

TRIBUNALE di TREVISO

Fallimento n. 75/2018



OGGETTO: REVISIONE VALORI DI MERCATO

Giudice Delegato *dott.ssa Petra Uliana*

Curatore *dott. Mirko Rugolo*

Attestatore *dott. Andrea Da Ponte*

Sommario

PREMESSA	3
LOTTO 1 – Ex Consorzio Agrario (Treviso)	4
Indagini ambientali.....	5
Valutazione amianto.....	6
Inagibilità temporanea Corpo E.....	7
Nuova programmazione urbanistica.....	8
LOTTO 2 – TERRENI AGRICOLI (Treviso).....	14
LOTTO 3 – UNITA' COMMERCIALI (Vittorio Veneto)	15
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	17
VALUTAZIONE.....	17
ALLEGATI	18

PREMESSA

Lo scrivente geom. Giorgio Granello veniva incaricato dal dott. Andrea Da Ponte, attestatore nominato dal Tribunale di Treviso nell'ambito del fallimento in oggetto, di redigere un aggiornamento della stima del compendio immobiliare in capo alla società [REDACTED] dichiarata fallita in data 06/06/2018.

Lo scrivente, infatti, aveva già valutato i beni della società nell'ambito del Concordato Preventivo n. 3/2018, per il quale in data 07/05/2018 aveva prodotto una perizia atta a definire il più probabile valore di mercato dei beni della società, ricompresi per omogeneità e collocazione territoriale nei seguenti 3 distinti lotti:



Foto satellitare [fonte Google Maps] ed estratto di mappa

- Lotto n. 1 → EX CONSORZIO AGRARIO situato a Treviso-Via Castellana;
- Lotto n. 2 → Terreni agricoli situati a Treviso (tra Via Paludetti e la linea ferroviaria);

- Lotto n. 3 → n. 2 unità commerciali, n. 1 magazzini e n. 4 posti auto facenti parte di un fabbricato situato a Vittori Veneto (TV) - Galleria Nazioni Unite n. 19 e 21-23.

Si rimanda alla suddetta perizia, che si allega alla presente (doc. 1), per l'identificazione dei beni e la loro descrizione.

Sulla scorta delle informazioni e indagini svolte, lo scrivente aveva all'epoca (maggio 2018) approssimato in **€ 2.800.000,00 il valore complessivo del compendio immobiliare**, così definito:

COMPENDIO	Valore al 07/05/2018
LOTTO 1 - EX CONSORZIO AGRARIO	€ 2.250.000,00
LOTTO 2 - TERRENI AGRICOLI	€ 285.000,00
LOTTO 3 - UNITA' COMMERCIALI	€ 270.000,00
	€ 2.805.000,00

LOTTO 1 – Ex Consorzio Agrario (Treviso)

Come si evince dalla lettura della perizia di stima prodotta, nel valutare il Lotto 1 lo scrivente aveva considerato sia il suo possibile sviluppo e trasformazione (secondo le possibilità espresse dalla pianificazione territoriale del Comune di Treviso all'epoca vigente), sia lo specifico stato dei luoghi, abbandonato e con possibile presenza di agenti inquinanti (i.e. presenza amianto, vasche e cisterne interrato contenenti combustibili, etc.).

Proprio in considerazione di quest'ultimo aspetto e del fatto che la procedura concorsuale non era in grado di sostenere le necessarie spese per la caratterizzazione dell'area, lo scrivente aveva prudenzialmente espresso anche una

valutazione in termini genericamente indicati come “costi di analisi e bonifica” dell’area, opportunamente applicati al fine di individuare il più probabile valore del Lotto 1.

Indagini ambientali

Successivamente al fallimento della società, avvenuto il 06/06/2018, il curatore nominato dott. Mirko Rugolo incaricava la società *Geotecnica Veneta S.r.l.* dell’esecuzione di una indagine ambientale atta a valutare lo stato qualitativo dei terreni e delle acque di falda del Lotto 1, al fine di verificare la presenza di possibili criticità del sito anche in considerazione dei serbatoi e delle vasche interrato che avrebbero potuto comportare la necessità di eseguire bonifiche, anche rilevanti, a tutela dei terreni e delle falde acquifere.

La caratterizzazione ambientale eseguita (vd. Allegato 2) ha permesso di evidenziare:

- nel terreno e nelle acque di falda, l’assenza di elementi chimici con concentrazioni al di sopra dei limiti di soglia previsti dalle normative vigenti;
- in un solo piezometro è stato rilevato nell’acqua di falda la presenza di un unico elemento chimico che superava le Concentrazioni Soglia di Contaminazione previste dal D.lgs. 152 del 03/04/06; trattasi del Ferro, che tuttavia risultava essere uno dei metalli che si rinviene spesso nelle acque di falda anche per origine geogenica come fondo naturale, e pertanto veniva consigliata l’esecuzione di eventuali ulteriori approfondimenti;
- delle n. 4 cisterne interrate, solo 1 è risultata “non a tenuta”; tuttavia i terreni

prelevati nelle immediate vicinanze non avevano presentato il superamento delle CSC; consigliata la bonifica e rimozione del serbatoio e di tutti i componenti e gli accessori a supporto e contatto dello stesso che avrebbero potuto costituire una futura fonte di passività ambientale e la contemporanea asportazione e smaltimento degli eventuali terreni presenti nell'intorno al serbatoio che dovessero risultare compromessi.

Valutazione amianto

Inoltre, a seguito di diffida del Comune di Treviso comunicata con nota prot. n. 0140299/2022 del 27/09/2022, il fallimento provvedeva ad incaricare un tecnico per la valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento-amianto dei fabbricati; con relazione del 27/07/2023 il tecnico accertava che sulla base dei parametri definiti nella delibera D.G.R. n. 265 del 15/03/2021 la zona di rischio nel grafico VERSAR era pari a 44, valore per il quale veniva suggerita l'esecuzione della bonifica entro 3 anni. (vd. Allegato 3).

-O-O-O-

Alla luce di tutto ciò, emerge che le indagini svolte nel sito del Lotto 1 da parte del fallimento, successivamente alla redazione della perizia di stima da parte dello scrivente, hanno evidenziato la presenza di criticità che, seppur di lieve/moderato carattere, necessitano dell'esecuzione di interventi di bonifica sia per quanto riguarda la cisterna interrata risultata non a tenuta, sia per le coperture in cemento-amianto dei fabbricati. Tuttavia, **trattasi di interventi che non hanno carattere di urgenza e che necessiteranno di spese probabilmente**

inferiori rispetto a quelle preliminarmente (e cautelativamente) ipotizzate in sede di redazione della perizia di stima in ambito concorsuale.

Inagibilità temporanea Corpo E

Ulteriormente va segnalato che il fallimento è dovuto intervenire in un'altra criticità a seguito del ricevimento in data 30/10/2023 (prot. n. GE 2023/0152970, vd. Allegato 4) da parte del Comune di Treviso di una "Dichiarazione di inagibilità temporanea e diffida" relativamente al fabbricato rurale identificato, nella precedente perizia dello scrivente, come corpo E. A seguito di sopralluogo effettuato dalla Polizia Locale in data 03/10/2023 veniva infatti segnalato un grave stato di dissesto statico e di fatiscenza del fabbricato sopra citato e posto in prossimità del confine nord del lotto; proprio in considerazione di ciò, la situazione del tetto, in parte collassato, creava una situazione di potenziale instabilità degli elementi di copertura prospicienti il fossato e, soprattutto, le proprietà confinanti. Diffidato, il curatore del fallimento si è quindi prontamente attivato al fine di dare corso alle obbligazioni espresse dal Comune di Treviso, e in particolare:

- ha fatto realizzare quanto necessario per inibire l'utilizzo del fabbricato con le opportune misure provvisorie per interdire l'accesso e mettere in sicurezza i luoghi;
- ha incaricato un tecnico abilitato per la redazione di una perizia statica dell'immobile (vd. Allegato 4);
- a far realizzare, sotto la supervisione del tecnico abilitato, i necessari inter-

venti e misure di messa in sicurezza dell'immobile, anche al fine di evitare ulteriori cedimenti strutturali (tutt'oggi in corso d'opera).

Accesso secondario

Infine, si segnala che i lavori di ristrutturazione e ampliamento del mercato ortofrutticolo confinante con il Lotto 1 ha comportato l'occupazione abusiva di una porzione del mn. 83 e del mn. 1474, coincidenti con l'area posta all'esterno del cancello carrabile.

In considerazione di ciò il Fallimento ha quindi promosso un contenzioso nei confronti del Mercato Ortofrutticolo e del Comune di Treviso per ottenere il reintegro nel pieno possesso del mappale; ad oggi le criticità non sono ancora risolte, posto il rigetto dell'azione possessoria e del successivo reclamo proposti da Fallimento.

Si segnala, tuttavia, come le motivazioni del rigetto non precludano, in ogni caso, il buon esito di eventuali azioni di merito per il riconoscimento definitivo dei diritti del Fallimento; tuttavia, **al momento il Lotto 1 non può utilizzare il secondo accesso** posto su Via Mercato Ortofrutticolo.

