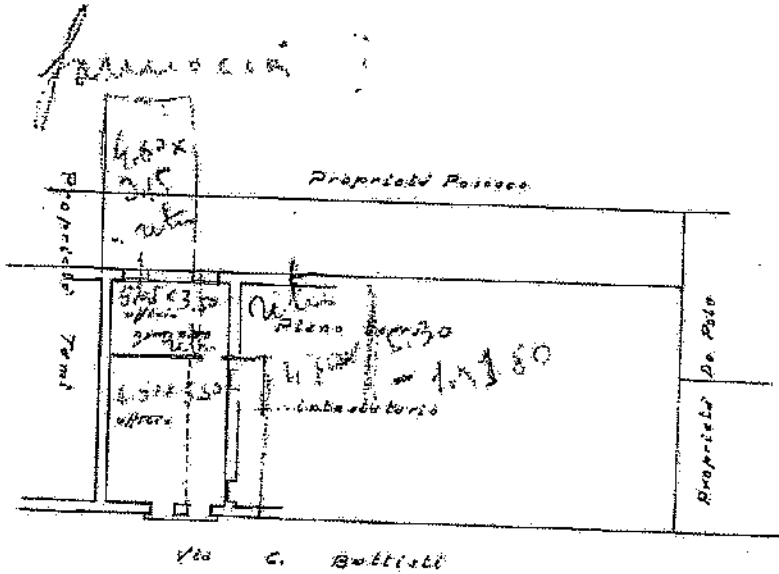
(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1977, N. 612)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Vittoria Veneto Via C. Battisti N° 6

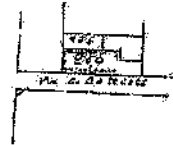
Data 5 marzo di Vittoria Veneto

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecniche Erariali di Treviso

(*) Tratto Erariali del Comune



Comune di Vittoria Veneto
- Sez. C - Fontanelle D'Al
Scala 1:1000



ORIENTAMENTO



Scala di 1:200

C-9
250
1

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

Consigliata dall' [redacted]
 Iscritta all'Albo degli Ingegneri
 della Provincia di Treviso
 DATA 5 Luglio 1977
 Firma [signature]

VITTORIO VENETO (M089) - Sez. Urb. C - Foglio: 9 - Particella: 250 - Subparticella: 1

10 metri

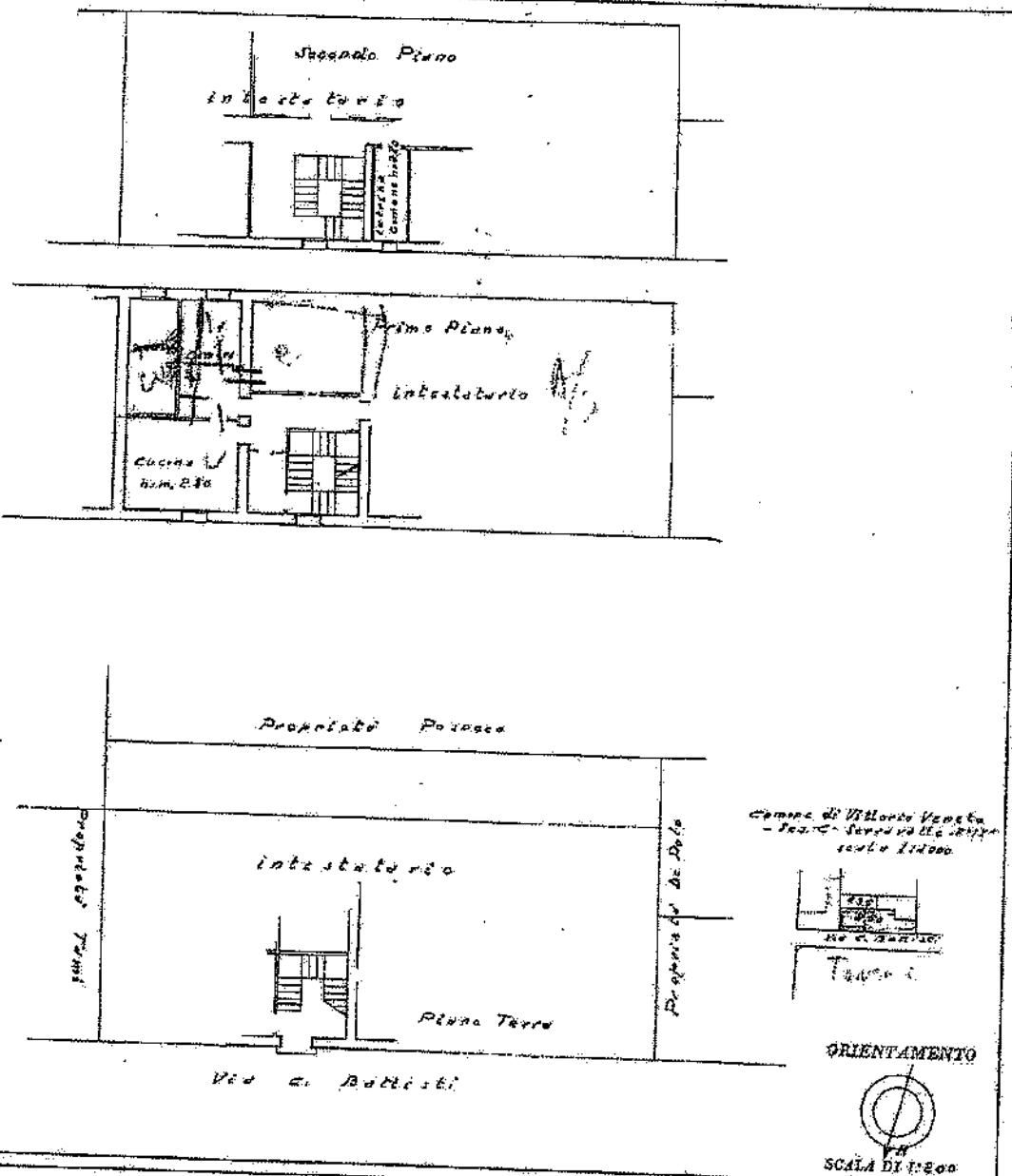


NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO 132

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1949, N. 229)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Vittorio Veneto - Via C. Battisti N° 6
Ditta Comune di Vittorio Veneto

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Catastale di Trevise
(*) Tecnico Pubblico e del Comune



VITTORIO VENETO (MO89) - C. Foglia: 9 - Particellar 250 - Subalimento: 4

10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Colonne di
DATA
ROT. N°
Situazione al 17/03/2012
CESARE BATTISTI n. 6 piano: 1

C-9
250
4

Completata dall' [Signature]
Inscritta all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Treviso
DATA 6 luglio 1953
Firma: [Signature]



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

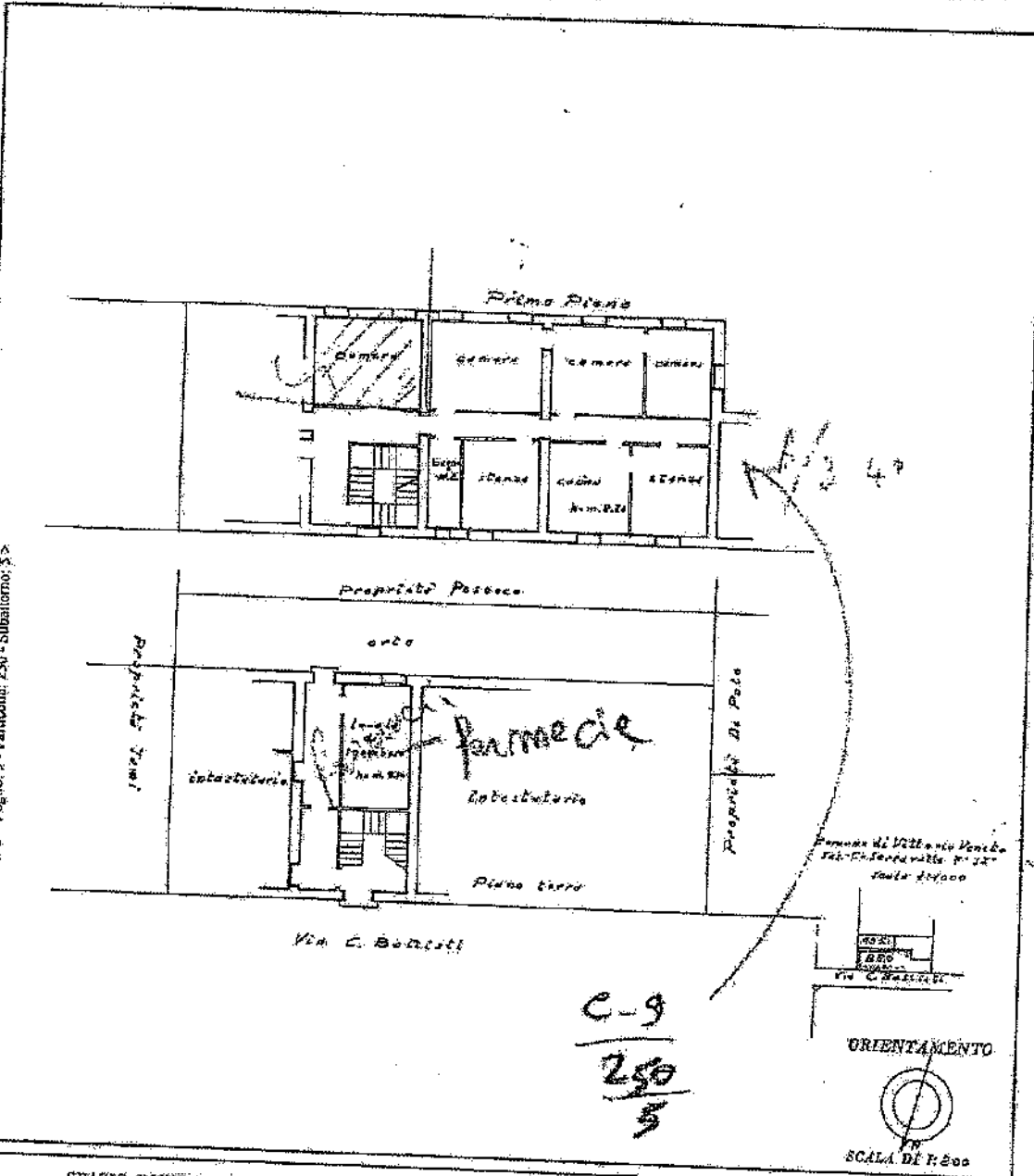
136
7

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1950, N. 450)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Vittorio Veneto* Via *C. Battisti* N. 5.

Ditta *Comune di Vittorio Veneto*

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio di *Vittorio Veneto*



Comune di VITTORIO VENETO (AM089) - < Sez. Urb. C - Foglio: P - Particolar: 250 - Subalunno: 5 >

10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di VITTORIO VENETO (AM089) - < Sez. Urb. C - Foglio: P - Particolar: 250 - Subalunno: 5 >

Completata dal: *[Signature]*

Inscritta all'Albo degli Ingegnari della Provincia di *Trovese*

del: *6 Luglio 1950*

Firma: *[Signature]*



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DL. DECRETO-LEGGE 31 APRILE 1959, N. 659

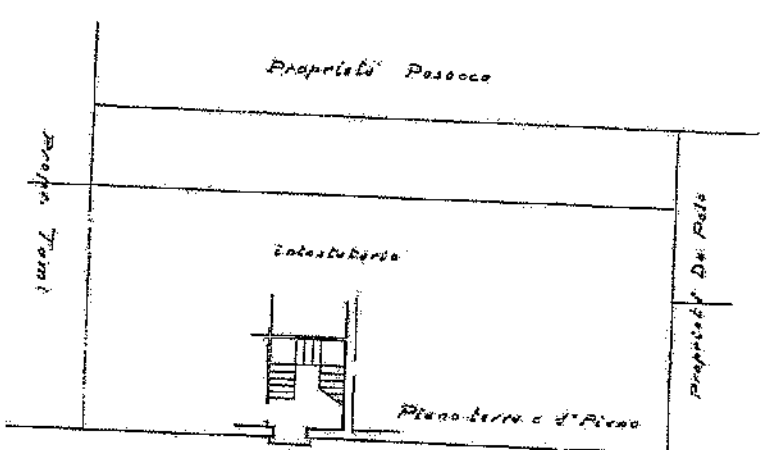
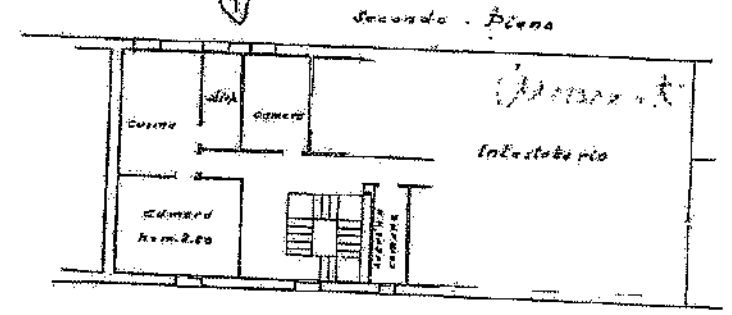
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Vittorio Veneto Via C. Battisti N. 6

Dati Comune di Vittorio Veneto

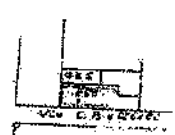
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecniche Esecutive di Triviso

132
19

C-3
250
6



Comune di Vittorio Veneto
- Via C. Battisti N. 6
scalo 11000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROV. N°

Compilata dall' [Signature]
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Triviso
DATA 5 Luglio 1984
Firma: [Signature]

VITTORIO VENETO (0689) - Sez. Urb. C - Foglio: 9 - Particella: 250 - Subaliquota: 6

10 metri

Concordato Preventivo N° 4/2012 del 23/04/2012
"CERFIM SRL IN LIQUIDAZIONE"
ALLEGATO FOTOGRAFICO PARZIALE

PALAZZO LIBERTA'

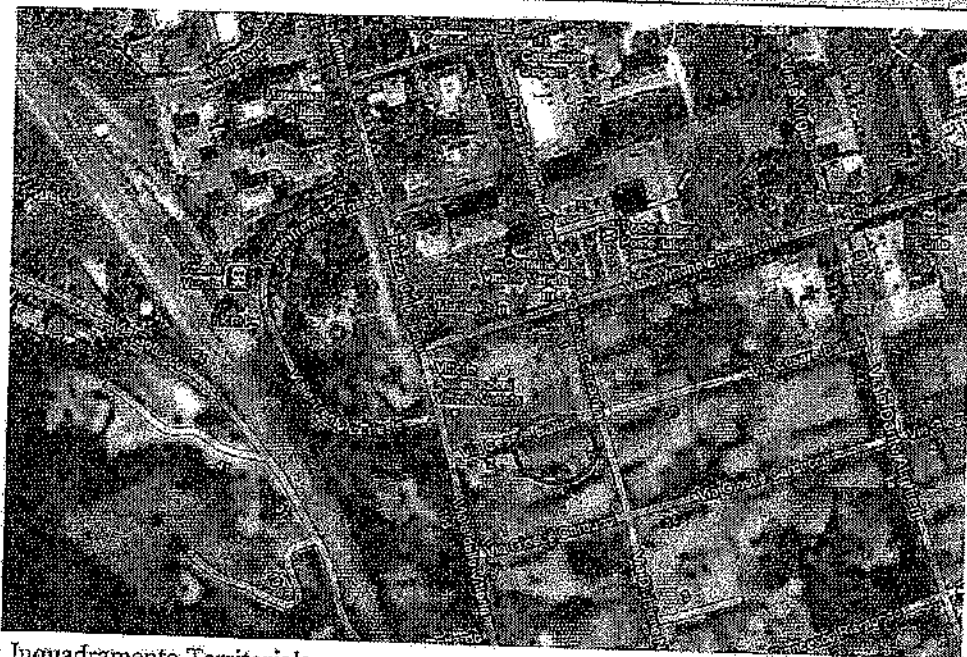


Foto n. 1: Inquadramento Territoriale

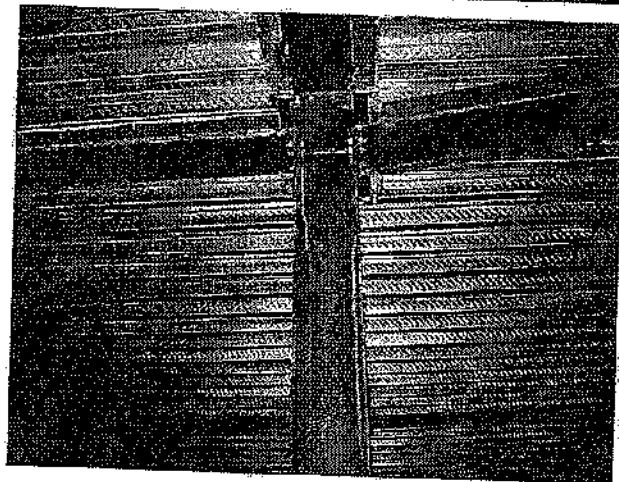
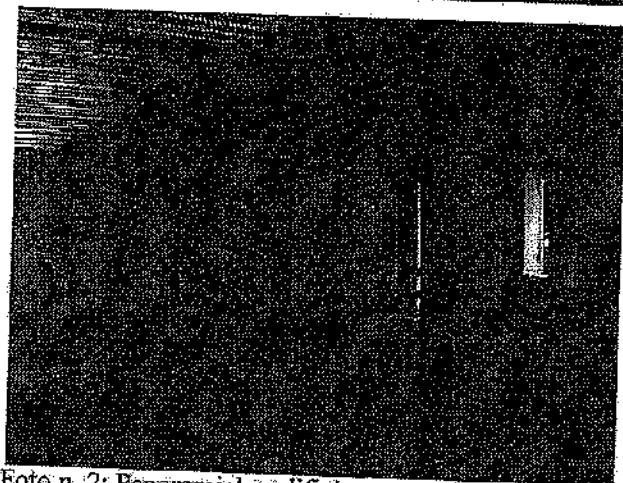
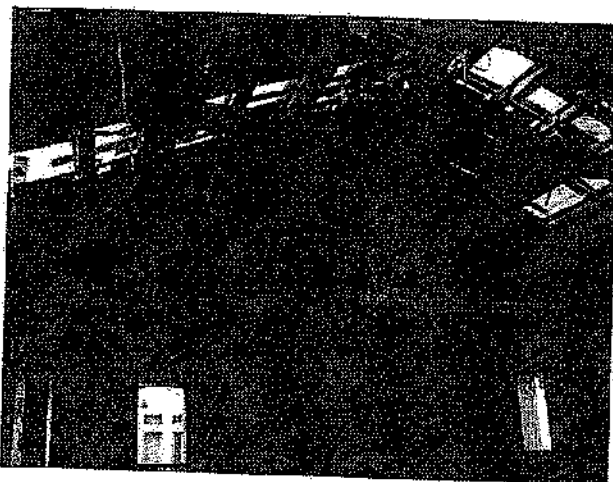
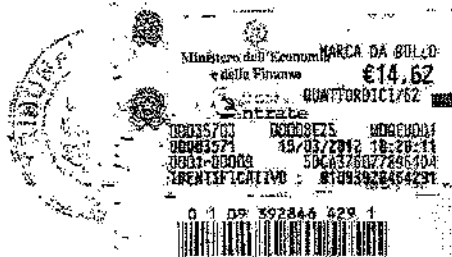


Foto n. 2: Panoramiche edificio

LOTTO 11A



IMMOBILI - [REDACTED]

Con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), via [REDACTED] (c.f. [REDACTED])

Lo scrivente Consulente Tecnico, dott. Francesco De Mori, iscritta all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Belluno,

a seguito del mandato conferito dal signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], in qualità di Amministratore della ditta [REDACTED], con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), via [REDACTED] (c.f. [REDACTED]),

ha proceduto alle opportune ricerche, sopralluoghi e rilievi, al fine di accertare lo stato dei beni immobili, di proprietà della Società e valutarne il più probabile valore di mercato.

Durante i sopralluoghi e i necessari rilievi, lo scrivente è stato assistito per la ditta [REDACTED] dal sig. [REDACTED], ditta 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, rogato Matteo Contento di Montebelluna.

Sono esclusi gli immobili di cui alle annotazioni per cancellazione del vincolo del 04.10.11 al fin.23429/4992, del 14.01.2011 al nn.34985/5182, del 28.12.2011 al nn.44487/6389 e del 28.12.2011 al nn.44486/6390.

Quesito della stima

Il quesito posto dalla Committente è il presente «*esperte le necessarie verifiche determini il valore di mercato dei beni immobili*».



Francesco De Mori

SOMMARIO

Individuazione dei Beni Immobili	4
Descrizione dei Beni Immobili	9
Lotto 1 - Immobili in Godega sant'Urbano (TV)	9
Lotto 1A - Immobili complesso "Gardenia" in loc. Pianzano.....	10
Informazioni Urbanistico Edilizie.....	16
Proprietà e uso degli Immobili.....	17
Lotto 1B - Terreni "edificabili" in fraz. Pianzano	17
Informazioni Urbanistico Edilizie.....	17
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 Borea", 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 SLAV 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 Godegà sant' Urbano (TV), fraz. Pianzano (TV)	123
Lotto 1B - Terreno "edificabile" in Godegà 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 STAY 1" in Vittorio Veneto, via Dante	148
Lotto 13 - Area "Ex Fassina - Ex Carnielli", in Vittorio Veneto	149
Lotto 14 - Terreni in Vittorio Veneto (TV), loc. San Giacomo	151
Lotto 15 - Immobili "Victoria Sport Center" in Vittorio Veneto	152
Lotto 16 - Immobili "Condominio Agribella" in Vittorio Veneto (TV), via G. Carducci	153
Riepilogo dei valori di stima immobili	154
ALLEGATI	156

N.B. - Gli allegati sono rilegati in un fascicolo separato dalla presente perizia.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili di proprietà della società possono essere distinti nei seguenti compendi immobiliari.

LOTTO 1A – IMMOBILI IN GODEGA SANT'URBANO (TV), FRAZ. PIANZANO (TV)

Trattasi di due case a schiera, dieci appartamenti con accessori e garage, nel complesso pluri-residenziale denominato "Gardenia", sito in comune di Godega Sant'Urbano (TV), frazione Pianzano, via Mazzini.

Il complesso è stato costruito dalla ditta [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 Miliani.

Il complesso è stato costruito dalla ditta [REDACTED] negli anni 2004-2008, in attuazione dell'Accordo di Programma "Area alla Pesca", 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 – "CASSETTA 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 uffici in corso di costruzione, quattro appartamenti con i rispettivi garage e sei negozi, nel complesso residenziale/commerciale denominato "Miramonti", in comune di Vittorio Veneto, via Gelsolino.

Nel lotto sono compresi anche parcheggi privati a uso pubblico edificati a nord del complesso residenziale/commerciale.

Il complesso è stato edificato dalla ditta [REDACTED] negli anni 2006-2007.

LOTTO 8 – NEGOZIO/LABORATORIO IN VITTORIO VENETO (TV), VIA GELSOLINO N.33

Trattasi di un negozio/laboratorio, finito al grezzo, con corte scoperta sul lato sud, edificato negli anni '50 e in seguito adeguato/ristrutturato, con destinazione direzionale, commerciale, artigianale.

L'immobile è edificato in adiacenza, sul lato est, al complesso "Miramonti",

LOTTO 9 – "CASE BORCA" IN VITTORIO VENETO (TV), QUARTIERE SANT' ANDREA

Trattasi di "ex fabbricati rurali", con terreni di pertinenza, del complesso immobiliare denominato "Edifici rurali facenti parte del complesso di Villa Lucheschi", in comune di Vittorio Veneto (TV), in prossimità del centro storico di Serravalle.

I due fabbricati, edificio A (ex stalle deposito) ed edificio B (casa del fattore), sono ex pertinenze di "Villa Lucheschi" e per questo motivo sono sottoposti al vincolo di tutela diretta della Soprintendenza ai sensi delle art. 10-15 del D.Lgs. 42/2004, con Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 24.04.1981.

LOTTO 10 – "PALAZZO LIBERTÀ" IN VITTORIO VENETO (TV), VIA BATTISTI

Trattasi di un fabbricato avente destinazione commerciale/residenziale, ora in corso di ristrutturazione, denominato "Palazzo Libertà", posto nel centro di Vittorio Veneto.

I lavori di ristrutturazione sono iniziati, da parte della ditta [REDACTED] nel 2008 ed al momento sono stati sospesi.

LOTTO 11A – IMMOBILI DIREZIONALI "CENTRO ARIETE" IN VITTORIO VENETO, VIA DANTE

Trattasi di tre unità immobiliari a destinazione direzionale e un magazzino, posti nel "Centro Direzionale Ariete" in Vittorio Veneto, via Dante n. 61,

Il "Centro Ariete" si trova in un'area facilmente accessibile, prossima al centro di Vittorio Veneto e confinante con l'ambito del P.I.R.U.E.A. "ex Carnielli – Ex Fassina",

Il fabbricato è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria negli anni 2001-2008.

LOTTO 11B – UFFICIO ████████ NEL "CENTRO ARIETE" IN VITTORIO VENETO, VIA DANTE

Trattasi del piano rialzato, a destinazione direzionale, del "Centro Direzionale Ariete" in Vittorio Veneto, via Dante n. 61, ove hanno sede gli uffici della ████████

Il "Centro Ariete" si trova in un'area facilmente accessibile, prossima al centro di Vittorio Veneto e confinante con l'ambito del P.I.R.U.E.A. "ex Carnielli - Ex Fassina".

Il piano è stato oggetto di interventi di manutenzione e presenta finiture interne di buona qualità.

LOTTO 12 – "MAGAZZINO SIAV 1" IN VITTORIO VENETO, VIA DANTE

Trattasi di un vano ex magazzino/officina "ex Fassina", posto al piano terra del complesso residenziale/commerciale denominato "SIAV 1" in Vittorio Veneto, via Dante, fronte la Strada Statale 51.

L'immobile è ora dismesso e privo di parete perimetrale sul lato est, in quanto demolita a seguito dei lavori di demolizione degli immobili "ex Fassina".

LOTTO 13 – AREA "EX FASSINA – EX CARNIELLI", IN VITTORIO VENETO

Trattasi di un'area, sede degli ex opifici "Carnielli" ed ex opifici "Fassina", posta in una bellissima posizione, tra via Dante (SS.51) e il fiume Meschio.

L'area è prossima al centro Città ed è l'ambito naturale di sviluppo del centro di Vittorio Veneto.

La maggior parte dell'area rientra nell'ambito del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia e Ambientale (PIRUEA) denominato "Ex Fassina - Ex Carnielli". L'ambito del PIRUEA interessa un'area di circa 19.406 mq per una cubatura totale edificabile di 62.062 mc.

Sull'area "Ex Fassina" sono già stati eseguiti i lavori di demolizione e rimozione degli opifici esistenti, mentre sull'area "Ex Carnielli", non sono stati eseguiti ancora lavori.

L'area "Ex Carnielli" è inoltre, interessata da un Piano di Bonifica approvato, del quale sono già iniziati i lavori di monitoraggio.

La parte sud dell'area "Ex Carnielli" (ex mensa, spogliatoi, ecc.), è esterna all'ambito del PIRUEA approvato e rientra nel Comparto 11/D2.

L'area "ex Carnelli" è inoltre attraversata da un canale demaniale "infiltrato", oggetto di una Concessione di derivazione d'acqua a uso idroelettrico.

LOTTO 14 – TERRENI IN VITTORIO VENETO (TV), LOC. SAN GIACOMO

Trattasi terreni edificabili siti in Vittorio Veneto (TV) loc. San Giacomo di Veglia, tra via Isonzo e via Menarè, collocati in un contesto territoriale con edificazione residenziale diffusa.

L'attuale destinazione dell'area è parte "Zona F2 – attrezzature sportive di progetto edificabili", parte "Zona P.E.E.P. edificabile con Piano Attuativo".

LOTTO 15 – IMMOBILI "VICTORIA SPORT CENTER" IN VITTORIO VENETO (TV)

Trattasi di un complesso edilizio sportivo, edificato in area classificata "F2 – attrezzature sportive edificabili" del P.R.G. vigente, sito in Vittorio Veneto all'incrocio tra via L. De Nadai e via Salvadoretti.

La destinazione delle unità immobiliari è di tipo "sportivo", con quota percentuale di attività connesse alla principale, sempre d'interesse pubblico, come l'attività "direzionale" e l'attività "commerciale di vicinato".

Gli immobili sono stati edificati negli anni 1999-2010 dalla [REDACTED].

Alcuni fabbricati previsti in progetto, non sono ancora stati completati ed è pertanto presente della volumetria residua.

LOTTO 16 – IMMOBILI "CONDOMINIO AGRIBELLA" IN VITTORIO VENETO (TV).