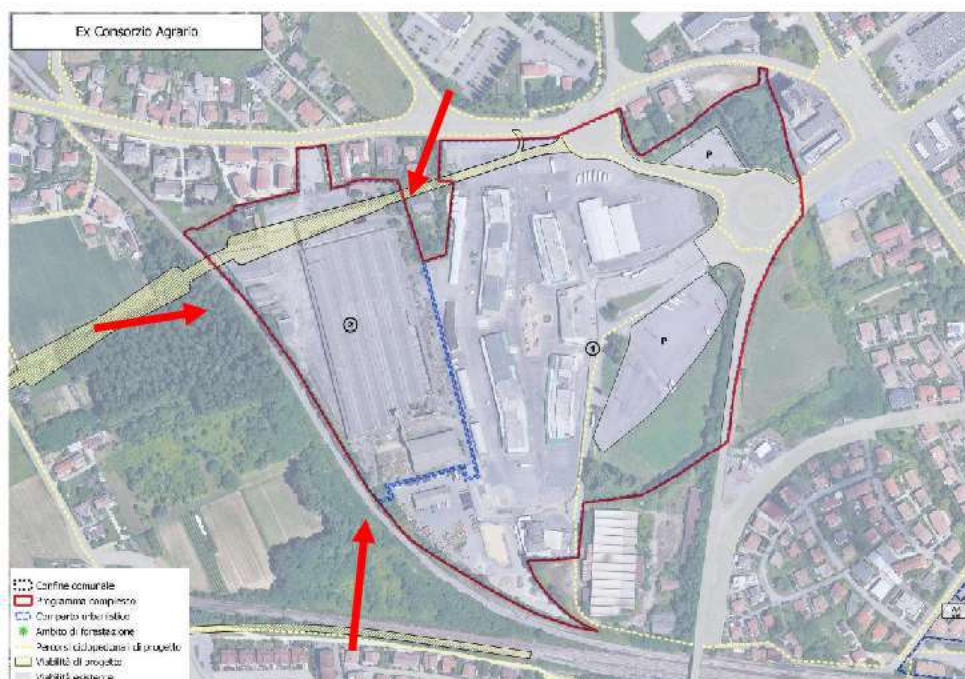
Nuova programmazione urbanistica

Ulteriore fattore che impone una revisione del valore di stima eseguito deriva dalle modifiche introdotte dalla 6^a variante del Piano degli Interventi del Comune di Treviso, entrata in vigore nell'aprile 2023; tale strumento ha introdotto variazioni nella programmazione urbanistico edilizia del sito, circostanza questa che chiaramente comporta una modifica nella valorizzazione del Lotto 1 in

riferimento alle nuove potenzialità espresse dal piano stesso.

Nella nuova programmazione, l'area dell'ex Consorzio agrario è stata individuata tra le "aree o strutture dismesse e degradate" con previsione di insediamento di **strutture di vendita fino a 1.500 mq**; il lotto ricade sempre all'interno di un Ambito di Programma Complesso "oggetto di trasformazione insediativa, che corrispondono ai singoli Ambiti urbanistici, costituite da attività miste e parzialmente o totalmente dismesse che necessitano di una profonda riorganizzazione e di un sostanziale miglioramento delle dotazioni infrastrutturali".

In particolare, l'area dell'Ex Consorzio Agrario viene ricompreso nell'APC n. 5 (vd. Allegato 5) definito come segue:



Si rileva innanzitutto che la 6^a variante al PI ha introdotto una modifica significativa per l'area oggetto di analisi, che oggi risulta **indipendente e ricompresa, sola e per intero, nel comparto n. 2** (in passato, il Lotto 1 era ricompreso in un comparto con altre aree proprietà di terzi, con i quali si sarebbe quindi reso

necessario relazionarsi per concordare le azioni per eseguire una trasformazione unitaria). Tale variazione costituisce quindi un significativo elemento di valorizzazione del lotto, che ne favorisce e aumenta anche l'appetibilità.

La scheda dell'APC n. 5 indica i seguenti parametri e obiettivi:

Parametri urbanistici:

Comparto	1	2
Stato di fatto		
Sup. territoriale (St)	136401	52971
Sup. coperta esistente (Sc)	18660	27308
Indice di copertura (IC) esistente	14%	52%
Viabilità esistente	14007	0
Viabilità esistente (% St)	10%	0%
Viabilità di progetto	1411	4285
Viabilità di progetto (% St)	1%	8%
Viabilità totale (% St)	11%	8%
Parametri di progetto		
Indice di copertura progetto (IC)	30%	30%
Indice di permeabilità (IP) (Sp/St)	30%	30%
Superficie lorda di pavimento (Slp / St)	60%	80%
N. piani massimo	2	4
Destinazioni d'uso		
Commerciale (Slp)	(*)	100%
Direzionale (Slp)	(*)	(*)
Residenziale (Su)		
ERP (Su)		
Turistico-ricettivo	(*)	(*)
Produttivo		
Logistica		
Servizi	100%	
Credito Edilizio		

(*) variazione max 30%

(**) variazione max 100%

Obbiettivi:

L'ambito rappresenta una porzione molto eterogenea del tessuto urbano frutto di interventi e modificazioni succedutesi nel tempo con caratteristiche di degrado elevate per le parti industriali dismesse. L'ambito contiene anche le strutture del mercato ortofrutticolo, di proprietà comunale, operante in regime di concessione ed attualmente interessato da una proposta di Partenariato Pubblico Privato volta a rea-

lizzare un ammodernamento funzionale dell'attività che opera a scala territoriale e risulta particolarmente vitale.

Il P.I. individua all'interno dell'ambito un nuovo asse di collegamento con la zona di Treviso servizi e la necessità di provvedere, ai sensi degli artt. 39.2 e 39.3, e con le procedure di cui all'Art. 39, delle NTO del PI, al riordino complessivo dell'area, sia sotto il profilo funzionale, che delle destinazioni. Le proposte di Accordo pervenute, a seguito del Bando predisposto dall'Amministrazione, non risultano soddisfacenti sotto il profilo della integrazione tra le funzioni proposte, la compatibilità con le previsioni viabilistiche e quelle relative al sistema del commercio.

Gli obiettivi che l'intervento di riqualificazione dell'ambito deve conseguire sono così riassunti:

1. Deve essere compatibile con il nuovo asse viabilistico che deve altresì concorrere a finanziare come contributo straordinario, ridisegnando contemporaneamente la viabilità interna in funzione dei nuovi carichi insediativi. Dovrà inoltre essere assicurato il collegamento viabilistico sotto l'SR 515.
2. La collocazione e le strutture del mercato ortofrutticolo vengono confermate ma dovranno essere riorganizzati gli spazi di mobilità e di sosta, e creata una copertura permanente. Il piano dovrà consentire nel medio periodo la ricollocazione in Treviso Servizi del Mercato ortofrutticolo ed una diversa valorizzazione dell'area e delle strutture comunali.
3. L'intervento dovrà consentire un equilibrato mix di strutture commerciali (nella forma di parco commerciale), direzionali, di servizio e ricettive tutte adeguatamente dotate di standard.

4. Dovrà essere sostanzialmente ridotta l'impermeabilizzazione dell'area anche con una gestione sostenibile dei flussi idraulici ed aumentate le dotazioni a verde e l'intero intervento dovrà essere caratterizzato da elevati standard di qualità architettonica ed urbanistica, con grande attenzione al risparmio energetico ed al contenimento del consumo di risorse rinnovabili.

L'ambito si attua ai sensi degli artt. 39.2 e 39.3, con la procedura di cui all'art. 39 delle NTO del PI. ai sensi dell'art. 39, c.3.9., in assenza di tale procedura comunque consentite, le destinazioni in essere la manutenzione ordinaria e straordinaria e i temporary shop.

Tra gli interventi operativi il PI prevede il collegamento Stiore – Treviso Servizi - tangenziale - aeroporto.

Per l'Ambito in oggetto non è obbligatoria la redazione di un Piano Guida o di altri strumenti di coordinamento previsto dalle NTO all'art. 39 c.3.1

Prescrizioni speciali

La riqualificazione dell'area del Mercato comunale all'ingrosso dovrà essere coerente con il progetto approvato con D.G.C. n. 249 del 18/09/2017 e D.C.C. n. 32 del 29/09/2017. Il Piano Guida o lo strumento di coordinamento previsto dalle NTO dovrà essere corredato del progetto preliminare della viabilità per l'intero Programma Complesso. Per le porzioni indicate con apposita grafia tale progetto dovrà essere corredato da una valutazione economica dei costi assumersi come contributo straordinario. La realizzazione del collegamento con Treviso Servizi e la Noalese, le opere d'arte (sovrappasso ferroviario) e le opere collaterali, NON individuate con apposita grafia,

dovranno essere realizzate con risorse pubbliche conformemente alle disponibilità di bilancio o di finanziamento.

È fatto obbligo ai singoli Comparti cedere senza oneri le porzioni di proprietà interessate da tale viabilità.

Come si evince dall'estratto di piano sopra riportato, nel Comparto n. 2 (i.e. Lotto 1) viene fornita la possibilità di realizzare un Indice di Copertura pari al 30% della Superficie Territoriale, pari quindi a circa 15.890 mq a destinazione commerciale, seppur con la limitazione di insediare aree di vendita fino a 1.500 mq. Si consideri, inoltre, che la scheda del Programma Complesso precisa che "Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico".

Sono inoltre previste delle specifiche riduzioni, fino al 30%, dei contributi di costruzione per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in relazione alla tipologia di intervento ed alla destinazione delle superfici ricostruite.

Si precisa che tutte le suddette indicazioni sono state confermate dalla comunicazione pervenuta al curatore fallimentare da parte del Comune di Treviso, Protocollo c_I407/aoo1 GE/2024/0084546 del 03/06/2024 (vd. Allegato 5).

-O-O-O-

Alla luce quindi di tutto ciò, lo scrivente ritiene che sulla scorta delle informazioni fornite dalle indagini ambientali e dalla valutazione del rischio VERSAR, dallo stato dei luoghi in conseguenza delle attività svolte negli ultimi 6 anni dal Fallimento, nonché in considerazione delle nuove previsioni di trasformazione derivanti dalla vigente programmazione urbanistica, il valore del Lotto 1 possa essere definito come segue:

	mq	€/mq	totale
Potenzialità destinazione COMMERCIALE	15.890	220,00	€ 3.495.800,00
Valore area pertinenziale (20% Sup.Terr.)	10.594	20,00	€ 211.880,00
Demolizione fabbricati esistenti e bonifiche			- € 1.000.000,00
	sommano		€ 2.707.680,00

Il valore complessivo del **Lotto 1** può pertanto essere approssimato a € 2.700.000,00 (duemilionesettecentomila/00 euro).

-O-O-O-

LOTTO 2 – TERRENI AGRICOLI (Treviso)

Premesso che non è stato richiesto un nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica, l'analisi delle TAVOLE T01 – ZONIZZAZIONE del Piano degli Interventi vigente (6^a var) rivela come sia rimasta sostanzialmente invariata la programmazione urbanistica del lotto rispetto alle indicazioni del maggio 2018; ancor'oggi, infatti, il P.I. prevede la destinazione agricola dei terreni e la presenza di vincoli legati alla *fascia di rispetto ferroviario di 30 metri* (art. 25.8 delle NTO) e alla *viabilità stradale di progetto* (art. 33.9.c2).

In considerazione quindi di ciò si ritiene che la valutazione espressa in € 285.000,00 (duecentottanta cinquemila/00 euro) per il Lotto 2 possa essere mantenuta anche all'attualità

-O-O-O-

LOTTO 3 – UNITA' COMMERCIALI (Vittorio Veneto)

Sulla scorta del sopralluogo svolto in data 09/08/2024, si segnala che la maggior parte degli immobili ricompresi nel presente lotto sono rimasti pressoché invariati rispetto a quanto descritto e rilevato nella perizia del maggio 2018, pur rilevando il naturale "invecchiamento" dei beni.

Fa eccezione l'unità commerciale catastalmente identificata con il sub. 134, che presenta un aggravamento della problematica infiltrativa già segnalata nella perizia del maggio 2018, circostanza che chiaramente condiziona negativamente il valore del bene.



Unità commerciale sub. 134



Unità commerciale sub. 134

Nel corso del sopralluogo svolto lo scrivente ha potuto appurare la presenza di diverse unità commerciali sfitte, segno di scarsa vivacità e interesse verso la zona in oggetto, ancorché centrale; di contro l'autorimessa risulta fruita quasi per intero, circostanza che potrebbe far ritenere i posti auto di proprietà del fallimento appetibili.

In considerazione quindi di tutto ciò si ritiene che debbano essere opportunamente revisionati i valori unitari da utilizzare per la valorizzazione del lotto, che viene pertanto stimato in complessivi **€ 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00 euro)** così definiti:

<i>descrizione</i>	<i>sub</i>	<i>mq cat.</i>	<i>€/mq</i>	<i>Valore</i>
unità commerciale PT (civ. 21-23)	13	126	€ 800,00	€ 100.800,00
unità commerciale PT (civ.19)	134	129	€ 750,00	€ 96.750,00
magazzino S1	135	69	€ 150,00	€ 10.350,00

posto auto su autorimessa S2	108	11	€ 400,00	€ 4.400,00
posto auto su autorimessa S3	109	11	€ 400,00	€ 4.400,00
posto auto su autorimessa S4	126	11	€ 400,00	€ 4.400,00
posto auto su autorimessa S5	127	11	€ 400,00	€ 4.400,00
				€ 225.500,00

-O-O-O-

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto concerne le formalità poste a carico di tutti i beni del fallimento, successivamente al deposito della perizia di stima dello scrivente sono state annotate le seguenti:

- **TRASCRIZIONE RP 22541/RG 31855 del 13/09/2018** → sentenza dichiarativa di fallimento rep. 75/2018 del Tribunale di Treviso del 06/06/2018;
- **ISCRIZIONE RP 3473/RG 23605 del 26/06/2024** → ipoteca di rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo, per l'importo totale di € 10.800.000,00 a favore [REDACTED]
[REDACTED]
- **ISCRIZIONE RP 3474/RG 23609 del 05/08/2024** → ipoteca di rinnovazione per concessione a garanzia di apertura di credito, per l'importo totale di € 3.060.000,00 a favore [REDACTED]
[REDACTED]

-O-O-O-

VALUTAZIONE

In considerazione quindi di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene che il valore complessivo del compendio immobiliare della società fallita sia pari a complessivi **€ 3.225.000,00 (tremilioniduecentoventicinquemila/00 euro)**.

COMPENDIO FALLIMENTO	Valore AGOSTO 2024
LOTTO 1 - EX CONSORZIO AGRARIO	€ 2.700.000,00
LOTTO 2 - TERRENI AGRICOLI	€ 285.000,00
LOTTO 3 - UNITA' COMMERCIALI	€ 225.000,00
	€ 3.210.000,00

In fede.

Treviso, 09 agosto 2024

il perito estimatore

dott. geom. Giorgio Granello



Firmato digitalmente da:
GRANELLO GIORGIO
Firmato il 09/08/2024 15:58
Seriale Certificato: 1273082
Valido dal 17/03/2022 al 17/03/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

ALLEGATI

Allegato 1 – Perizia Conc. Preventivo del 07/05/2018

Allegato 2 – Relazione ambientale Geotecnica Veneta S.r.l.

Allegato 3 – Diffida e Valutazione rischio VERSAR

Allegato 4 – Diffida e perizia statica

Allegato 5 – Piano Interventi: scheda di APC

TRIBUNALE DI TREVISO

Concordato Preventivo n. 3/2018



PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILIARI

Commissario: dott. Mirko **RUGOLO**

Perito Estimatore: geom. Giorgio **GRANELLO**



Sommario

PREMESSA.....	4
LOTTO 1 - EX CONSORZIO AGRARIO (Treviso)	5
Identificazione catastale.....	5
Descrizione del lotto.....	6
Titoli abilitativi	18
Previsioni urbanistiche di zona.....	19
Conformità catastale	24
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	25
Valutazione	27
LOTTO 2 - Terreni agricoli (Treviso)	29
Identificazione catastale.....	29
Descrizione del lotto.....	30
Previsioni urbanistiche di zona.....	31
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	33
Valutazione	38
LOTTO 3 - Unità commerciali (Vittorio Veneto)	39
Identificazione catastale.....	39
Descrizione del lotto.....	40
Titoli abilitativi	46
Conformità catastale	47

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	47
Valutazione	49
CONCLUSIONI.....	51
ALLEGATI	51

PREMESSA

In data 07 marzo 2018 il sottoscritto dott. geom. Giorgio Granello, in qualità di perito estimatore, veniva incaricato dalla società [redacted] in persona del suo legale rappresentante [redacted], di realizzare una perizia di stima dei beni immobiliari in proprietà nell'ambito del Concordato con riserva n. 03/2018 avanti il Tribunale di Treviso.

In particolare trattasi:

LOTTO 1 → Ex Consorzio Agrario - Via Castellana n. 17 (Treviso)

LOTTO 2 → Terreni agricoli (Treviso)

LOTTO 3 → Unità commerciali, magazzini e posti auto - Galleria Nazioni

Unite n. 19 e 21-23 (Vittorio Veneto)

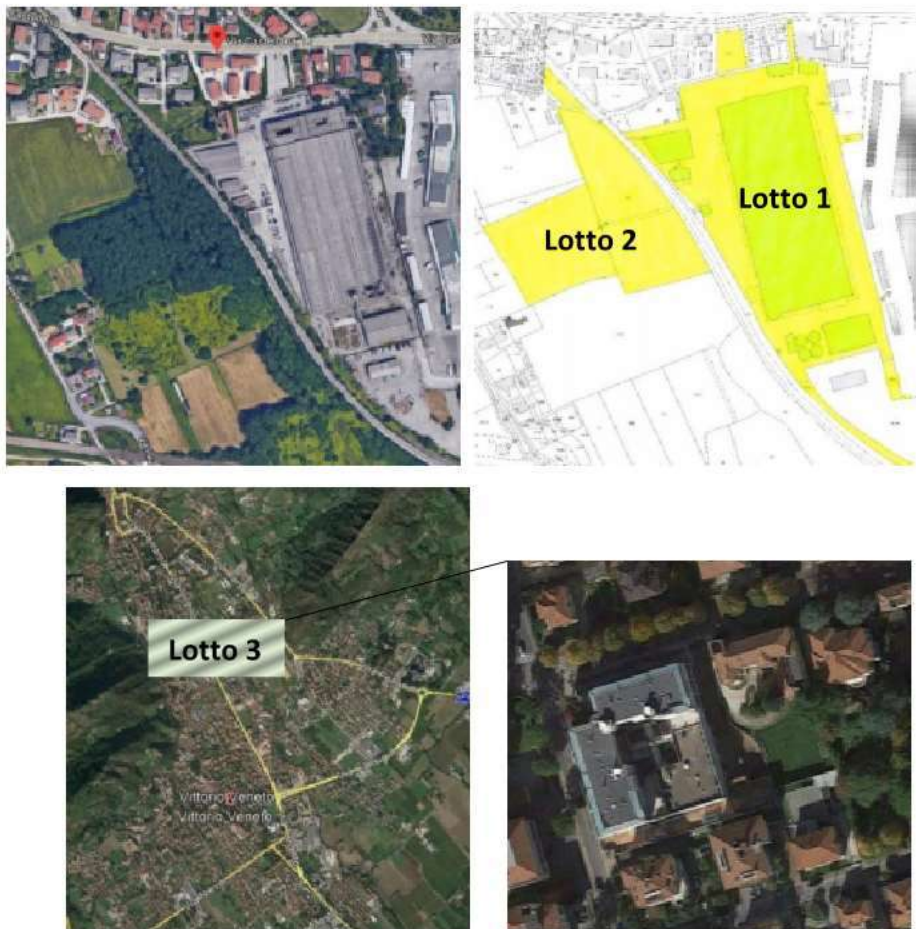


Foto satellitare [fonte Google Maps] ed estratto di mappa

LOTTO 1 - EX CONSORZIO AGRARIO (Treviso)



Foto satellitare [fonte Google Maps]

Identificazione catastale

I beni del presente lotto sono identificati come segue:

al Catasto Fabbricati - Comune di Treviso - Sezione D - Foglio 3

- | | |
|-------------------|-------------------------------------|
| 1) Mn. 83 sub. 33 | } - cat. D/8 - Rendita € 119.818,00 |
| Mn. 83 sub. 34 | |

al Catasto Terreni - Comune di Treviso - Foglio 21

- 2) Mn. 1005 - area rurale - ha 00.01.66
- 3) Mn. 1474 - seminativo cl. 2 - ha 00.04.95 - R.D. € 4,73 - R.A. € 2,56
- 4) Mn. 974 - seminativo cl. 2 - ha 00.14.20 - R.D. € 13,57 - R.A. € 7,33

Tutti i suddetti beni sono catastalmente intestati a _____, per l'intera quota di proprietà.