Trattasi di, un'unità immobiliare ad uso supermercato con accessori, due unità immobiliari ad uso garage con servitù di parcheggio ad uso pubblico, due vani deposito, due lastrici solari e un'area scoperta di pertinenza esclusiva per carico e scarico merci, facenti parte del "Condominio Agribella", sito in Vittorio Veneto via G. Carducci, prossimo al centro città.

Tali immobili sono stati oggetto di un contratto di compravendita del 2008, a favore della [REDACTED], contro la [REDACTED] ([REDACTED]), contratto che richiama in premessa la promessa di vendita da parte di [REDACTED] a [REDACTED], del piano terra e seminterrato dell'edificando immobile sull'area "Ex Fassina" (piano commerciale del Bilancia).

OMISSIS

LOTTO 11 – IMMOBILI DIREZIONALI “CENTRO ARIETE” IN VITTORIO VENETO, VIA DANTE

Trattasi di quattro uffici e un magazzino, posti nel “Centro Direzionale Ariete” in Vittorio Veneto, via Dante n. 61.

Il “Centro Ariete” è una palazzina di tre piani fuori terra, facente parte del complesso industriale “ex Carnielli”, che la ditta ████████ ha trasformato in palazzina direzionale ed ove hanno sede gli uffici della società.

L’immobile si trova in un’area facilmente accessibile, prossima al centro di Vittorio Veneto e adiacente all’area del P.I.R.U.E.A. “ex Carnielli – Ex Fassina”.

Il fabbricato, ex opificio/uffici del complesso “Carnielli” è stato, negli anni 2000-2008, oggetto di diversi interventi di manutenzione straordinaria, con modifiche prospettiche, sistemazione della copertura, ridistribuzioni degli spazi interni e cambio di destinazione d’uso dei locali.

Il “centro Ariete” è edificato sul terreno censito come ente urbano fg. 59 part. 1125, assieme a tutto il complesso immobiliare “ex Carnielli” e, di fatto, non è dotato di terreno perfinenziale, poiché l’area scoperta posta nell’intorno è censita ai fabbricati come fg. E/4 part. 1125 sub. 4 che comprende tutta l’area “ex Carnielli”, compresa la strada di accesso da Via Dante.



Estratto di mappa fg. 59

I piani superiori hanno accesso tramite vano scala/ascensore comune.

LOTTO 11A – IMMOBILI DIREZIONALI “CENTRO ARIETE” IN VITTORIO VENETO

Trattasi di tre unità immobiliari a destinazione direzionale e un magazzino, posti nel “Centro Direzionale Ariete” in Vittorio Veneto, via Dante n. 61.

Nei prospetto a seguire sono indicati una breve descrizione e l'identificazione catastale degli immobili oggetto di stima.

n.	Descrizione	Piano	Sez. Fg.	Part.	Sub.	Col. Classe	Consist.	R. Col. euro
1	Piano seminterrato, comprende l'intera sezione del fabbricato escluso la parte del vano scala/ascensore posto sul lato nord-est. Il piano è accessibile agli automezzi ed ha altezza interna di circa 3,0 m. Il vano è stato oggetto di interventi parziali di manutenzione e sistemazione, con il ricavo di alcuni uffici.	P81	E/4	1125	16		Unità in corso di def.	
3	Piano primo (ex uffici [redacted]). L'ufficio ha affacci sul lato est e sud. L'unità è suddivisa con pareti tecniche. Gli uffici sono dotati di cablaggi.	1	E/4	1125	19	A/10-2	7 vani	2.566,79
4	Piano terzo vano open-space. L'ufficio ha affacci sul lato est e sud ed è composto da un vano open-space e da due bagni con antibagno.	3	E/4	1125	25	A/10-2	6 vani	2.200,11
5	Piano terzo vano open-space. L'ufficio ha affacci sul lato ovest e sud ed è composto da un vano open-space e da un bagno con antibagno. L'immobile non è finito, manca l'impiantistica interna.	3	E/4	1125	26	A/10-2	5,5 vani	2.016,76

Oltre ai beni sopra indicati sono comprese le quote indivise di comproprietà sulle parti e impianti comuni dell'edificio, previsti per legge o per destinazione.

Tutte le unità immobiliari sopra indicate sono catastalmente intestate alla [redacted], per la piena proprietà della quota intera (1/1).

L'immobile al fg. E/14 part. 1125 sub. 16 deriva dal sub. 6 per variazione di perimetro.

L'immobile al fg. E/14 part. 1125 sub. 19 deriva dal sub. 7 per ultimazione fabbricato.

L'immobile al fg. E/14 part. 1125 sub. 25 e 26 derivano dal sub. 22 per ultimazione fabbricato e divisione.

Il fabbricato denominato “centro Ariete” è edificato sul terreno censito come ente urbano fg. 59 part. 1125, assieme a tutto il complesso immobiliare “ex Carnielli”.

L'ente urbano part. 1125 deriva dalla fusione delle part. 22,35,734,735,744,12,36,37,24 con l.m. del 2004.

Le singole unità immobiliari oggetto di stima confinano come segue:

- Sub. 16 (P3) - a nord-est con sub. 15 (vano scala comune) e per il resto con pareti perimetrali parzialmente contro terra;
- Sub. 19 (P1) - a nord con sub. 15 (vano scala comune), ad est e sud con pareti perimetrali, ad ovest con il sub. 27 e il sub. 18 (corridoio comune);
- Sub. 25 (P3) - a nord con sub. 16 (vano scala comune), ad est e sud con pareti perimetrali, ad ovest con il sub. 26 e il sub. 21 (corridoio comune);
- Sub. 26 (P3) - a nord con sub. 21 (corridoio comune) e il sub. 23, ad est con il sub. 25, a sud ed ovest con pareti perimetrali.

LOTTO 11B – UFFICIO ██████████ NEL "CENTRO ARIETE" IN VITTORIO VENETO

Traffasi del piano rialzato, a destinazione direzionale, del "Centro Direzionale Ariete" in Vittorio Veneto, via Dante n. 61, ove hanno sede gli uffici della ██████████

Nel prospetto a seguire sono indicati una breve descrizione e l'identificazione catastale degli immobili oggetto di stima.

n.	Descrizione	Piano	Sez. Fg.	Part.	Sub.	Cat. Classe	Consist.	R. Cat. euro
1	Piano terra (Uffici ██████████), comprende l'intero sedime del fabbricato escluso la parte del vano scala/ascensore posto sul lato nord-est. L'unità è suddivisa con pareti in cartongesso. Gli uffici sono arredati e dotati di cablaggio sottotraccia. Le finiture interne, così come quelle dell'ingresso esterno sud, sono di buona qualità.	I	E/4	1125	3	D1		1.363,00

Oltre ai beni sopra indicati sono comprese le quote indivise di comproprietà sulle parti e impianti comuni dell'edificio, previsti per legge o per destinazione.

Tutte le unità immobiliari sopra indicate sono catastalmente intestate alla ██████████ per la piena proprietà della quota intera (1/1).

L'immobile al fg. E/14 part. 1125 sub. 3 deriva da tipo mappate del 2004.

Il fabbricato denominato "centro Ariete" è edificato sul terreno censito come ente urbano fg. 59 part. 1125, assieme a tutto il complesso immobiliare "ex Camielli".

L'ente urbano part. 1125 deriva dalla fusione delle part. 22,35,734,735,744,12,36,37,24 con f.m. del 2004.

Il sub. Sub. 3 (PT) - a nord-est con sub. 15 (vano scala comune) e per il resto con pareti perimetrali confinati con il sub. 4.

INFORMAZIONI URBANISTICO EDILIZIE

Secondo lo strumento urbanistico vigente, l'area ricade in Zona "B2 - Zone edificate saturate" e rientra nel Comparto 11B.

L'immobile è esterno all'ambito del P.I.R.U.E.A. "Ex Fossina - Ex Carnielli".

Nella ricerca eseguita e stante quanto dichiarato dagli Amministratori della società, gli immobili, oggetto della presente, sono stati edificati prima del 1967 e sono stati recentemente oggetto di manutenzione in virtù delle seguenti autorizzazioni.

- D.I.A. depositata il 04.07.2000, prot. Comune n. 28352, dalla ditta [REDACTED], per i "lavori di manutenzione straordinaria", sull'area distinta al fg E/4 part. 9/A.
- Autorizzazione n. 39033 del 02.01.2003, in risposta alla domanda presentata il 01.09.2002, per "lavori di manutenzione straordinaria di fabbricato industriale, consistente in modifiche distributive interne e prospettiche";
- D.G.C. n. 385 del 09.12.2004, che autorizza il cambio di destinazione d'uso;
- D.I.A. depositata il 05.04.2005, prot. Comune n. 14566, dalla Ditta [REDACTED], per i "lavori di modifiche distributive interne e prospettiche, cambio di destinazione d'uso da industriale a direzionale", sull'area distinta al fg 59 mappale 9/A.
- D.I.A. depositata il 13.04.2006, prot. Comune n. 15005, dalla [REDACTED], per i "lavori di modifiche distributive interne", in variante alla D.I.A. n° 14566 del 05.04.2005 - Relativa solo al piano primo.
- D.I.A. depositata il 27.03.2008, prot. Comune n. 12878, dalla Ditta [REDACTED], per i "lavori di ridistribuzione interna dei volumi" - Relativa al piano terzo.

In data 10.11.2006 la ditta [REDACTED] ha fatto richiesta di agibilità parziale (fg. E/4 part. 1125-sub. 19), allegando la necessaria documentazione.

Non risulta, al momento, nessuna risposta del Comune di Vittorio Veneto.

In data 20.06.2008 prot. Comune 25539, la ditta [REDACTED] ha fatto richiesta di agibilità parziale (fg. E/4 part. 1125 sub. Sub. 23, 24, 25), allegando la necessaria documentazione.

Il Comune ha risposto il 26.08.2009 prot. 231305 che "essendo trascorsi più di 30 giorni dalla data di presentazione delle integrazioni della domanda di agibilità e non avendo a tutt'oggi l'Ufficio emesso il conseguente certificato, la medesima può ritenersi attestata nelle more dell'esclusività della documentazione presentata".

Dai rilievi eseguiti risulta che la divisione interna degli uffici al piano terra, censiti al sub. 3 (uffici Cerfim), non corrisponda allo stato autorizzato ed alle planimetrie catastali.

PROPRIETÀ E USO DEGLI IMMOBILI

A seguito delle ricerche eseguite gli immobili indicati sono in piena proprietà per la quota intera, della [REDACTED] con sede in [REDACTED] (S.p.A.) (c.f. [REDACTED]).

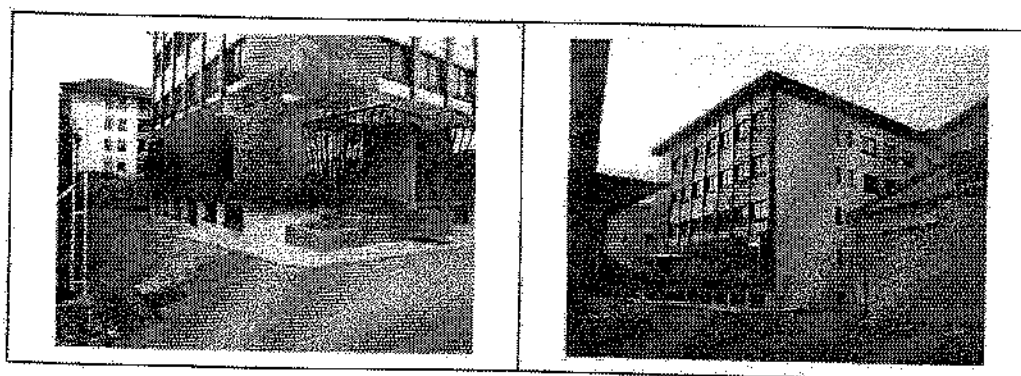
A seguito del sopralluogo eseguito e stante quanto dichiarato dagli Amministratori della società, gli immobili oggetto della presente, risultano come di seguito utilizzati:

- PS1, sub. 16, libero (utilizzato parzialmente come archivio dalla [REDACTED]),
- PT, sub. 3, occupato dagli uffici della ditta [REDACTED],
- PT, sub. 19, occupato dagli uffici della ditta [REDACTED] ora [REDACTED],
- P3, sub. 25 e 26 liberi e non utilizzati.

PARAMETRI DI STIMA – LOTTO 11

Per gli immobili si sono utilizzati i seguenti parametri:

- superficie commerciale come definita al capitolo "Stima degli immobili" e rilevata dagli elaborati di progetto approvati;
- per gli uffici è stato applicato un valore unitario medio dei vani principali, pari a 1.750,00 €/mq, poi parametrato alle singole unità immobiliari in funzione della posizione, delle finiture e dell'accessibilità/visibilità;
- per il seminterrato è stato applicato valore unitario medio pari a 750,00 €/mq;
- per gli immobili "da finire al valore V.U.M. individuato sono stati sottratti i costi unitari medi stimati per ultimare l'immobile.



Fabbricato "Ariete" – PT uffici [REDACTED] e PS1

Fabbricato "Ariete" – Vista da Sud-Est

OMISSIS

PROVENIENZA DEI BENI

I beni sono pervenuti alla società in virtù dei seguenti atti.

COMPRAVENDITA – TRASCRITTA A TREVISO IL 18.05.1990 RG/RP 12838/9545

Immobili "Case Borca" di Vittorio Veneto – quartiere Sant'Andrea

- N.C.E.U. Foglio 43, particella 662
- N.C.T. Foglio 43 particella 649, 650, (ora anche 1709, 1710)

Titolo – atto notarile pubblico del 07.05.1990 rep. 60911 del notaio Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED] di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], per la piena proprietà della quota di 1/2 ciascuno,
- contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1

COMPRAVENDITA – TRASCRITTA A TREVISO IL 18.05.1990 RG/RP 12839/9546

Immobili "Area Borca" di Vittorio Veneto – quartiere Sant'Andrea

- N.C.T. Foglio 43 particella 671/a, 671/b, 681/a, 681/b, 1260 (681/c), 11258 (671/c).

Titolo – atto notarile pubblico del 24.04.1990 rep. 60912 del notaio Blandaleone di Vittorio Veneto (TV):

- a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], per la piena proprietà della quota di 1/2 ciascuno,
- contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1

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 Nadaj - Salvadoretti

- N.C.E.U. fg. C/10, part. 1700 sub 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 31, 33, 37, 38, 39
- N.C.T. fg. 50, part. 1681, 1697
- N.C.T. fg. C/10, part. 1757, 1760, 1804, 1805.