Il lotto è accessibile, a nord, da Via Castellana attraverso l'ampia area adibita ad accesso, manovra e parcheggio identificata al **Catasto Terreni -**

Comune di Treviso - Foglio 21 al mn. 873 (ente urbano di 1.255 mq) e da sud attraverso Via Mercato Ortofrutticolo, viabilità che peraltro in parte ricade sulla proprietà (mn. 1474).

Confini del lotto: ad est con il mn. 86 (Mercato Ortofrutticolo), mn. 58-1320-1319 (residenziali), a sud con il mn. 1599 (industriale-produttivo), ad ovest con la ferrovia, a nord con mn. 63-65-766-1540-235-236-237 (residenziale).

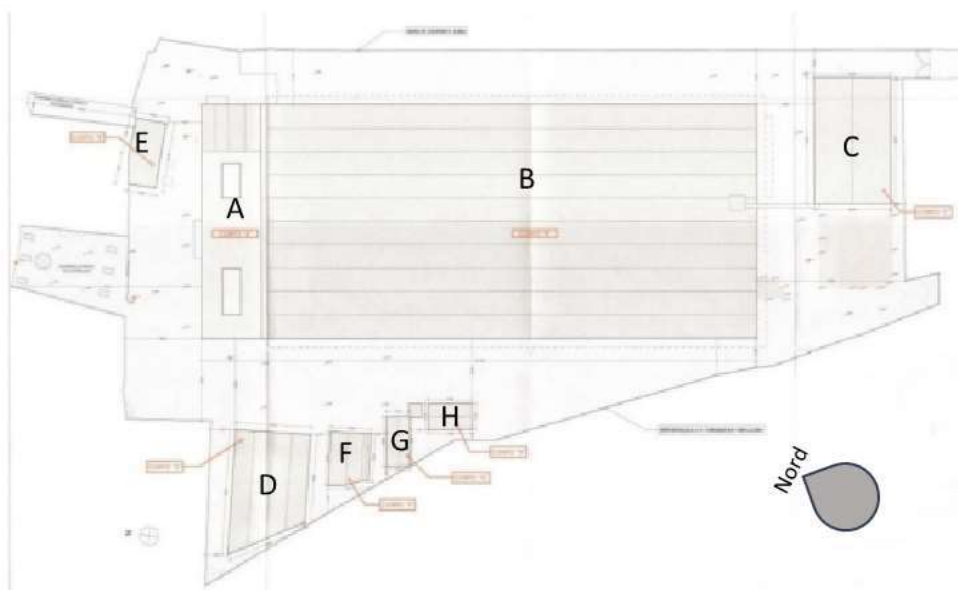
Si precisa che il confine nord del mn. 83 è lambito da un canale.



Particolare canale su fronte nord del mn. 83

Descrizione del lotto

Trattasi di un ampio compendio commerciale-industriale, comunemente noto come *Ex Consorzio Agrario*, costituito da diversi fabbricati e manufatti collocati all'interno di un lotto di oltre 49.000 mq, **oggi in stato di abbandono**. Il compendio è situato a Treviso in Via Castellana n. 17 nell'area compresa tra la linea ferroviaria che collega Treviso a Montebelluna (ad ovest) ed il Mercato Ortofrutticolo comunale (ad est).



Il compendio, un tempo occupato dal *Consorzio Agrario Interprovinciale di Treviso e Belluno*, presenta un fabbricato maggiore (superficie coperta complessiva circa 20.650 mq) suddiviso, di fatto, in due porzioni (Corpo A e B), da un ulteriore capannone (Corpo C) e da un fabbricato rurale in muratura (Corpo E) edificati rispettivamente a sud e a nord del precedente edificio principale. Nell'area scoperta ad ovest del fabbricato principale trovano infine collocazione dei manufatti metallici aperti (Corpi D e H), un fabbricato con tettoia (Corpo F) ed un ulteriore edificio coperto (Corpo G).

Corpo A

Edificio su 3 piani fuori terra un tempo adibito ad *Area di vendita* ed *Uffici*, presenta struttura in c.a. con tamponamenti in laterizio intonacato, copre una superficie complessiva di ca. 2.222 mq; presenta accessi plurimi, due corti interne ed un ulteriore cavedio in corrispondenza dell'ingresso centrale attorno ai quali sono sviluppati e distribuiti i numerosi vani. I prospetti sono caratterizzati da finestre a nastro e paramento in fibro-

cemento.



Prospetto principale (visto da nord/est e nord/ovest)



Il fabbricato si presenta particolarmente degradato, con presenza all'interno di rifiuti vari e materiale edili di varia natura (per buona parte provenienti dalla parziale demolizione dello stesso fabbricato), con impianti rimossi e/o danneggiati, segno di infiltrazioni, fori di varia dimensione nelle strutture e nei tamponamenti.



Prospetto ovest e vista interna (su Cavedio e locali vari)

Corpo B

Capannone a piano unico un tempo adibito a *Magazzino*, sviluppa una superficie complessiva di ca. 18.165 con struttura prefabbricata costituita da pilastri in c.a. (5 campate), travature reticolari metalliche con copertura costituita da pannelli in eternit e, in alcuni punti, elementi trasparenti; all'interno dell'ampio capannone sono stati ricavati alcuni vani tramite tamponamenti.

All'esterno le facciate sono rivestite con pannelli in fibro-cemento.



Il capannone risulta particolarmente degradato, in particolare per quanto concerne gli elementi in eternit (copertura e rivestimento esterno) che risultano gravemente danneggiati ed in fase di disgregazione, con conseguente grave pericolo di inquinamento ambientale.





Corpo C

Capannone costituito da telaio in c.a. con tamponamento in pannelli di calcestruzzo, forometria a nastro sulla porzione superiore delle facciate longitudinali, portali con serramenti metallici con apertura a scorrimento sul prospetto est e su quello nord (verso Corpo B). Copre una superficie di ca. 1.540 mq.



Corpo D

Utilizzato come *Deposito e Parcheggio*, copre una superficie di ca. 1.277 mq ed è costituito da un telaio metallico a 2 campate, con copertura a capanna (2 contigue) tamponata con pannelli in eternit. La struttura è completamente aperta sui 4 fronti.





Corpo E

Fabbricato rurale di complessivi 369 mq di superficie coperta, un tempo destinato ad *Uffici*, si ritiene possa essere stato oggetto di un ampliamento sull'impianto originario, come testimoniano la morfologia della copertura e gli aspetti architettonici inseriti.



Prospetto sud



Prospetti ovest ed est

Corpo F

Fabbricato di circa 270 mq coperti è provvisto di una tettoia esterna autoportante (sup. coperta circa 55 mq) posta lungo il prospetto sud; l'edificio, utilizzato come Carrozzeria, è costituita da telaio in c.a. tamponato su tutti i fronti, è provvisto di un ampio vano a tutt'altezza mentre su una piccola porzione è presente un solaio per ricavare un locale uso deposito al piano primo.

Sono presenti vasche interrato all'interno del locale principale; la copertura è a doppia falda.



Corpo G

Tunnel sabbiatura di circa 188 mq, è costituito da pannelli prefabbricati in cls su 3 fronti (2 principali ed il minore posteriore) su cui è installata una struttura di copertura costituita da elementi metallici semplici sormontati da pannelli traslucidi ondulati.



Corpo H

Manufatto adibito ad *Autolavaggio e depurazione*, copre una superficie di ca. 181 mq ed è costituita da basse pareti prefabbricate in cls posizionate lungo i prospetti maggiori, sormontati da struttura di copertura metallica con pannelli in eternit. Sono ancor 'oggi presenti l'impianto dell'autolavaggio e le ampie vasche di raccolta acque.





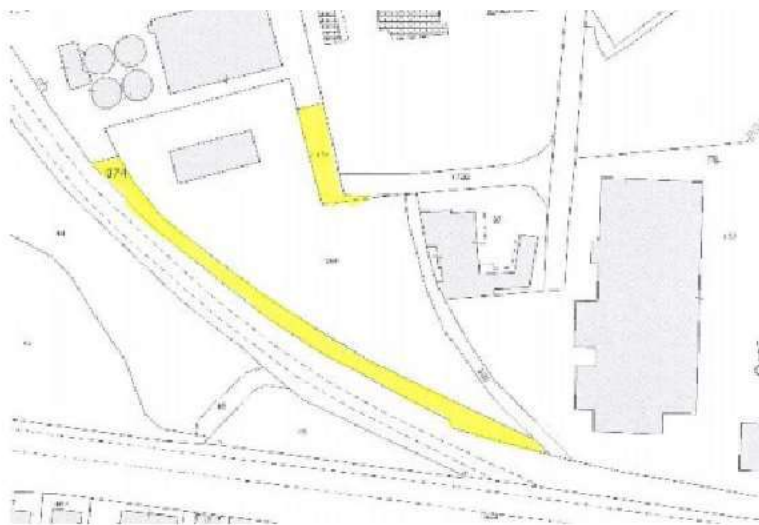
Scoperto

Il compendio presenta una superficie fondiaria complessiva di 52.364 mq solo in minima parte interessata da fabbricati o manufatti; sull'ampio scoperto sono presenti numerose vasche a cielo aperto, attualmente piene d'acqua, e cisterne interrate sulla cui conformazione, stato di tenuta e contenuto lo scrivente ha chiesto riscontro alla proprietà.



Vasche a cielo aperto e zona cisterne interrate combustibile

Si segnala infine che il mn. 974, posto a sud del compendio lungo il confine ovest con il mn. 1599 (proprietà di terzi) consiste in una stretta lingua di terreno a verde costeggiante la ferrovia, mentre sul mn. 1474 (ad est del mn. 1599) insiste parte della viabilità costituita da *Via Mercato Ortofrutticolo*.



Stato di conservazione del compendio

Nel corso del sopralluogo svolto in data 14/03/2018 lo scrivente ha riscontrato una condizione dei luoghi particolarmente degradata e potenzialmente a rischio di inquinamento ambientale, sia atmosferico che

di falda; è stato infatti rilevato che la quasi totalità delle coperture dei vari fabbricati (circa 22.000 mq nel complesso) installati all'interno dell'ampio lotto sono costituiti da materiale in fibrocemento (o cemento-amianto) in fase di disgregazione; tale materiale è inoltre presente anche come rivestimento delle facciate esterne del capannone principale (corpo B) pur rilevando che le stesse appaiono in condizioni apparentemente migliori di quelle, pessime, della copertura.

Per quanto concerne invece le vasche e le cisterne interrate presenti nell'area scoperta, una semplice ispezione visiva non consentiva di accertare se tali manufatti costituissero o meno un pericolo per la salubrità del terreno e della falda freatica.



Facciate est del Corpo B e particolare pannelli copertura

Lo scrivente ha immediatamente informato la proprietà di quanto riscontrato, chiedendo contestualmente la produzione di eventuali analisi e verifiche che fossero state eseguite; [REDACTED] consegnava quindi allo scrivente copia di una Relazione Tecnica del 20/04/2011 realizzato dal laboratorio ACTECO S.r.l. contenente le risultanze dei test effettuati sulla copertura, che nell'aprile 2011 veniva ritenuta degradata al punto da richiedere l'esecuzione della bonifica entro 3 anni (e cioè entro il 2014).

Ad oggi tale intervento non risulta essere stato realizzato, come peraltro confermato dal preventivo di spesa per la rimozione e smaltimento delle lastre amianto e del materiale contaminato redatto in data 07/02/2018 dalla CESAF su richiesta della _____

Nessuna verifica né intervento di bonifica delle vasche e dei serbatoi interrati risulta esser mai stata messa in atto dalla proprietà.

Lo scrivente ha pertanto segnalato _____ la necessità di far eseguire analisi sul contenuto delle vasche e, in generale, sullo stato e grado delle cisterne interrate, in quanto le risultanze di tali indagini influenzano fortemente il valore di mercato del compendio immobiliare.

In data 17/04/2018 veniva consegnata copia di un verbale della Polizia Municipale del Comune di Treviso (privo tuttavia di identificativo protocollo o timbro, vd. allegato) del 21/07/2001 nella quale veniva dato atto dell'apposizione di n. 2 sigilli sulle pistole erogatrice delle pompe di distribuzione del gasolio e benzina collocate tra il Corpo B ed il Corpo D.

Titoli abilitativi

Dalla documentazione fornita dalla proprietà e da quanto reperito presso la Pubblica Amministrazione gli immobili del presente lotto risultano legittimati dai seguenti titoli abilitativi:

- **Licenza Ed. Spec. n. 6/6-75** del 04/06/1975
- **Licenza Ed. Spec. n. 7/40-75** del 31/12/1975 (rinnovo)
- **Licenza Ed. Spec. n. 3/27-76** del 23/08/1976 (variante di progetto)
- **Licenza Ed. Spec. n. 4/27-76** del 23/08/1976 (silos)

- **Conc. Ed. Spec. n. 9/3-77** del 22/02/1977 (rinnovo)
- **Conc. Ed. Spec. n. 10/3-77** del 22/02/1977 (rinnovo)
- **Conc. Ed. Spec. n. 8/18-77** del 27/07/1977 (ampliamento)
- **Conc. Ed. Spec. n. 18/20-77** del 13/08/1977 (variante silos)
- **Conc. Ed. Spec. n. 10/26-77** del 14/11/1977
- **Conc. Ed. Spec. n. 17/9-78** del 15/06/1978 (variante e ampliamento)
- **Conc. Ed. Spec. n. 4/5-79** del 02/05/1979 (variante e ampliamento)
- **Conc. Ed. Spec. n. 8/10-80** del 28/11/1980 (agibilità del 09/06/1982 per capannoni lavaggio e carrozzeria)
- **Conc. Ed. Spec. n. 16/34-80** del 05/03/1982 con variante **Spec. n. 15/24-86** del 07/11/1986 e rinnovo **Spec. n. 39/25-86** del 10/11/1986 (agibilità del 13/12/1988 per capannone mangimi e trattori usati).
- **Autorizzazione/concessione idraulica per copertura di m.l. 25 di acqua demaniale, n. 11034/1** rep. n° 1 p.a. TV H 1018 del 1975.

Previsioni urbanistiche di zona

In data 26/04/2018 il Comune di Treviso rilasciava il **Certificato di Destinazione Urbanistica** nel quale si certificano, secondo lo strumento urbanistico vigente (P.R.G.) le seguenti destinazioni:

- **mn. 1005-PARTE, mn. 83-PARTE** → Zona Omogenea "B" - Sottozona "B.2" disciplinata dagli art. 36-39 delle Norme di Attuazione;
- **mn. 1474-PARTE, mn. 974-PARTE** → Zona Omogenea "D" - Sottozona "D2.1 - Insediamenti misti di completamento" disciplinata dagli art. 50-52 delle Norme di Attuazione;

- **mn. 1005-PARTE, mn. 1474-PARTE, mn. 83-PARTE, mn. 873, mn. 974-PARTE** → Zona Omogenea “F” - Sottozona “F.3 - *Attrezzature di interesse comprensoriale*” disciplinata dagli art. 66-70 delle Norme di Attuazione;
- **mn. 974-PARTE** → Zona Omogenea “F” - Sottozona “F.8 - *Viabilità stradale, ciclo-pedonale e ferroviaria*” disciplinata dagli art. 66-74 delle Norme di Attuazione;
- **mn. 1474-PARTE, mn. 974-PARTE** → Zona Omogenea “F” - Sottozona “F.8 - *Viabilità stradale di progetto*” disciplinata dagli art. 66-74 delle Norme di Attuazione;
- **mn. 83-PARTE, mn. 974-PARTE** → terreno ricompreso nelle “*Fasce di rispetto ferroviario*” disciplinata dall’art. 23 punti n. 1 e n. 5 delle Norme di Attuazione;
- **mn. 1005, mn. 1474, mn. 83, mn. 873, mn. 974** → terreno classificato “*Terreno impermeabile*” disciplinato dall’art. 23 punto n. 1 e n. 10bis delle Norme di Attuazione;
- **mn. 974-PARTE** → area interessata da “*Zone di tutela aeroportuale del Piano di Rischio-Tipo D*” disciplinata dall’art. 23 punto 14 delle Norme di Attuazione.

Si precisa che la maggior parte del compendio ricade in Z.T.O. F sottozona *F.3-Attrezzatura di interesse comprensoriale* destinata all’insediamento di infrastrutture pubbliche o di interesse collettivo abbinati a notevoli superfici coperte ed ampie aree di manovra per lo svolgimento delle funzioni.

Inoltre il fabbricato rurale (Corpo E) è classificato come “*Edificio di calore artistico, storico, ambientale e documentario*” con grado di protezione 3 (vd. art. 20 delle N.T.A.).



P.R.G. vigente



PI adottato

Con deliberazione n. 12 del 14/03/2018 il Consiglio Comunale ha adottato (ma non ancora approvato) la ***Variante Generale al Piano degli Interventi***, che classifica i beni del presente compendio come segue:

- **mn. 1005-PARTE, mn. 83-PARTE** → Zona Omogenea “C” - Sottozona “C.1” disciplinata dagli art. 65-69 delle Norme Tecniche Operative;
- **mn. 1005-PARTE, mn. 1474, mn. 83-PARTE, mn. 873, mn. 974-PARTE** → “*Ambiti dei Programmi Complessi - Sottozone di trasformazione integrata*” disciplinati dagli art. 78-78.2 delle Norme Tecniche Operative e dalla *Scheda n. 5 dell’elaborato T04-Comparto n. 2 del PI*;
- **mn. 974-PARTE** → Zona Omogenea “F” - Sottozona “F.8-Viabilità stradale, ciclo pedonale e ferroviaria” disciplinato dagli art. 90-99 delle Norme Tecniche Operative;
- **mn. 83-PARTE** → Zona Omogenea “F” - Sottozona “F.8 - Viabilità di

stradale di progetto”

- **mn. 83-PARTE, mn. 974-PARTE** → terreno ricompreso nelle “Fasce di rispetto ferroviario” disciplinato dall’art. 24 punto 10 delle Norme Tecniche Operative;
- **mn. 974-PARTE** → area ricompresa nelle “Zone di tutela aeroportuale del Piano di Rischio-Tipo D” disciplinata dall’art. 24 punto 14 delle Norme Tecniche Operative;
- **mn. 1474-PARTE, mn. 974-PARTE** → area interessata dalla “Compatibilità geologica e idraulica-penalità ai fini edificatori-classe di compatibilità II - terreni idonei a condizione tipo b)” disciplinata dagli art. 38 delle Norme Tecniche Operative;
- **mn. 1005-PARTE, mn. 1474-PARTE, mn. 83, mn. 873, mn. 974-PARTE** → area interessata dalla “Compatibilità geologica e idraulica-penalità ai fini edificatori-classe di compatibilità II - terreni idonei a condizione tipo c)” disciplinata dagli art. 38 delle Norme Tecniche Operative.