Titolo – atto notarile pubblico del 16.11.2011 rep. 13199/8112 del notaio Matteo Contento di Montebelluna (TV):

- a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), per la piena proprietà della quota di 1/1.
- [REDACTED] con sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), [REDACTED] con sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

OMISSIS

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 13.03.2012 dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Treviso, Pordenone (Udine) e Venezia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, a carico della società [REDACTED] risultano le seguenti Formalità Pregiudizievoli.

ISCRIZIONE DEL 04.08.2000, RG/RP 30800/5841

Iscrizione ipotecaria a carico della società [REDACTED] di [REDACTED] (S.p.A.), (c.f. [REDACTED]) e a favore di [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 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 stata cancellata dall'ipoteca l'immobile al fg. la part. 1125 sub. 3.

ISCRIZIONE DEL 19.10.2001, RG/RP 42458/7347

Iscrizione ipotecaria a carico della società [REDACTED] e a favore di [REDACTED] [REDACTED] (S.p.A.) - [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Titolo - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito del 12.10.2001 rep. 106032 del notaio Blandaleone di Vittorio Veneto (TV).

Oggetto - Ipoteca per una somma totale di 6.000.000.000 lire, di cui per capitale 3.000.000.000 lire.

Immobili *attuali* su cui è iscritta l'ipoteca in comune di Vittorio Veneto (TV):

- N.C.T. fg. 43, part. 662, 650, 1709, 1710, 649

Nella perizia appartenenti al LOTTO 9: Immobili complesso "Case Borca"

ISCRIZIONE DEL 07.01.2003, RG/RP 579/139

Iscrizione ipotecaria a carico della società [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] (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 Fossina"

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] 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 88 negozi e laboratorio via Gelsomino.

ISCRIZIONE DEL 13.06.2005 RG/RP 25232/5897

Iscrizione Ipotecaria a carico della società [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Titolo - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di apertura credito, del 09.06.2005 rep. 120940, del Notaio R. Blandaleone di Vittorio Veneto (TV).

Oggetto - Ipoteca per una somma totale di 8.000.000,00 euro, di cui per capitale 4.000.000,00 euro.

Immobili *attuali* su cui è iscritta l'ipoteca in comune di Godega di Sant'Urbano (TV), fraz. Pianzano:

- N.C.T. fg. 6, part. 914 (ora 927)

Con annotazione a iscrizione del 09.11.2009 RG/RP 14748/6938 è stato cancellato dall'ipoteca l'immobile al N.C.T. fg 6 part. 926

Nella perizia LOTTO 1A Complesso residenziale di Pianzano.

ISCRIZIONE DEL 14.07.2005, RG/RP 31190/7352

Iscrizione ipotecaria a carico della società [REDACTED] e a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con
sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Titolo - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
del 14.06.2005 rep. 121006 del Tribunale di Vittorio Veneto (TV). Durata 12 anni.

Oggetto - Ipoteca per una somma totale di 1.095.000,00 euro, di cui per capitale
730.000,00 euro. Durata 12 anni.

Immobili *attuali* su cui è iscritta l'ipoteca in comune di Vittorio Veneto (TV), via
Dante;

- N.C.E.U. fg. E/4, part. 1125 sub. 3

Nella perizia LOTTO 11B Ufficio [REDACTED] al "Centro Ariete"

ISCRIZIONE DEL 30.03.2006, RG/RP 15175/3759

Iscrizione ipotecaria a carico della società [REDACTED] di [REDACTED]
(c.f. [REDACTED]), a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Titolo - Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione a garanzia di apertura credito
del 28.03.2006 rep. 123862 del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV).

Oggetto - Ipoteca per una somma totale di 13.500.000,00 euro, di cui per capitale
9.000.000,00 euro.

Immobili *attuali* su cui è iscritta l'ipoteca in comune di Vittorio Veneto (TV):

- N.C.E.U. fg. C/10, part. 1700 sub 1, 2

Nella perizia LOTTO 16 "Victoria"

Nel "Quadro D" sono stati richiamati:

- ✓ la servitù di transito alla part. 1648, di cui all'atto del notaio Brusadin, del 07.02.1980, trascritto il
04.03.1980 nn 5209/4313;
- ✓ la servitù di transito alle part. 279 e 1646, di cui all'atto del notaio Caruso, del 16.11.1978,
trascritto il 22.11.1978 al nn. 22306/18817;
- ✓ la servitù di transito alla part. 279, di cui all'atto del Notaio Brusadin, del 16.09.1982 trascritto il
15.10.1982 al nn 22053/16517;

- ✓ la servitù di transito alla part. 1589, di cui all'atto del Notaio Dall'Anfora del 18.12.1989, trascritto il 16.01.1990 al nn. 1285/1030 - 1286/1031,
- ✓ la servitù alle part. 1646 e 1698, di cui l'atto del Notaio Blandaleone del 18.02.1999,
- ✓ la servitù di transito alla part. 1698 di cui all'atto del Notaio Brusadin del 16.09.1982,
- ✓ la servitù di transito alla part. 1698 di cui all'atto del Notaio Blandaleone del 29.05.1990, trascritto il 25.06.1990 al nn. 16673/12405,
- ✓ il contratto di comodato di cui alla scrittura privata del notaio D'Urso del 02.04.1997, trascritta il 02.05.1997 al nn. 13378/9867.

ISCRIZIONE DEL 18.05.2006, RG/RP 23702/6048

Iscrizione Ipotecaria a carico della società [REDACTED] e a favore di [REDACTED] con sede in [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] (C.F. [REDACTED]).

Titolo - Ipoteca Legale derivante Compravendita del 19.12.2008 rep. 128459/28785 del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV).

Oggetto - Ipoteca per una somma totale di 1.012.200,00 euro, di cui per capitale 1.012.200,00 euro.

Immobili *attuali* su cui è iscritta l'ipoteca in comune di Vittorio Veneto (TV):

- N.C.E.U. fg. E/4, part. 346, sub. 17, 75, 119, 66, 76, 71, 1.
- N.C.T. fg. E/4, part. 346, sub. 80

Nella perizia LOTTO 16 Immobili "Condominio Agribella"

ISCRIZIONE DEL 27.08.2009 RG/RP 32952/7532

Iscrizione ipotecaria a carico della società [REDACTED] e a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Titolo - ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento del 30.07.2009 rep. 129031/29254 del Notaio R. Blandaleone di Vittorio Veneto (TV).

Oggetto - Ipoteca per una somma totale di 5.000.000,00 euro, di cui per capitale 2.500.000,00 euro. Durata 8 anni.

Immobili *attuali* su cui è iscritta l'ipoteca in comune di Godega di Sant'Urbano (TV), fraz. Pianzano;

- N.C.T. fg. 6, part. 926, 137

Nella perizia LOTTO 18 Terreni edificabili di Pianzano

ISCRIZIONE DEL 06.11.2009, RG/RP 41425/9478

Iscrizione ipotecaria a carico della società [REDACTED] e a favore di [REDACTED] - [REDACTED] con sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Titolo - ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30.10.2009 rep. 129240/29416 del Notaio Blandaleone di Vittorio Veneto (TV)

Oggetto - Ipoteca per una somma totale di 1.650.000,00 euro, di cui per capitale 1.100.000,00 euro. Durata 5 anni.

Immobili *attuali* su cui è iscritta l'ipoteca in comune di Vittorio Veneto (TV);

- N.C.E.U. fg. C/9, part. 250 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

Nella perizia LOTTO 10 Palazzo Libertà

ISCRIZIONE DEL 05.10.2011, RG/RP 33550/7002

Iscrizione Ipotecaria a carico della società [REDACTED] di [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Titolo - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 30.09.2011 rep. 1037 del Tribunale di Treviso Sezione distaccata di Conegliano (TV).

Oggetto - Ipoteca per una somma totale di 350.000,00 euro, di cui per capitale 277.754,14 euro.

Immobili *attuali* su cui è iscritta l'ipoteca in comune di Vittorio Veneto (TV):

- N.C.E.U. fg. C/10, part. 1700 sub 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 31, 33, 37, 38, 39
- N.C.T. fg. 50, part. 1681, 1697
- N.C.T. fg C/10, part. 1757, 1760, 1804, 1805.

Nella perizia LOTTO 16 "Victoria".

ISCRIZIONE DEL 29.07.2011, RG/RP 27092/5618

Iscrizione Ipotecaria a carico della società [REDACTED] e a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Titolo - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 21.07.2011 rep. 808 del Tribunale di Treviso Sezione distaccata di Conegliano.

Oggetto - Ipoteca per una somma totale di 50.000,00 euro, di cui per capitale 26.674,00 euro.

Immobili su cui è iscritta l'ipoteca in comune di Vittorio Veneto (TV):

- N.C.E.U. fg. E/8, part. 178 sub 23,

Nella perizia LOTTO 6 "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 << di cui il Tribunale che [REDACTED] ha adempito interamente la sua obbligazione di pagamento del prezzo per l'acquisizione dell'immobile per il quale causa, per compensazione con il maggior credito della medesima [REDACTED] verso [REDACTED] >>".

TRASCRIZIONE DEL 16.02.20012, RG/RP 5121/3917

Domanda Giudiziale contro la [REDACTED] e a favore di [REDACTED], con sede a [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Titolo - Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, del 09.02.2012 rep.495/2012 del Tribunale di Treviso.

Immobili su cui è trascritta la domanda giudiziale, in comune di Vittorio Veneto (TV):

- N.C.E.U. fg. E/4 particella 1125 sub. 26, classe A/10 di 5,5 vani.

Nella perizia LOTTO 11A "Centro Ariete" ufficio sub. 26.

Nel quadro D è precisato quanto segue - "Con la presente nota viene trascritta la seguente domanda formulata nell'atto di citazione notificato in data 09.02.2012 al punto 4 <<di chiarì il Tribunale l'inefficacia, nei confronti dell'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 di 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 di Territorio", sia alle consuetudini locali.

La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Gli spazi e le superfici comuni, poiché indivisibili, sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, conteggiati nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.

UNITA IMMOBILIARI RESIDENZIALI

Per le singole unità immobiliari residenziali, parte di un edificio, la superficie commerciale è pari alla seguente somma:

Superficie dei vani principali e degli accessori diretti - Tale superficie è determinata misurando la superficie di lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria 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 mezzaria 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 mezzaria dei muri comuni.

Nella determinazione della superficie commerciale tali superfici sono conteggiate nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE TERZIARIA-DIREZIONALE

La determinazione delle superfici lordo è uguale a quella per gli immobili residenziali.

Nella determinazione della superficie commerciale:

- ✓ I vani principali e accessori diretti sono considerati per intero;
- ✓ le pertinenze esclusive di ornamento (balconi, le terrazze, verande e similari, nonché le aree a verde o le superfici, comunque scoperte ad uso esclusivo) sono computate nella misura del 10%;
- ✓ le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (archivi, depositi, cantine, soffitte, posti auto coperti, ecc.) sono computati nella misura del 50% della superficie, se comunicanti con i locali principali e del 25% della superficie qualora non comunicanti.

UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE AUTORIMESSA

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzaria 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 segretistica 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 mezz'ora delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie commerciale dei locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna, è computata al 50%.

La superficie commerciale dei locali accessori non comunicanti con i locali principali, è computata al 25%.

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.

VALORI IMPIEGATI NELLA STIMA (V.U.M.)

Nella scelta del V.U.M. più idoneo si sono tenuti in considerazione tutti quei fattori che esprimono le caratteristiche proprie del bene rispetto alla normalità e ai beni di riferimento, come indicato nei capitoli precedenti alla voce "Parametri di Stima".

I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale e con il confronto con altri Tecnici.

Nella definizione del V.U.M., dato lo scopo della stima e l'arco temporale ipotizzato per il realizzo delle vendite (massimo 5 anni), si è adottato un criterio prudenziale che tiene conto, sia dell'attuale situazione del mercato immobiliare, che delle particolari condizioni di vendita della Procedura.

Il V.U.M. è stato riferito alla superficie commerciale per i fabbricati e alla superficie catastale per i terreni ed è stato quindi determinato in funzione dei seguenti fattori:

- ✓ le caratteristiche proprie dei fabbricati (destinazioni, dimensioni, altezze, qualità dei materiali e delle finiture, caratteristiche architettoniche, dotazione impiantistica, disposizione degli spazi, luminosità ed esposizione, panoramicità, ecc.)
- ✓ l'età, lo stato di manutenzione e di conservazione;
- ✓ le caratteristiche dell'area/lotto e in particolare la conformazione, la destinazione urbanistica e lo stato di edificabilità, la posizione territoriale, l'accessibilità, la qualità ambientale, la dotazione di servizi, la presenza di spazi verdi;
- ✓ lo stato autorizzativo e in particolare la presenza di manufatti abusivi da sanare e/o demolire, da completare, o accatastare;
- ✓ la presenza di limitazioni al godimento del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli, altro;
- ✓ il mercato immobiliare attuale e la particolarità della Procedura del Concordato

Le aree edificabili sono state valutate individuando le cubature edificabili, distinte per destinazione quando possibile e il V.U.M. del metro cubo edificabile, al netto degli eventuali costi che l'imprenditore medio deve sostenere per porre alla normalità i beni particolari.

I fattori considerati nella valutazione del V.U.M. delle aree edificabili sono i seguenti:

- ✓ fattori che agiscono indirettamente sul valore come i caratteri del centro urbano in cui è posta l'area, la posizione, i collegamenti, la presenza di servizi, l'interesse artistico e storico, la dotazione del verde, la salubrità dell'aria, la qualità edilizia;
- ✓ fattori che agiscono direttamente sul valore come l'indice di fabbricabilità, l'estensione dell'area, la tipologia edilizia del fabbricato realizzabile, la densità edificatoria, la comodità di accesso dalla strada principale, il costo di sistemazione delle aree pertinenziali, le servitù ed eventuali vincoli.

STIMA DEI SINGOLI LOTTI

Di seguito si riportano le tabelle di stima delle singole unità immobiliari e/o dei singoli lotti, come in precedenza descritti.

OMISSIS

LOTTO 11A - IMMOBILI DIREZIONALI "CENTRO ARIETE" IN VITTORIO VENETO, VIA DANTE

n.	Descrizione	Piano	Sez. Fg.	Part.	Sub.	Col. Classe	Complet.	R. Col. euro	Sup. Com. mq.	V.U.M. euro/mq.	VALORE STIMA euro	
1	Piano seminterrotto, comprende l'intero sezione del fabbricato esclusa la parte del vano scala/ascensore posta sul lato nord-est. Il piano è accessibile agli automezzi ed ha altezza interna di circa 3,0 m. Il vano è stato oggetto di interventi parziali di manutenzione e sistemazione, con l'arrivo di alcuni uffici.	P61	E/4	1125	16		Unità in corso di def.		605,00	750,00	453.500,00	
3	Piano primo (cantina interr.). L'ufficio ha affacci sul lato est e sud. L'unità è suddivisa con pareti tecniche. Gli uffici sono dotati di cablaggi.	1	E/4	1125	19	A/10-2	7 vani	2.555,79	188,00	1.780,00	329.000,00	
4	Piano terzo vano open-space. L'ufficio ha affacci sul lato est e sud ed è composto da un vano open-space e da due bagni con antibagno.	3	E/4	1125	25	A/10-2	6 vani	2.200,11	170,00	1.700,00	289.000,00	
5	Piano terzo vano open-space. L'ufficio ha affacci sul lato ovest e sud ed è composto da un vano open-space e da un bagno con antibagno. L'immobile non è finito, manca l'impiantistica interna.	3	E/4	1125	26	A/10-2	5,5 vani	2.016,76	165,00	1.680,00	278.900,00	
Lotto 11A - Ufficio complesso direzionale "Centro Ariete" in Vittorio Veneto (TV), via Dante										TOTALE LOTTO	euro	1.350.700,00

LOTTO 11B - UFFICIO CERFIM NEL "CENTRO ARIETE" IN VITTORIO VENETO, VIA DANTE

n.	Descrizione	Piano	Seq. Fg.	Port.	Sub.	Col. Classe	Condizi.	R. Col. euro	Sup. Cond. mq	V.M.M. euro/mq	VALORESTIMA euro
1	Piano terra (Ufficio XXXXXX), comprende l'intero sedime del fabbricato escluso la parte del vano scala/cadenore posto sul lato nord-est. L'unità è suddivisa con pareti in cartongesso. Gli uffici sono arredati e dotati di cablaggio sottofraccia. Le finiture interne, così come quelle dell'ingresso esterno sud, sono di buona qualità.	T	E/4	1125	3	D1		1.353,00	518,00	1.790,00	927.200,00
Lotto 11B - Ufficio XXXXXX nel complesso direzionale "Centro Ariete" in Vittorio Veneto (TV), via Dante								TOTALE LOTTO		euro	927.200,00

OMISSIS

Ch. 2012

TRIBUNALE DI BELLUNO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'Anno 2012 addi 16 MARZO nella Cancelleria dell'Intestato Tribunale, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] e residente in [redacted] alla via [redacted] n° [redacted], iscritto all'ordine dei dottori [redacted] di [redacted] al n° [redacted]. Il quale chiede di poter asseverare mediante giuramento la su. estesa perizia, composta da 161 pagine, oltre gli allegati e avente per oggetto la stima dei Beni Immobili di proprietà della ditta [redacted] con sede in [redacted] ([redacted]), via [redacted].

Il Cancelliere, aderendo alla richiesta, invita il perito a prestare il giuramento di rito.

Lo stesso pronuncia la seguente formula:

"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI COMMESSEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITÀ".

Letto confermato e sottoscritto.

Il perito
Dott. Francesco Alesio
ALEO

Francesco Alesio

TRIBUNALE DI BELLUNO

Il Cancelliere

U. Sciro

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO €1,81
Entrate
JURISAS17 00005748 MOKYK001
04/04/2012 06:11:39
0001-00005 063F49C37F88E496
IDENTIFICATIVO : 01093967133098
0 1 09 396713 509 8

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO €1,81
Entrate
JURISAS17 00005749 MOKYK001
04/04/2012 06:11:35
0001-00005 3F8801F8728CFF6
IDENTIFICATIVO : 01093967133100
0 1 09 396713 310 0

TRIBUNALE DI TREVISO

Concordato Preventivo N° [REDACTED] del [REDACTED]

"[REDACTED]"

con sede in [REDACTED] n. [REDACTED] [REDACTED]

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 Regolarita' Urbanistica	50
6.6 PARERE DI CONGRUITA'	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 579283 - 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

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

	19.5 Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica	146
	19.6 Parere di congruità	148
20.	LOTTO 16: UNITA' IMMOBIL. P – Condominio AGRIBELLA	149
	20.1 DATI CATASTALI	151
	20.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	151
	20.3 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'	154
	20.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	155
	20.5 Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica	156
	20.6 Parere di congruità	156
21.	LOTTO 17 UNITA' IMMOBIL Q – TERRENI CASE BORCA	157
	21.1 DATI CATASTALI	158
	21.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	159
	21.3 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'	160
	21.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	160
	21.5 Parere tecnico	161
22.	ELENCO ALLEGATI	162
	*** **	
	*** **	
	*** **	

1. INCARICO

Il Dott. ██████████ in qualità di commissario giudiziale, affidava al sottoscritto ing. ██████████ libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di ██████████ al n. ██████████, con studio in ██████████ a ██████████ l'incarico di perito stimatore per la verifica di congruità dei beni immobili di proprietà della società "██████████".

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli lo scrivente Perito Stimatore, effettuava nelle date dal 21.05.2012 al 01.06.2012, con ausilio dei collaboratori di studio ingg. [REDACTED] 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.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Nell'occasione specificata veniva analizzato il compendio immobiliare oggetto di stima assumendo la documentazione di riferimento al momento disponibile.

Peraltro, con riferimento ai beni immobili oggetto di stima, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili per l'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, si rendevano necessarie:

- visure telematiche ed accesso presso gli Uffici del Catasto di Treviso, Venezia e Pordenone per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili;
- visure telematiche ed accesso presso gli Uffici della Conservatoria di Treviso, Venezia e Pordenone per l'acquisizione delle note di trascrizione e iscrizione;
- verifica delle pratiche edilizie istruite con ottenimento di alcune copie dei documenti tecnici a corredo, richiesta certificato di destinazione urbanistica e colloqui con il personale tecnico del Dipartimento "Edilizia Privata" del Comune di Vittorio Veneto, Orsago, Godega di Sant'Urbano e Caorle.

Lo scrivente fa presente che, visti i tempi esigui di realizzazione della presente perizia, non sono state condotte analisi di tipo chimico sui terreni al fine di verificare l'eventuale presenza di materiale inquinante. Pertanto, ai fini della presente stima il terreno è stato considerato chimicamente compatibile con le destinazioni urbanistiche vigenti, ad eccezione di quanto noto relativamente all'area ex Carnielli ed ex Fassina.

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

3. CONSISTENZA DEI BENI

L'entità dei beni immobili della società [REDACTED] oggetto della presente perizia, può classificarsi come segue:

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-645753 - fax-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

PROVINCIA DI TREVISO

** *** **

A1) Tipologia edilizia: LOTTO 1A UNITA' IMMOBILIARE A1 complesso residenziale (case a schiera, appartamenti, garage) porzione del "Comparto 8 del Piano Particolareggiato di Pianzano". Il complesso di immobili è situato in Comune di Godega Sant'Urbano, località Pianzano in via Giuseppe Mazzini.

A2) Tipologia edilizia: LOTTO 1B UNITA' IMMOBILIARE A2 appezzamento di terreno edificabile, appartenente al "Comparto 8 del Piano Particolareggiato di Pianzano". Tale lotto, corrispondente alla porzione Ovest del comparto, è situato in Comune di Godega Sant'Urbano, località Pianzano, in via Giuseppe Mazzini.

B) LOTTO 2 UNITA' IMMOBILIARE B Immobili in ORSAGO (TV) - Tipologia edilizia: n. 8 appartamenti comprensivi di 1 cantina ciascuno, n. 8 autorimesse al piano interrato e n. 12 posti auto scoperti. Tali immobili sono inseriti all'interno di un complesso residenziale denominato "Ai Giardini" situato nel Comune di Orsago (TV) in via Don Milani.

C) Tipologia edilizia: LOTTO 3 UNITA' IMMOBILIARE C unità abitativa al quinto piano del condominio OMICRON, dotata di garage interrato e n. 2 cantinette. Ubicate nel comune di Pordenone in via San Giuliano n.2.

D) LOTTO 4 UNITA' IMMOBILIARE D - Immobile in CAOLE loc. Porto Santa Margherita (VE) Tipologia edilizia: n. 1 villetta. Tale immobile è inserito all'interno di un complesso turistico denominato "Villaggio Svizzero" situato in località Porto Santa Margherita nel Comune di Caorle (VE) in via Grimani, n. 126.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

E) LOTTO 5 – UNITA' IMMOBILIARE E: Tipologia edilizia: n.2 unità a destinazione commerciale. Le due unità fanno parte di un complesso residenziale/commerciale denominato EX CINEMA IMPERO e sono situate nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via Lorenzo da Ponte.

F) LOTTO 6 – UNITA' IMMOBILIARE F: Tipologia edilizia: n. 1 mini-appartamento graffato con n.1 cantina, n. 1 cantine, n.1 garage, n. 1 vetrina e n. 6 posti auto scoperti. Tali immobili sono inseriti all'interno di complesso residenziale/commerciale denominato "Complesso Lietta" situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) in località San Giacomo – via Isonzo.

G) LOTTO 7 – UNITA' IMMOBILIARE G: Tipologia edilizia: n. 3 attici in corso di costruzione, n. 4 appartamenti con i rispettivi garage, n. 6 negozi. Fanno parte dell'immobile dei parcheggi privati destinati ad uso pubblico. Tali immobili sono inseriti all'interno di un complesso residenziale/commerciale denominato "MIRAMONTI" situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via Gelsomino.

H) LOTTO 8 – UNITA' IMMOBILIARE H: Tipologia edilizia: n.1 negozio/laboratorio allo stato grezzo con corte scoperta. Tale immobili è adiacente al complesso residenziale/commerciale denominato "MIRAMONTI" ed situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via Gelsomino n.33.

I) LOTTO 9 – UNITA' IMMOBILIARE I: Tipologia edilizia: n. 2 "ex fabbricati rurali con terreni di pertinenza" denominati CASE BORCA e sottoposti al vincolo di tutela diretta della soprintendenza. Tali immobili sono situati nel comune di Vittorio Veneto (TV) nel quartiere di Sant'Andrea e in prossimità del centro storico di Serra valle.

II) UNITA' IMMOBILIARE II: Tipologia edilizia: Terreni edificabili. Tale

**STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it**

immobile è situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) nel quartiere di Sant'Andrea adiacente al complesso denominato Case Borca.

J) LOTTO 10 – UNITA' IMMOBILIARE J: Tipologia edilizia: Fabbricato in corso di ristrutturazione con destinazione residenziale/commerciale. Tale immobile denominato "PALAZZO DELLA LIBERTA' "è situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via Battisti.

K) LOTTO 11A+ LOTTO 11B – UNITA' IMMOBILIARE K: Tipologia edilizia: n. 3 unità immobiliari a destinazione direzionale (uffici) tra cui la sede operativa della ██████████ e n. 1 magazzino. Tali immobili (Lotto 11A e 11B) sono inseriti all'interno del centro direzionale denominato "ARIETE" situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via Dante n. 61.

L) LOTTO 12 – UNITA' IMMOBILIARE L: immobile situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via Dante.

M) LOTTO 13 – UNITA' IMMOBILIARE M: Area Ex Fassina e Ex Carnielli.
Tale immobile, rientrante nel PIRUEA (Programma integrato di riqualificazione urbanistica edilizia e ambientale), è situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) tra via Dante e il fiume Meschio.

N) LOTTO 14 – UNITA' IMMOBILIARE N: Tipologia edilizia: n. Terreni edificabili. Tale immobile è situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) in loc. San Giacomo di Veglia tra via Isonzo e via Menarè.

O) LOTTO 15 – UNITA' IMMOBILIARE O: Tipologia edilizia: Complesso edilizio sportivo denominato VICTORIA SPORT CENTER. Tale immobile è situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) all'incrocio tra via L. De Nadai e via Salvadoretti.

P) LOTTO 16 – UNITA' IMMOBILIARE P: Tipologia edilizia: n. 1 unità ad

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

uso supermercato, n. 2 unità ad uso garage con servitù di parcheggio ad uso pubblico, n. 2 vani deposito, n. 2 lastrici solari e n. 1 area scoperta di pertinenza esclusiva per carico e scarico merci. Tale immobile facente parte del CONDOMINIO AGRIBELLA è situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via G. Carducci.

4. LOTTO 1A: UNITA' IMMOBILIARE A1 - GODEGA

Gli immobili oggetto della presente valutazione di congruità sono inseriti all'interno di un complesso residenziale denominato "Gardenia", corrispondente a porzione del II stralcio (composto da un blocco di tre case a schiera ed un fabbricato plurialloggio) del "Comparto 8 del Piano Particolareggiato di Pianzano", ubicato nella parte Sud del comparto. La proprietà in esame riguarda le seguenti unità immobiliari (catastralmente riferite alla **particella 927**):

- **Sub. 12:** Casetta a schiera di testa lato Sud nello stato di grezzo avanzato. Su tale unità dovranno essere realizzati vari interventi a finire;
- **Sub. 64:** Garage della casetta a schiera lato Sud, nello stato di grezzo avanzato;
- **Sub. 14:** Casetta a schiera di testa lato Nord nello stato di grezzo avanzato. Su tale unità dovranno essere realizzati vari interventi a finire;
- **Sub. 66:** Garage della casetta a schiera lato Nord, nello stato di grezzo avanzato;
- **Sub. 24:** Appartamento al Piano 2° con affaccio nei lati Sud ed Ovest;
- **Sub. 31:** Appartamento al Piano 3° sottotetto, con affaccio nei lati Nord ed Ovest, altezze interne variabili;
- **Sub. 32:** Appartamento al Piano 3° sottotetto, con affaccio nei lati Sud ed

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Ovest, altezze interne variabili, cantina al piano interrato;

- **Sub. 33:** Appartamento al Piano 3° sottotetto, con affaccio nel lato Sud, altezze interne variabili;

- **Sub. 17:** Appartamento al Piano 1° con affaccio nel lato Sud;

- **Sub. 18:** Appartamento al Piano 1° con affaccio nel lato Nord;

- **Sub. 8:** Appartamento al Piano Terra, dotato di area scoperta pertinenziale con affaccio nei lati Sud e Nord, cantina al piano interrato;

- **Sub. 19:** Appartamento al Piano 1° con affaccio nei lati Sud e Nord;

- **Sub. 72:** Appartamento al Piano 1° con affaccio nel lato Sud;

- **Sub. 27:** Appartamento al Piano 2° con affaccio nei lati Sud e Nord, cantina al piano seminterrato;

- **Garage indicati rispettivamente ai sub. 35, 49, 48, 40, 41, 36, 45, 59, 58, 63 e 55;**

- **Cantine al piano interrato indicate rispettivamente ai sub. 69 e 73.**

Fanno inoltre parte della proprietà una stradina di servizio nel complesso Ortensia (non oggetto della presente perizia) individuata alla particella 915 sub 6 (area scoperta di 120 mq) ed un percorso pedonale fra le case a schiera ed il fabbricato plurialloggio individuato alla particella 927 sub 67.