Il compendio è classificato in “Zona Trasformazione Integrata” coordinato nell’ambito del Programma Complesso n. 5 “Ex Consorzio Agrario” (art. 78 delle N.T.O.); tale programma d’ambito, che coinvolge anche ulteriori lotti proprietà di terzi, prevede la realizzazione da parte della Pubblica Amministrazione di un nuovo asse viario di collegamento Stiore - Treviso Servizi - tangenziale - aeroporto e consentirà la realizzazione, a seguito di accordi Pubblico-Privato, di strutture commerciali nell’ambito 2, cui fa parte il lotto oggetto di valutazione.



Parametri urbanistici:

Comparto	1	2	3
Stato di fatto			
Sup. territoriale (St)	119801	92135	22202
Sup. coperta esistente (Sc)	16791	36810	278
Indice di copertura (IC) esistente	14%	40%	1%
Viabilità esistente	13992	542	2830
Viabilità esistente (% St)	12%	1%	13%
Viabilità di progetto	1426	4282	0
Viabilità di progetto (% St)	1%	5%	0%
Viabilità totale (% St)	13%	5%	13%
Parametri di progetto			
Indice di copertura progetto (IC)	30%	30%	30%
Indice di permeabilità (IP) (Sp/St)	30%	30%	30%
Superficie lorda di pavimento (Slp / St)	60%	80%	60%
N. piani massimo	2	4	3
Destinazioni d'uso			
Commerciale (Slp)	(*)	100%	(*)
Direzionale (Slp)	(*)	(*)	(*)
Residenziale (Su)			
ERP (Su)			
Turistico-ricettivo	(*)	(*)	100%
Produttivo			
Logistica			
Servizi	100%		
Credito Edilizio			

(*) = variazione max 30%
 (**) = variazione max 100%

Evidente che tale previsione, benché risulti più soddisfacente nell'ambito della destinazione d'uso consentita (destinazione commerciale anziché infrastrutture pubbliche o di interesse collettivo), è necessario considerare l'incidenza dei costi per la predisposizione del Piano Guida, dell'accordo Pubblico-Privato e soprattutto dalla realizzazione del nuovo asse viario (strada con cavalcavia sulla ferrovia).

Inoltre il P.I. classifica il fabbricato rurale (Corpo E) come “Edifici manufatti e aree di valore artistico, storico e ambientale” con grado di protezione 3 e ricomprende parte del mn. 974 in “Zona di tutela aeroporto D”, rispettivamente normati dagli art. 22 e 24 della N.T.O.



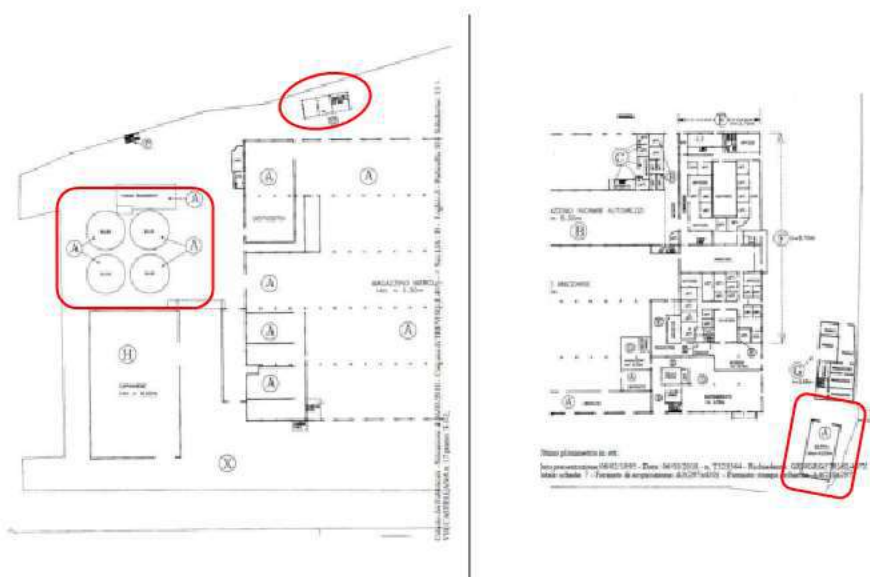
Piano Interventi adottato: particolare Corpo E e mn. 974

Conformità catastale

La planimetria catastale del mn. 83 sub. 33 e 34 riporta alcuni manufatti non più presenti e precisamente:

- n. 4 SILOS, posti nella porzione sud del lotto ed indicati in planimetria con la lettera “A”;
- PENSILINA METALLICA indicata con la lettera “O”;
- SERRA posta nella porzione nord/est del lotto ed indicata con la lettera A

Si segnala peraltro che anche l’estratto di mappa non rappresenta l’attuale stato dei luoghi in quanto sono ancora graficamente riportati i manufatti sopra elencati, mentre non risulta inserito in mappa il Corpo G (tunnel di sabbiatura) benché inserito nella planimetria catastale.



Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso si riscontrano le seguenti Iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli relative ai beni del presente lotto:

- **ISCRIZIONE RP 8858/RG 35004 del 12/08/2004** - ipoteca volontaria per

concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio [REDACTED]

[REDACTED] del 05/08/2004 Rep.

3606/1242 per l'importo totale di € € 10.800.000,00 a favore [REDACTED]

[REDACTED] sono presenti

le seguenti:

▪ ANNOTAZIONE 4626 del 12/06/2006 - restrizione di beni

▪ ANNOTAZIONE 10236 del 20/12/2006 - restrizione di beni

- **ISCRIZIONE RP 8859/RG 35005 del 12/08/2004** - ipoteca volontaria per

concessione a garanzia di apertura credito a rogito del notaio [REDACTED]

[REDACTED] del 05/08/2004 Rep.

3607/1243 per l'importo totale di € 3.060.000,00 a favore di [REDACTED]

presenti le

seguenti:

- **ANNOTAZIONE 4627** del 12/06/2006 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE 10237** del 20/12/2006 - proroga di durata
- **ANNOTAZIONE 10238** del 20/12/2006 - riduzione di somma
- **ANNOTAZIONE 10239** del 20/12/2006 - annotazione ad iscrizione
- **ANNOTAZIONE 114** del 17/01/0007 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE 7170** del 28/08/2007 - riduzione di somma
- **ANNOTAZIONE 7171** del 28/08/2007 - proroga di durata
- **ANNOTAZIONE 5320** del 04/09/2008 - riduzione di somma
- **ANNOTAZIONE 5321** del 04/09/2008 - annotazione all'iscrizione
- **ANNOTAZIONE 7492** del 04/12/2009 - riduzione di somma
- **ANNOTAZIONE 7493** del 04/12/2009 - proroga di durata
- **ANNOTAZIONE 5572** del 08/10/2010 - proroga di durata
- **ANNOTAZIONE 4776** del 20/09/2011 - proroga di durata
- **ANNOTAZIONE 4206** del 30/10/2012 - proroga di durata
- **ANNOTAZIONE 4153** del 24/06/2013 - proroga di durata
- **ANNOTAZIONE 188** del 20/01/2015 - proroga di durata

Sui beni da 1) a 4) sono inoltre presenti le seguenti:

- **TRASCRIZIONE RP 26470/RG 38952 del 28/11/2016** - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale pignoramento immobili del Tribunale di Treviso rep. 12957 del 25/11/2016 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- **TRASCRIZIONE RP 2829/RG 3918 del 02/02/2017** - atto esecutivo o

cautelare derivante da verbale pignoramento immobili del Tribunale di

Treviso rep. 648 del 20/01/2017 a favore [REDACTED]

[REDACTED]

Valutazione

Nel valutare il presente lotto lo scrivente deve necessariamente considerare l'attuale stato e consistenza degli immobili, con particolare attenzione alle direttive del vigente strumento urbanistico (P.R.G.) considerando tuttavia le previsioni urbanistiche di sviluppo dettate dalla *Variante Generale al Piano degli Interventi* adottato ma non ancora approvato dalla P.A. (e che pertanto può essere ancora suscettibile di modifiche).

Per poter quindi definire **l'attuale valore del lotto** lo scrivente deve considerare le previsioni urbanistiche più restringenti, e precisamente quelle del P.R.G., che classificano l'area nell'ambito degli insediamenti di infrastrutture pubbliche o di interesse collettivo. Tuttavia, poiché nell'ipotesi di un'attuale richiesta di nuovo titolo abilitativo il progetto dovrebbe essere assentibile sulla base di entrambi gli strumenti urbanistici (doppia conformità), lo scrivente ritiene di dover considerare il peso della destinazione attualmente meno appetibile (*infrastrutture pubbliche o di interesse collettivo*) e degli impegni economici richiesti (costruzione nuovo asse viario).

Alla luce quindi delle attuali consistenze, considerato lo stato dei luoghi e quanto previsto dagli strumenti urbanistici, lo scrivente ritiene che l'attuale

valore dei beni che compongono il Lotto 1 siano i seguenti:

EX CONSORZIO AGRARIO - Corpi	consistenza	valore unitario	Totale
A (Area vendita e uffici)	4700 mq	€ 150,00 €/mq	€ 705.000,00
B (Magazzino principale)	18400 mq	€ 100,00 €/mq	€ 1.840.000,00
C (Magazzini)	1537 mq	€ 165,00 €/mq	€ 253.605,00
D (Deposito e parcheggio mezzi agricoli)	1275 mq	€ 55,00 €/mq	€ 70.125,00
E (Edificio rurale)	2430 mc	€ 65,00 €/mc	€ 157.950,00
F (Carrozzeria)	325 mq	€ 110,00 €/mq	€ 35.750,00
G (Tunnel sabbiatura)	188 mq	€ 20,00 €/mq	€ 3.760,00
H (Impianto depurazione - autolavaggio)	181 mq	€ 40,00 €/mq	€ 7.240,00
Scoperto 25.389 mq (al 10%)	2538,9 mq	€ 50,00 €/mq	€ 126.945,00
			€ 3.200.375,00

Tuttavia, per poter definire l'**attuale valore del Lotto 1**, non si può prescindere dal considerare i costi di bonifica ed analisi che devono necessariamente essere realizzati per contenere/eliminare il rischio di inquinamento ambientale generato dal compendio esistente, sia in termini di bonifica amianto (vd. preventivo fornito dalla proprietà) sia nell'ambito dell'analisi del sottosuolo e delle acque, con la verifica dello stato e tenuta delle vasche e dei serbatoi interrati (ipotizzando anche gli eventuali costi per la caratterizzazione delle aree) che cautelativamente di stima in complessivi € 950.000,00.