(Allegato N. 3 - Documentazione parziale fotografica degli immobili)

4.1 DATI CATASTALI

Gli immobili sopra citati sono attualmente individuati all'U.T.E. di Treviso come segue:

N.C.E.U.: Comune di Godega di Sant'Urbano (TV) - Via G. Mazzini -

SEZIONE A - FOGLIO 6

Particella 915 sub. 6 - cat. Area Urbana:

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

OMISSIS





15. LOTTO 11A/B - UNITA' IMMOBILIARE K - CENTRO ARIETE

Gli immobili oggetto della presente valutazione di congruità sono inseriti all'interno del Centro Direzionale Ariete situato nel comune di Vittorio Veneto in via Dante Alighieri n.61. Il sito su cui sorge il fabbricato è adiacente all'area del P.I.R.U.E.A. "ex Carnielli - ex Fassina". In Particolare la proprietà in esame riguarda:

- **Sub. 3:** L'unità estesa su tutto il piano terra del fabbricato rappresenta la sede operativa della società **[REDACTED]**
- **Sub. 16:** L'unità è in corso di definizione ed è estesa a tutto il piano seminterrato. Da quanto emerso dai sopralluoghi su tale area sono stati ricavate delle unità indipendenti come ad esempio alcuni locali destinati alla dimostrazione delle tecniche utilizzate per la realizzazione degli edifici.
- **Sub. 19:** L'unità riguarda un locale completato a destinazione ufficio posto al piano primo del fabbricato.
- **Sub. 25:** L'unità riguarda un locale completato a destinazione ufficio posto al piano terzo del fabbricato.
- **Sub. 26:** L'unità riguarda un locale allo stato grezzo a destinazione ufficio posto al piano terzo del fabbricato.

(Allegato K1 - Documentazione tecnica fotografica degli immobili)

15.1 DATI CATASTALI

Gli immobili sopra citati sono attualmente individuati all'U.T.E. di Treviso come segue:

N.C.E.U.: Comune di Vittorio Veneto (TV) - Via del Gelsomino -

SEZIONE E - FOGLIO 4

LOTTO 11/A

Particella 1125 sub. 16 - cat. Unità in corso di definizione - Piano S1;

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Particella 1125 sub. 19 – cat. A/10 – consist. 7 vani – Rendita 2.566,79 €;

Particella 1125 sub. 25 – cat. A/10 – consist. 6 vani – Rendita 2.200,11 €;

Particella 1125 sub. 26 – cat. A/10 – consist. 5,5 vani – Rendita 2.016,76 €;

LOTTO 11/B

Particella 1125 sub. 3 – cat. D1 – Rendita 1.363,00;

Intestazione catastale: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

(Vedi in allegato K1; copia visura per immobile, mappa e planimetrie catastali).

Confini:

Il fabbricato in questione è confinante con l'area ex Fassina e ex Carnielli.

SUB. 3 (posto al piano terra) confinante a nord-est con il sub. 15 (vano scala) ed è delimitato dalle pareti perimetrali.

SUB. 16 (posto al piano seminterrato) confinante a nord-est con il sub. 15 (vano scala) ed è delimitato dalle pareti perimetrali.

SUB. 19 (posto al piano primo) confinante a sud. con il sub. 27, a ovest con il sub. 26 e il sub. 18 (corridoio di passaggio).

SUB. 25 (posto al piano terzo) confinante a sud. con il sub. 26, a ovest con il sub. 23 e il sub. 21 (corridoio di passaggio).

SUB. 26 (posto al piano terzo) confinante a nord-est con il sub. 25, a ovest con il sub. 23 e a nord con il sub. 21 (corridoio di passaggio).

15.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti alla società "[REDACTED]"

[REDACTED] in virtù dei seguenti atti:

- Atto pubblico "TRASFORMAZIONE SOCIETA'" rogitato dal notaio Dott.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

██████████ in data ██████████ al rep. n. ██████████. Attraverso la citata scrittura la ██████████ si è trasformata in ██████████. Tale atto riguarda l'immobile censito al catasto fabbricati come foglio 4/E mappale 1125 sub. 3.

- Atto pubblico "FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE" rogitato dal notaio Dott. ██████████ in data ██████████ al repertorio n. ██████████ e trascritto in data ██████████ al n. ██████████ reg. generale e n. ██████████ reg. particolare. Si fa presente le particelle indicate nell'atto di compravendita sono state soppresse e variate. Tale atto riguarda gli immobili censiti in catasto fabbricati come foglio 4/E mappale 1125 sub. 16, 19, 25 e 26.

Si fa presente che gli immobili oggetto della presente perizia sono inseriti all'interno del seguente atto riguardante la ristrutturazione del credito della società ██████████:

- Atto pubblico di "DESTINAZIONE EX ART. 2645 TER C.C." rogitato dal notaio Dott. ██████████ in data ██████████ al repertorio n. ██████████ e trascritto in data ██████████ al n. ██████████ reg. generale e n. ██████████ reg. particolare.

15.3 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso risultano a carico della società fallita le seguenti trascrizioni e iscrizioni:

Note di trascrizione

- Atto Giudiziario - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO in data 23.04.2012 al n. 1082 di registro con nota di trascrizione del 01.06.2012 al n° 16663 Reg. gen., n°12292 Reg. Part.

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Treviso (TV)

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-645753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

A Favore : MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO DELLA SOCIETA'

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro :

Diritto: Proprietà

• **Trascrizione contro: Domanda Giudiziaria – ESECUZIONE IN FORMA**

SPECIFICA - data 09.02.2012 al numero di rep. 495/2012, trascritto il 15.02.2012

con nota di trascrizione n°4947 Reg. gen., n°3778 Reg. Part.

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Treviso (TV)

Immobili

N.C.E.U: Comune di Vittorio Veneto (TV)

Sez. E Foglio 4 – part.IIa n. 1125 sub. 26;

A Favore :

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro :

Diritto: Proprietà

• **Trascrizione contro: Domanda Giudiziaria – Revoca Atti soggetti a trascrizione**

data 09.02.2012 al numero di rep. 495/2012, trascritto il 16.02.2012 con nota di

trascrizione n°5121 Reg. gen., n°3917 Reg. Part.

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Treviso (TV)

Immobili

N.C.E.U: Comune di Vittorio Veneto (TV)

Sez. E Foglio 4 – part.IIa n. 1125 sub. 26;

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax. 0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

A Favore : ██████████

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro : ██████████

Diritto: Proprietà

Note di Iscrizione

• **Iscrizione Contro:** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 31/07/2000 al n° 101/779 di
repertorio, registrato il 04/08/2000 con nota di iscrizione n° 30800 Reg. gen., n°
5841 Reg. Part.

Notaio: Blandaleone Roberto

Totale: £ 15.000.000.000,00

Immobili: LOTTO 11/A

N.C.T.: Comune di Vittorio Veneto (TV)

Foglio 59 – part. lle nn. 12, 22, 24, 35, 36, 37, 734, 735 e 744.

A Favore : ██████████ – ██████████
██████████
██████████ c.f. ██████████

Contro : ██████████

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

• **Iscrizione Contro:** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 14/06/2005 al n° 121006 di repertorio,
registrato il 14/07/2005 con nota di iscrizione n° 31190 Reg. gen., n° 7352 Reg.
Part.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

l'autostrada A27 e con il centro di Vittorio Veneto che dista circa 500 m.

Nel comune di Vittorio Veneto è attualmente vigente il seguente strumento urbanistico:

- Piano Regolatore Generale con rispettive norme tecniche di attuazione.

In riferimento a quanto previsto dagli strumenti urbanistici si evince che il mappale su cui sorge il fabbricato ricade in Zona B2 – Zone edificate sature e rientra nel comparto 11B. Tale immobile è esterno all'ambito del P.I.R.U.E.A. "Ex Fassina – Ex Carnielli"

Lo scrivente fa presente che con riferimento alle prescrizioni fornite dallo strumento urbanistico vigente il fabbricato, su cui sono presenti gli immobili oggetto della presente perizia, sorge in zona propria.

15.5 Situazione Tecnico Amministrativa e Regolarità Urbanistica

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati mediante i seguenti titoli abilitativi:

- Prot. n. 28352 del 04.07.2000: D.I.A. rilasciata alla ditta [REDACTED] per i "lavori di manutenzione straordinaria" sull'area censita come fg 4/E part. 9/A;
- Prot. n. 14566 del 05.04.2005: D.I.A. rilasciata alla ditta [REDACTED] per i "lavori di modifiche distributive interne e prospettiche, cambio di destinazione d'uso da industriale a direzionale" sull'area censita come fg 59 part. 9/A;
- Prot. n. 15005 del 13.04.2006: D.I.A. rilasciata alla ditta [REDACTED] per i "lavori di modifiche distributive interne" in variante alla DIA 14566 del 05.04.2005 – relative al solo piano primo.
- Prot. n. 12878 del 27.03.2008: D.I.A. rilasciata alla ditta [REDACTED] per i "lavori di redistribuzione interna dei volumi" – relative al solo piano terzo.

L'accesso agli atti amministrativi del comune di Vittorio Veneto ha permesso di

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax. 0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@fol.it

accertare che:

- Prot. 31305 del 26.08.2009: Attestazione Agibilità relativa al foglio 4 mappale 1125 sub. 23, 24 e 25. Viste le integrazioni del 17.07.2008 prot. 29629, con la presente si comunica che, trascorsi più di 30 giorni dalla data di presentazione della domanda di agibilità, ai sensi e per gli effetti del DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni e non avendo a tutt'oggi l'Ufficio emesso il conseguente certificato, la medesima può ritenersi attestata nelle more dell'esautività della documentazione presentata.

- Prot. n. 44256 del 13.11.2006 Oggetto: Comunicazione responsabile procedimento ai sensi artt. 4 e 5 legge del 7 agosto 1990 n. 241 ed art. 25 DPR 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni. Attraverso questa comunicazione, in risposta alla domanda presentata in data 10/11/2006 prot. 44007 riguardante la richiesta di Agibilità parziale del foglio 59 mappale 1125 sub. 19, vengono indicati i responsabili del procedimento.

Nel seguito viene analizzata la situazione tecnica emersa dai sopralluoghi e dai dibattiti tecnici presso gli uffici competenti.

6. Situazione catastale:

Si fa presente che il sub. 3 (uffici [REDACTED]) in difformità alle planimetrie depositate in catasto presenta variazioni di tipo distributivo degli ambienti.

Lo scrivente fa presente che in un locale posto nel piano seminterrato è stata riscontrata la presenza di muffa sulla parete che delimita l'ambiente interno dall'esterno.

15.6 Parere di congruità

In riferimento all'analisi e alle osservazioni fatte, allo stato di fatto delle unità

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

immobiliari, alla situazione tecnico-amministrativa che vede la presenza di alcune unità sprovviste di agibilità, la presenza di alcuni immobili allo stato grezzo sui quali dovranno essere condotte varie lavorazioni al fine della loro ultimazione, tenendo conto che i valori di stima applicati nella perizia del Dott. De Mori pur risultando piuttosto ottimistici, lo scrivente ritiene che il valore stima attribuito dal Dott. Francesco De Mori (LOTTO 11/A pari a € 1.350.700,00 e LOTTO 11/B pari a € 927.200,00) per valore complessivo (LOTTO 11/A + 11/B) pari a € 2.277.900,00 sia da ritenersi **SOSTANZIALMENTE CONGRUO**.

16. LOTTO 12 - UNITA' IMMOBIL. L - MAGAZZINO SIAV 1

L'immobile oggetto della presente valutazione di congruità riguarda un locale ex magazzino/officina "SIAV 1" ed è situato nel comune di Vittorio Veneto (TV) in via Dante. Allo stato attuale l'immobile risulta essere stato dismesso in quanto privo della parete perimetrale del fronte est a causa della demolizione del fabbricato adiacente denominato "ex Fassina". Dai sopralluoghi effettuati sono state osservate situazioni di degrado da ricondurre alla mancanza della parete perimetrale.

(Allegato L.3 - Documentazione parziale fotografica degli immobili)

16.1 DATI CATASTALI

Gli immobili sopra citati sono attualmente individuati all'U.T.E. di Treviso come segue:

N.C.E.U.: Comune di Vittorio Veneto (TV) - Via del Gelsomino -

SEZIONE E - FOGLIO 4

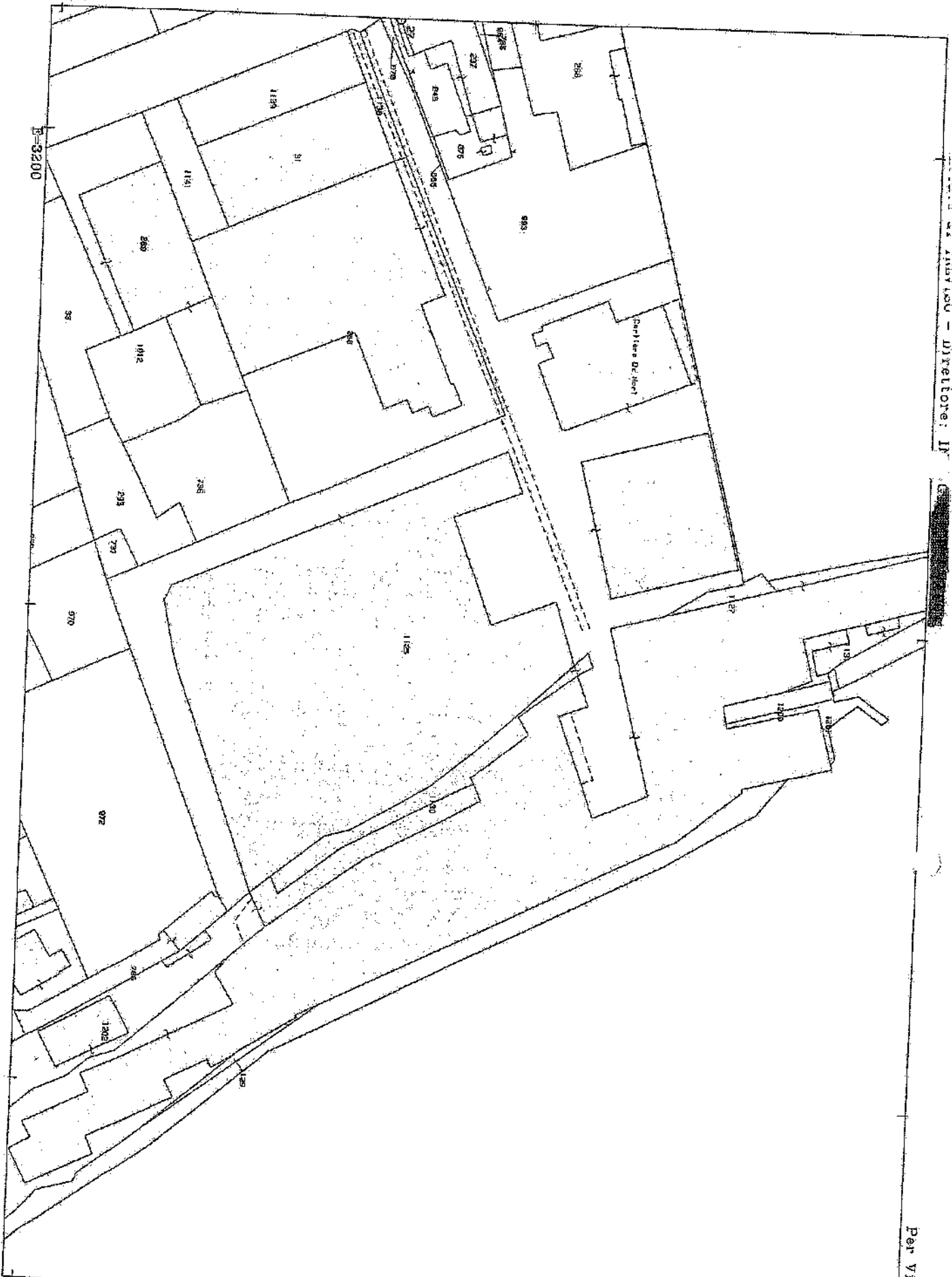
Particella 31 sub. 11 - cat. C/1 - 4 - consist. 389 mq - Rendita € 5.705,61.

Intestazione catastale: XXXXXXXXXX

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

N=0

E=3200



... s. a. m. u. s. - D) Felice: IP

Comune: VITTORIO VENETO
Foglio: 59

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 287.000 x 189.000 metri

13-Mag-2012 16:31
Prot. n. T27691/2012

Per VISURA

Agenzia del Territorio
 Comune di VITTORIO VENETO
CASIO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Treviso

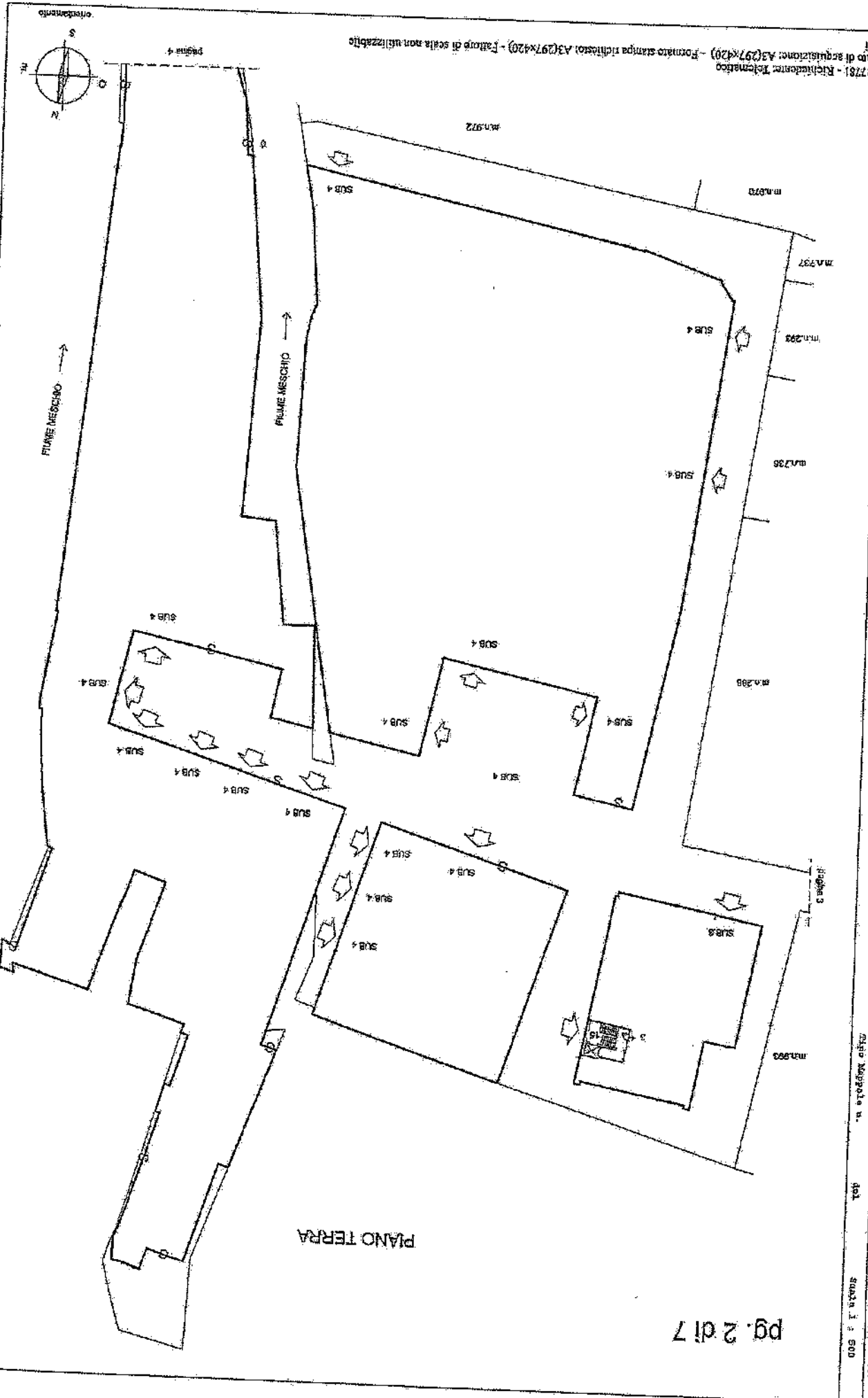
RILASCIATO PIANI METRICO
 Comune di VITTORIO VENETO
 Ufficio provinciale di Treviso

Capilatte da:
 Direzione Provinciale di Treviso

Teorico all'Abbi: geometra
 Rappresentazione grafica del subalterno

Prov. Treviso
 protocollo n. TV0169475 del 11/05/2009
 data 2009.1.5.500

n. 13/05/2012 - n. 127781 - Richiedente: Telematico
 n. 7 - n. 127781 - Richiedente: Telematico
 n. 13/05/2012 - n. 127781 - Richiedente: Telematico



Agenzia del territorio
CATASTO REGIONALE
Ufficio Provinciale di Treviso

Comune di VITTO
Catasto di Valtorio Veneto

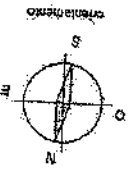
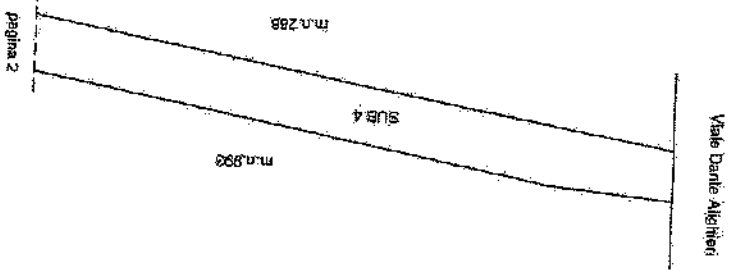
Comparto di: ...
Foglio: 4
Sezione: X

Particella n. 128
Tipo mappa n. ...

Prov. Treviso
N. 3135
Protocollo n. TV0169475 del 11/07/2009
Data ...

PIANO TERRA

pg. 3 di 7



Agenzia del Territorio
 Ufficio Provinciale di Treviso

Comune di Vittorio Veneto

ELABORAZIONE PIANIMETRICO
 EDIFICIO (CANTIERE) - Sezione
 Comune di Vittorio Veneto

Comitato di Indirizzo Urbanistico
 Sezione: S
 Foglio: 4

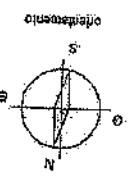
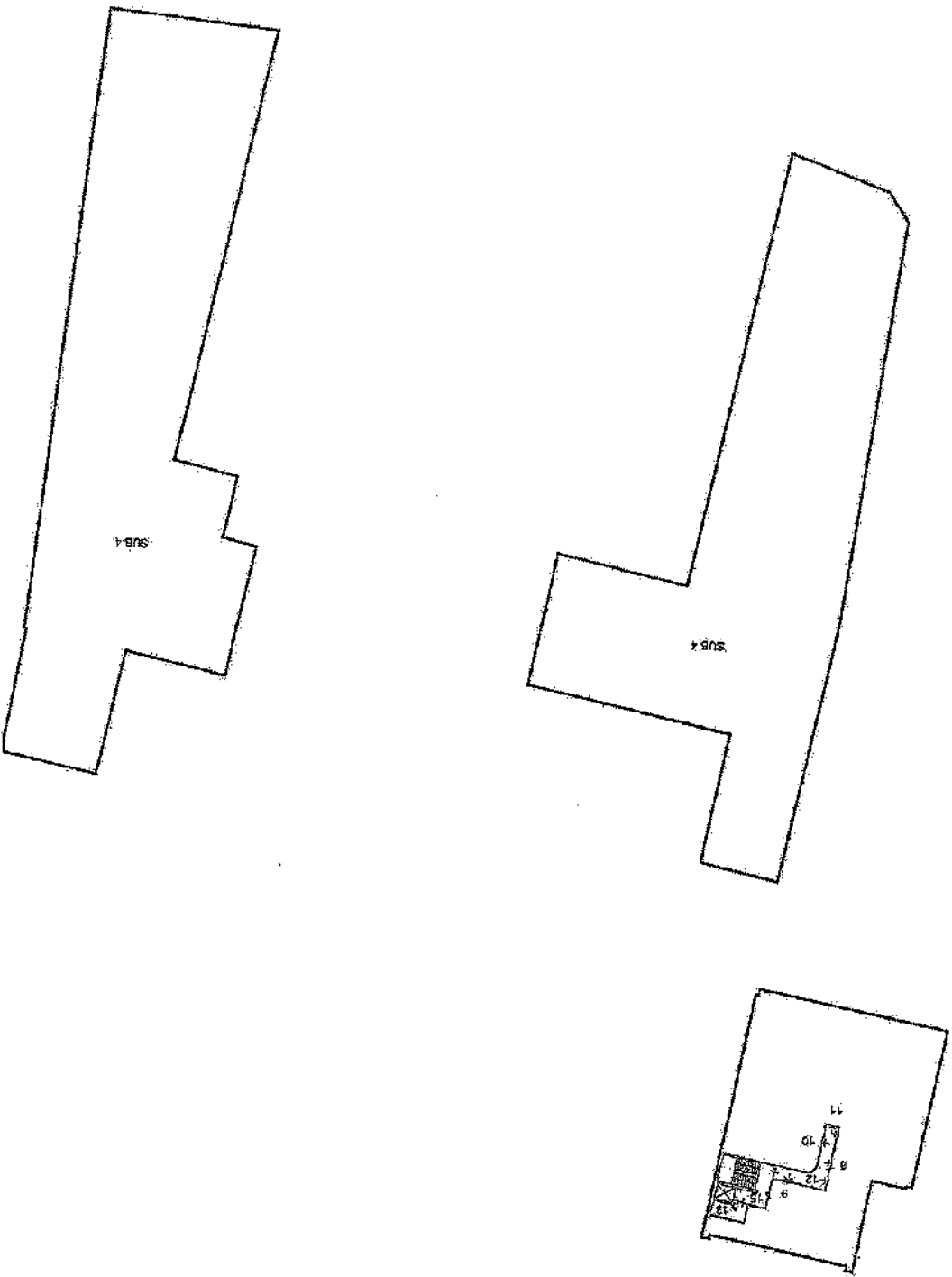
Isolato all'Abate Saverio
 Particella: 1125

Stipo Kapralc h. del

Procedimento n. TV016/475 del 11/05/2009
 scala 1 : 500

pg. 6 di 7

PIANO SECONDO



Data: 13/05/2012 - n. 127781 - Richiedente: Telematico
 Data: 13/05/2012 - n. 127781 - Richiedente: Telematico
 Formato stampa: richiedente_A3(297x420) - Formato di scala non utilizzabile

Data: 13/05/2012 - n. 127781 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Iscritto all'Albo:
 Geometri:
 Prov. Treviso N. 3435

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Treviso

Comune di Vittorio Veneto

Serzione: E Foglio: 4 Particella: 1125

Protocollo n. TV0369475 del 11/05/2002

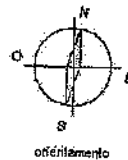
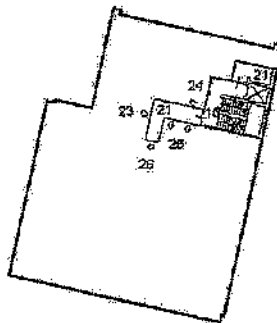
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica del subalterno

Scala 1 : 500

pg. 7 di 7

PIANO TERZO



Stato dei Fabbricati - Situazione al 13/05/2012 - Comune di VITTORIO VENETO (M089) - Sez.Dist.: 5 - Foglio: 4 - Particella: 1125 - Elaborato planimetrico >

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Denominazione protocollo n. IV0025944 del 04/02/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittorio Veneto

Via Dante

civ. 61

Identificativi Catastali:

Sezione: E

Foglio: 4

Particella: 1125

Subalterno: 3

Compilata da:

Isritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

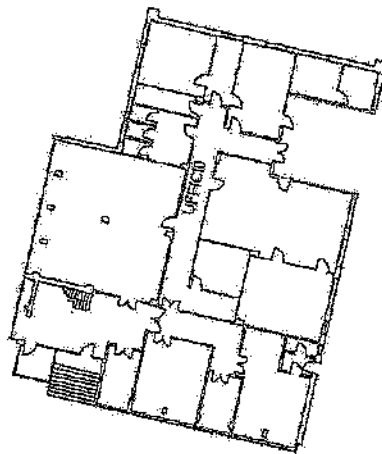
N. 2342

Scheda n. 1

Scala 1:500

g.no. 4 - Particella: 1125 - Subalterno: 3

PIANTA PIANO TERRA H= 335



10 metri

Catasto dei fabbricati - Situazione al 21/05/2012 -
VIALE DANTE ALIGHIERI n. 61 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 21/05/2012 - n. T1785 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0173344 del 05/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittorio Veneto

Viale Dante Alighieri

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: E

Foglio: 4

Particella: 1125

Subalterno: 25

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Periti Edili

Prov. Treviso

N. 376

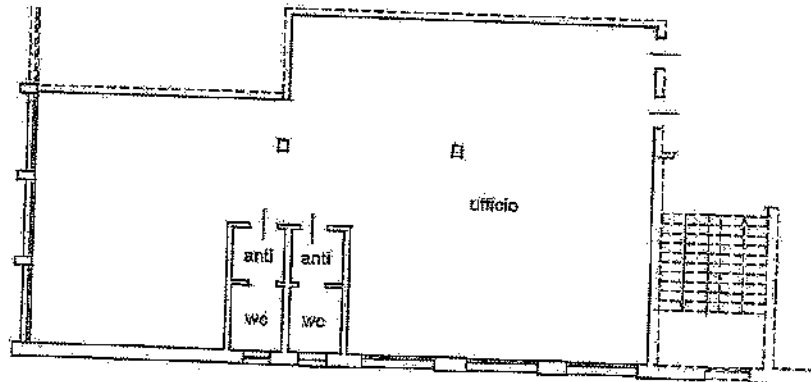
Scheda n. 1

Scala 1:200

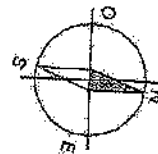
UFFICIO DEL TERRITORIO VENETO (M089) - S. SEZ. URB. E.