In considerazione di tutto ciò si ritiene quindi che l'attuale valore del LOTTO 1, alla luce dello stato e grado in cui si trova e delle attuali potenzialità di sviluppo e trasformazione, sia pari a **€ 2.250.000,00 (duemilioniduecentocinquantamila/00 euro)**.

-O-O-O-

LOTTO 2 - Terreni agricoli (Treviso)



Foto satellitare [fonte Google Maps]

Identificazione catastale

I beni del presente lotto sono identificati come segue:

al Catasto Terreni - Comune di Treviso - Foglio 21

5) Mn. 34 - semin arbor cl. 1 - ha 01.30.47 - R.D. € 161,72 - R.A. € 74,12

6) Mn. 53 - prato cl. 3 - ha 00.11.30 - R.D. € 3,21 - R.A. € 1,46

7) Mn. 936 - semin arbor cl. 2 - ha 01.01.55 - R.D. € 97,03 - R.A. € 52,45



Estratto di mappa e vista satellitare

Descrizione del lotto

Trattasi di terreni che coprono una superficie complessiva di circa 24.332 mq (superfici catastali), collocati a sud di Via Castellana nell'area compresa tra la ferrovia (ad est) e Via Paludetti (ad ovest).

I terreni, per buona parte coltivati a bosco, risultano accessibili:

- il **mn. 936** da Via Paludetti, attraverso una strada privata costituita in parte su proprietà di terzi e collocata a cavallo del confine nord del mn. 936, per la quale è stata costituita servitù di passaggio come da atto del 18/07/1974 rep. 7913 del notaio [REDACTED] trascritto in data 27/07/1974 ai n.ri 13571/12148;
- quanto ai **mn. 53 e 34** da Via Castellana attraverso una strada di larghezza 3 metri costruita dalle *Ferrovie dello Stato* secondo accordi fra queste, i frontisti ed il Comune di Treviso, come da atto del 31/12/1973 rep. 7748 del notaio [REDACTED] trascritto in data 31/12/1973 ai n.ri 25413/22314; il mn. 34 è altresì accessibile dal mn. 936.



Vista sul "boschetto" (mn. 34 e 936) da Via Paludetti

Si precisa che sussiste un vincolo non aedificandi sui mn. 936-34 e 53, come da atto del 07/05/1975 rep. 8101 del notaio [REDACTED] trascritto in data 26/05/1975 ai n.ri 7626/6605.



Vista sul mn. 53 dalla stradina realizzata da Via Castellana

Previsioni urbanistiche di zona

In data 26/04/2018 il Comune di Treviso rilasciava il **Certificato di Destinazione Urbanistica** nel quale si certificano, secondo lo strumento urbanistico vigente (P.R.G.) le seguenti destinazioni:

- **mn. 53-PARTE** → Zona Omogenea “B” - Sottozona “B.3” disciplinata dagli art. 36-40 delle Norme di Attuazione;
- **mn. 34-PARTE, mn. 53-PARTE, mn. 936** → Zona Omogenea “E” - Sottozona “E2 - Zone agricole” disciplinata dagli art. 57-61 delle Norme di Attuazione;
- **mn. 34-PARTE, mn. 53-PARTE** → Zona Omogenea “F” - Sottozona “F.8 - Viabilità stradale, ciclo-pedonale e ferroviaria” disciplinata dagli art. 66-74 delle Norme di Attuazione;
- **mn. 34-PARTE, mn. 53** → terreno ricompreso nelle “Fasce di rispetto

ferroviario” disciplinata dall’art. 23 punti n. 1 e n. 5 delle Norme di Attuazione;

- **mn. 34, mn. 53, mn. 936** → terreno classificato “*Terreno impermeabile*” disciplinato dall’art. 23 punto n. 1 e n. 10bis delle Norme di Attuazione;



P.R.G. vigente



PI adottato

Con deliberazione n. 12 del 14/03/2018 il Consiglio Comunale ha adottato (ma non ancora approvato) la ***Variante Generale al Piano degli Interventi***, che classifica i beni del presente compendio come segue:

- **mn. 53-PARTE** → Zona Omogenea “B” - Sottozona “B.3” disciplinata dagli art. 55-59 delle Norme Tecniche Operative;
- **mn. 34-PARTE, mn. 53-PARTE, mn. 936-PARTE** → Zona Omogenea “E” Zona Agricola disciplinata dall’art. 85 delle Norme Tecniche Operative;
- **mn. 53-PARTE, mn. 34-PARTE** → Zona Omogenea “F” - Sottozona “F.8- Viabilità stradale, ciclo pedonale e ferroviaria” disciplinato dagli art. 90-99 delle Norme Tecniche Operative;
- **mn. 34-PARTE, mn. 639-PARTE** → Zona Omogenea “F” - Sottozona “F.8 - Viabilità di stradale di progetto”

- **mn. 34-PARTE, mn. 53** → terreno ricompreso nelle “Fasce di rispetto ferroviario” disciplinato dall’art. 24 punto 10 delle Norme Tecniche Operative;
- **mn. 34, mn. 53, mn. 936** → area interessata dalla “Compatibilità geologica e idraulica-penalità ai fini edificatori-classe di compatibilità II - terreni idonei a condizione tipo c)” disciplinata dagli art. 38 delle Norme Tecniche Operative.

Infatti su parte dell’area del presente lotto è prevista la realizzazione della viabilità di progetto già descritta per il Lotto 1, cioè la creazione di un nuovo asse viario di collegamento Stiore - Treviso Servizi - tangenziale - aeroporto nell’ambito del Programma Complesso n. 5 “Ex Consorzio Agrario”.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso si riscontrano le seguenti Iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli relative ai beni del presente lotto:

- **ANNOTAZIONE RP 1590/RG 17527 del 05/05/2003** su Iscrizione 5257 del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 1658/RG 18246 del 09/05/2003** su Iscrizione 5308 del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3277/RG 31776 del 31/07/2003** su Iscrizione 5261 del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3278/RG 31777 del 31/07/2003** su Iscrizione 5312 del 1994 - restrizione di beni

- **ANNOTAZIONE RP 3279/RG 31778 del 31/07/2003** su Iscrizione 5259
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3280/RG 31779 del 31/07/2003** su Iscrizione 5310
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3281/RG 31780 del 31/07/2003** su Iscrizione 5274
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3282/RG 31781 del 31/07/2003** su Iscrizione 5258
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3283/RG 31782 del 31/07/2003** su Iscrizione 5325
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3284 RG 31783 del 31/07/2003** su Iscrizione 5309
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3285 RG 31784 del 31/07/2003** su Iscrizione 5266
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3286 RG 31785 del 31/07/2003** su Iscrizione 5318
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3370 RG 32914 del 05/08/2003** su Iscrizione 5263
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3371 RG 32915 del 05/08/2003** su Iscrizione 5314
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3372 RG 32916 del 05/08/2003** su Iscrizione 5267
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3373 RG 32917 del 05/08/2003** su Iscrizione 5269
del 1994 - restrizione di beni

- **ANNOTAZIONE RP 3374 RG 32918 del 05/08/2003** su Iscrizione 5270
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3375 RG 32919 del 05/08/2003** su Iscrizione 5316
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3376 RG 32920 del 05/08/2003** su Iscrizione 5320
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3377 RG 32921 del 05/08/2003** su Iscrizione 5321
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3378 RG 32922 del 05/08/2003** su Iscrizione 5273
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3379 RG 32923 del 05/08/2003** su Iscrizione 5324
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3380 RG 32924 del 05/08/2003** su Iscrizione 5260
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3381 RG 32925 del 05/08/2003** su Iscrizione 5311
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3382 RG 32926 del 05/08/2003** su Iscrizione 5272
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3383 RG 32927 del 05/08/2003** su Iscrizione 5323
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3384 RG 32928 del 05/08/2003** su Iscrizione 5256
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3385 RG 32929 del 05/08/2003** su Iscrizione 5307
del 1994 - restrizione di beni

- **ANNOTAZIONE RP 3386 RG 32930 del 05/08/2003** su Iscrizione 5264
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3387 RG 32931 del 05/08/2003** su Iscrizione 5315
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3388 RG 32932 del 05/08/2003** su Iscrizione 5265
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3389 RG 32933 del 05/08/2003** su Iscrizione 5317
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3390 RG 32934 del 05/08/2003** su Iscrizione 5271
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3391 RG 32935 del 05/08/2003** su Iscrizione 5322
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3392 RG 32936 del 05/08/2003** su Iscrizione 5268
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3393 RG 32937 del 05/08/2003** su Iscrizione 5319
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3394 RG 32938 del 05/08/2003** su Iscrizione 5262
del 1994 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE RP 3395 RG 32939 del 05/08/2003** su Iscrizione 5313
del 1994 - restrizione di beni
- **ISCRIZIONE RP 8858/RG 35004 del 12/08/2004** - ipoteca volontaria per
concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Edoardo
Bernini di San Zenone Degli Ezzelini (TV) del 05/08/2004 Rep.
3606/1242 per l'importo totale di € € 10.800.000,00

[REDACTED] sono presenti

le seguenti:

- ANNOTAZIONE 4626 del 12/06/2006 - restrizione di beni
- ANNOTAZIONE 10236 del 20/12/2006 - restrizione di beni
- **ISCRIZIONE RP 8859/RG 35005 del 12/08/2004** - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura credito a rogito del notaio [REDACTED]

[REDACTED] del 05/08/2004 Rep.