UFFICIO DEL TERRITORIO VENETO (M089) - S. SEZ. URB. E.

UFFICIO DEL TERRITORIO VENETO (M089) - S. SEZ. URB. E.



PIANO TERZO
H=2,70



orientamento

Ultima planimetria in atti

Data: 21/05/2012 - n. T96119 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

Edizione schede: I - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. IV0173344 dal 05/05/2008

Planimetria di n.i.u. in Comune di Vittorio Veneto

Viale Dante Alighieri

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: E

Foglio: 4

Particella: 1125

Subalterno: 26

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Periti Edili

Prov. Treviso

N. 376

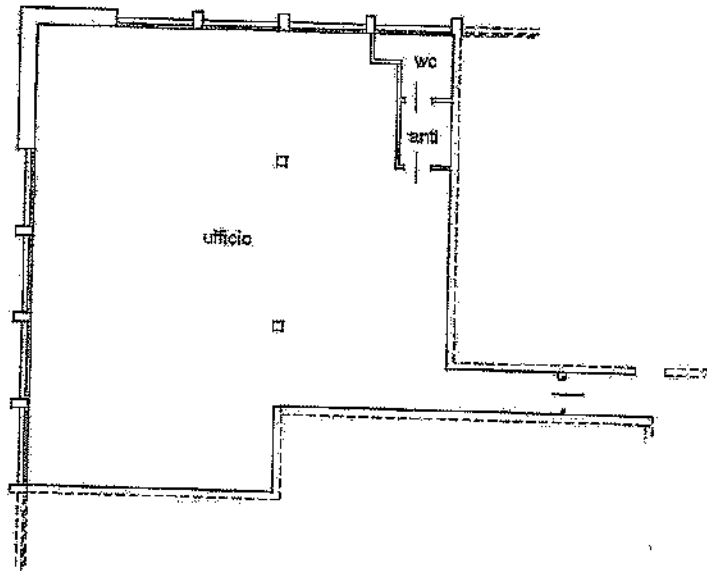
Scheda n. 1

Scala 1:200

CATASTO FABBRICATI - Situazione al 21/05/2012 -

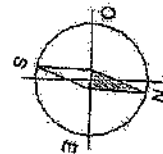
VIALE DANTE ALIGHIERI (M88) - < Sez. Urb. E -

ZUC. 4 - FOLG. 4 - SUBALTERN. 26 -



PIANO TERZO

H=2,70



orientamento

Ultima planimetria in atti

Data: 21/05/2012 - n. T96123 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. IV0290100 del 06/11/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittorio Veneto

Viale Alighieri Dante

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: E

Foglio: 4

Particella: 1125

Subalterno: 19

Compilata da:

~~XXXXXXXXXX~~

Iscritto all'albo:
Geometri

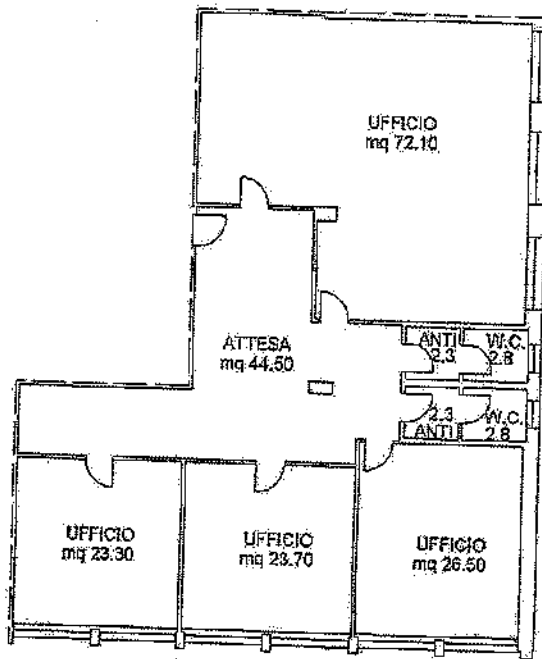
Prov. Treviso

N. 2342

Scheda n. 1

Scala: 1:200

PIANTA PIANO PRIMO H= 2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/05/2012 - C. VIALLE DANTE ALIGHIERI piano: 1;

100000

Ultima planimetria in atti

Data: 21/05/2012 - n. T96116 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Concordato Preventivo N° 4/2012 del 23/04/2012
"CERFIM SRL IN LIQUIDAZIONE"
ALLEGATO FOTOGRAFICO PARZIALE

CENTRO ARIETE

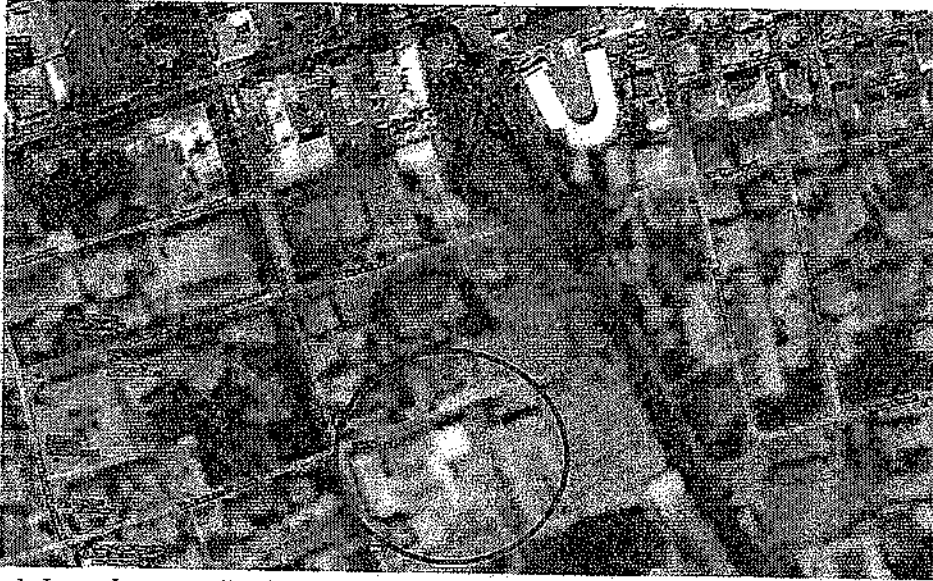


Foto n. 1: Inquadramento Territoriale

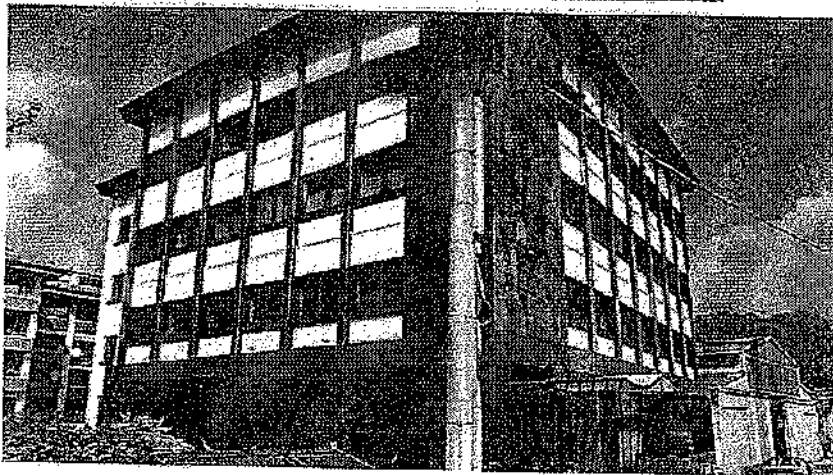
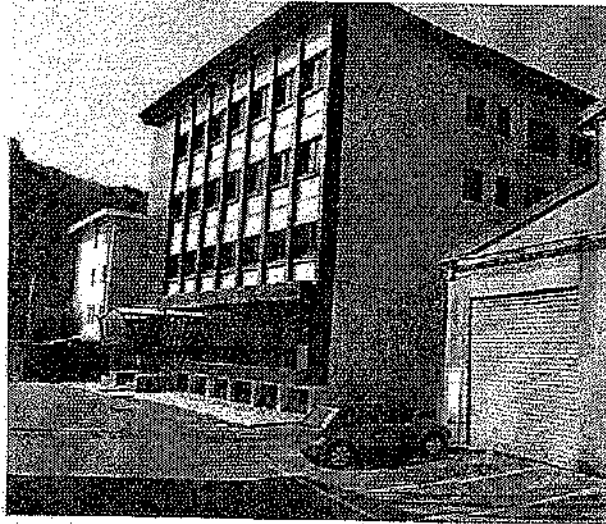


Foto n. 2: Inquadramento Territoriale

Concordato Preventivo N° 4/2012 del 23/04/2012
"CERFIM SRL IN LIQUIDAZIONE"
ALLEGATO FOTOGRAFICO PARZIALE

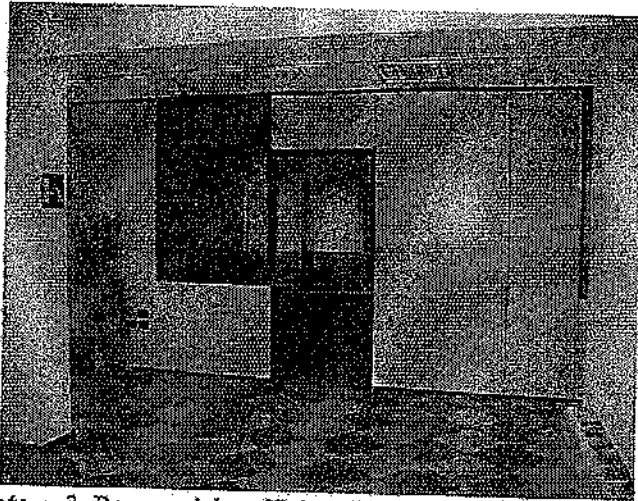


Foto n. 3: Panoramiche ufficio sub. 19

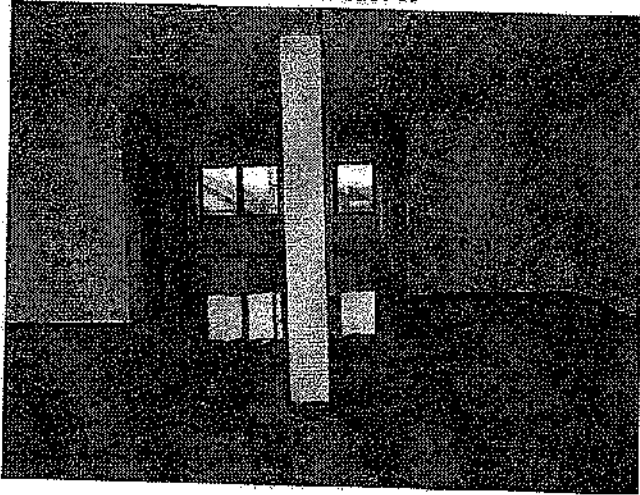
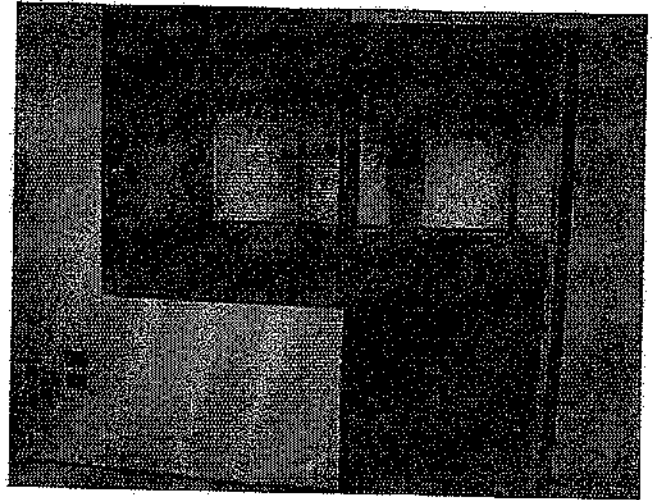


Foto n. 4: Panoramiche ufficio sub. 25

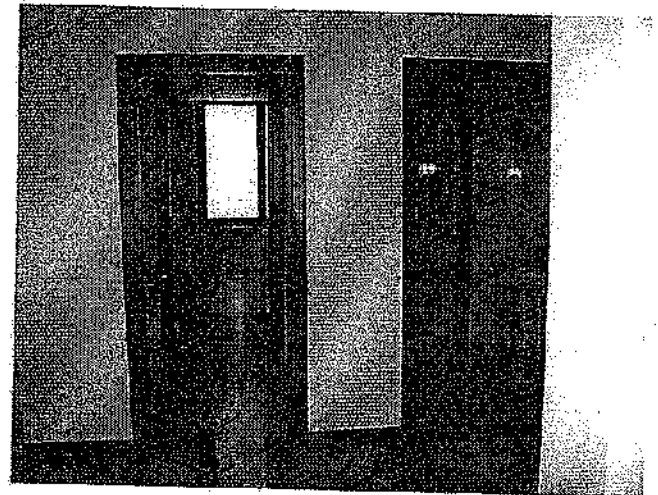


Foto n. 5: Panoramiche ufficio sub. 26