3607/1243 per l'importo totale di € 3.060.000,00 a favore [REDACTED]

[REDACTED] presenti le

seguenti:

- **ANNOTAZIONE 4627** del 12/06/2006 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE 10237** del 20/12/2006 - proroga di durata
- **ANNOTAZIONE 10238** del 20/12/2006 - riduzione di somma
- **ANNOTAZIONE 10239** del 20/12/2006 - annotazione ad iscrizione
- **ANNOTAZIONE 114** del 17/01/0007 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE 7170** del 28/08/2007 - riduzione di somma
- **ANNOTAZIONE 7171** del 28/08/2007 - proroga di durata
- **ANNOTAZIONE 5320** del 04/09/2008 - riduzione di somma
- **ANNOTAZIONE 5321** del 04/09/2008 - annotazione all'iscrizione
- **ANNOTAZIONE 7492** del 04/12/2009 - riduzione di somma
- **ANNOTAZIONE 7493** del 04/12/2009 - proroga di durata
- **ANNOTAZIONE 5572** del 08/10/2010 - proroga di durata
- **ANNOTAZIONE 4776** del 20/09/2011 - proroga di durata
- **ANNOTAZIONE 4206** del 30/10/2012 - proroga di durata

- **ANNOTAZIONE 4153** del 24/06/2013 - proroga di durata
- **ANNOTAZIONE 188** del 20/01/2015 - proroga di durata
- **TRASCRIZIONE RP 26470/RG 38952 del 28/11/2016** - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale pignoramento immobili del Tribunale di Treviso rep. 12957 del 25/11/2016 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- **TRASCRIZIONE RP 2829/RG 3918 del 02/02/2017** - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale pignoramento immobili del Tribunale di Treviso rep. 648 del 20/01/2017 a favore [REDACTED]
[REDACTED]

Valutazione

Come per il precedente Lotto 1, anche per valutare il Lotto 2 lo scrivente non può prescindere dal considerare non solo l'attuale stato e consistenza dei beni, ma anche le previsioni urbanistiche dettate dalla *Variante Generale al Piano degli Interventi* che oggi risulta adottato ma non ancora approvato. In considerazione quindi di tutto ciò si ritiene che il valore del Lotto 2 sia pari a complessivi **€ 285.000,00 (duecentoottantacinquemila/00 euro)**.

<i>mn</i>	<i>attuale uso</i>	<i>mq catastali</i>	<i>€/mq</i>	<i>Valore</i>
53	Prato	1130	€ 6,00	€ 6.780,00
34 - 936	Bosco	13047 + 10155	€ 12,00	€ 278.424,00
				€ 285.204,00

-O-O-O-

LOTTO 3 - Unità commerciali (Vittorio Veneto)



Foto satellitare [fonte Google Maps] ed estratto di mappa

Identificazione catastale

I beni del presente lotto sono identificati come segue:

al Catasto Fabbricati - Comune di Vittorio Veneto - Sezione E - Foglio 4

8) Mn. 346 sub. 13 - cat. C/1 cl. 8 - 118 mq - sup. catastale 126 mq - Rendita

€ 3.607,76 - piano T

9) Mn. 346 sub. 108 - cat. C/6 cl. 7 - 11 mq - sup. catastale 11 mq - Rendita

€ 32,95 - piano S2

10) Mn. 346 sub. 109 - cat. C/6 cl. 7 - 11 mq - sup. catastale 11 mq - Rendita

€ 32,95 - piano S2

11) Mn. 346 sub. 126 - cat. C/6 cl. 7 - 11 mq - sup. catastale 11 mq - Rendita

€ 32,95 - piano S2

12) Mn. 346 sub. 127 - cat. C/6 cl. 7 - 11 mq - sup. catastale 11 mq - Rendita

€ 32,95 - piano S2

13) Mn. 346 sub. 134 - cat. C/1 cl. 8 - 127 mq - sup. catastale 129 mq -

Rendita € 3.882,93 - piano T

14) Mn. 346 sub. 135 - cat. C/2 cl. 5 - 63 mq - sup. catastale 69 mq - Rendita

€ 175,70 - piano S1

Tutti i suddetti beni sono catastalmente intestati a [REDACTED] per l'intera quota di proprietà.

Confini del lotto: il mn. 346 confina ad ovest ed a nord con la pubblica viabilità, nel tratto rispettivamente denominata Via Divisione Nino Nannetti e Via Giosuè Carducci; ad est con i mn. 348-349-624; a sud con i mn. 677 e 620.

Descrizione del lotto

Trattasi di unità immobiliari situate a Vittorio Veneto in *Galleria Nazioni Unite* all'interno del *Condominio Agribella*, fabbricato plurifamiliare su 7 piani, di cui 2 interrati, facente parte di un ampio comparto denominato "*Complesso polifunzionale Consorzio Agribella 2-Vittorio Veneto*". Il Condominio è situato in prossimità di Piazza del Popolo, nell'incrocio tra Via Div. N. Nannetti e Via G. Carducci.



Prospetti su Via div. N Nannetti e su Via G. Carducci

In particolare i beni del presente lotto consistono in:

[REDACTED]

- **unità commerciale** (sub. 13) in Galleria Nazioni Unite n. 21-23, costituita da un'Area di vendita di ca. 111,2 mq, un Ripostiglio di ca. 4,1 mq, un Bagno con Anti-bagno rispettivamente di 4,5 e 2,3 mq. Il fronte principale verso il porticato/galleria è completamente vetrato, con presenza di 2 porte blindate d'accesso; finestre a nastro sono installate sulle murature perimetrali est e sud; piastrelle ceramiche sono utilizzate come rivestimento di tutti i pavimenti e delle pareti di Bagno, Anti-bagno e Ripostiglio.



Accesso ai civici n. 21 e 23



L'unità è provvista di ventilconvettori installati sull'area di vendita e di un calorifero lamellare installato nel Bagno; in quest'ultimo è inoltre presente un bollitore elettrico Merloni TermoSanitari da 15 Litri (mod. Perlina 15SP); l'unità confina ad est con una *Centrale Termica comune*

che non è stata tuttavia visionata in quanto la proprietà non è riuscita a consentire l'accesso.



C.T. e particolare armadietti contatori



Si segnala infine che non sono stati forniti allo scrivente certificati di conformità degli impianti né il libretto dell'impianto di riscaldamento.

- **unità commerciale** (sub. 134) in Galleria Nazioni Unite n. 19, costituita da un'Area di vendita di ca. 105,8 mq, un Magazzino di ca. 29,3 mq, un Bagno con Anti-bagno rispettivamente di 1,9 e 1,6 mq. Il fronte principale verso il porticato/galleria è completamente vetrato, con presenza di 1 porte blindata d'accesso, mentre finestre a nastro sono installate sul Magazzino e sulla porzione est dell'areai di vendita. Anti-

bagno e Bagno, entrambi ciechi, presentano piastrelle a rivestimento sia del pavimento che delle pareti, mentre nel *Negozio* e nel *Magazzino* si rilevano piastrelle a pavimento e pareti tinteggiate. L'unità è provvista di ventilconvettori AerMec installati sull'*Area di vendita* e sul *Magazzino* e di un calorifero lamellare installato nel Bagno; in quest'ultimo, a cui si accede tramite piccolo gradino, è inoltre presente un bollitore elettrico. L'unità, come la precedente, è collegata alla C.T. comune collocata ad est del subalterno n.13; si segnala che non sono stati forniti allo scrivente certificati di conformità degli impianti né il libretto dell'impianto di riscaldamento.



Area di vendita



Magazzino



Bagni

Nel corso del sopralluogo svolto si è inoltre riscontrata la presenza, in prossimità dell'ingresso all'unità, di un'ampia macchia sul soffitto del locale, presumibilmente dovuta ad una infiltrazione d'acqua e che, da un esame visivo, sembra ancora interessato da bagnamento; a terra si rilevano peraltro residui di sfarinamento della tinteggiatura.





- **n. 4 posti auto** (sub. 108-109-126-127) di circa 11 mq ciascuno collocati al piano secondo sottostrada sull'autorimessa collettiva; i posti non sono provvisti di dissuasori di sosta e vengono pertanto attualmente utilizzati da terzi (vd. fotografie sottostanti); l'autorimessa, raggiungibile tramite rampa carrabile da Via G. Carducci, è collegata internamente al complesso edilizio tramite 6 corpi scala.
- **n. 1 magazzino** (sub. 135) collocato al piano primo sottostrada; si segnala che lo scrivente non è potuto accedere all'unità e pertanto la valutazione del bene potrà basarsi unicamente sulla consistenza catastale dichiarata.



sub. 127 - sub. 126



sub. 109 - sub. 108

Titoli abilitativi

In data 06/03/2018 lo scrivente inoltrava al comune di Vittorio Veneto istanza di accesso agli atti relativi ai beni del presente lotto; resi disponibili per la presa visione solo in data 17/04/2018, lo scrivente è a tutt'oggi in attesa di riceverne copia e di visionarne parte (di seguito meglio specificato).

Da quanto visionato gli immobili del presente lotto risultano legittimati dai seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 12354/2182** del 30/12/1986;
- **Concessione Edilizia n. 10830** del 04/09/1990 variante;
- **DIA pratica n. 10361 del 13/03/2007** relativo all'unità identificata con il sub. 13, manutenzione straordinaria per la realizzazione di anti-bagno, finiture interne, impianto elettrico e di riscaldamento;
- **DIA pratica n. 10366 del 13/03/2007** relativo all'unità identificata con il sub. 134, ristrutturazione con eliminazione della scala di collegamento con il magazzino del piano interrato e ricavo di 2 unità distinte (oggi sub. 134 e 135); **Richiesta di Agibilità prot. 35389 del 06/09/2007** (silenzio

- assenso) per il sub. 134.

Si precisa che tra la documentazione visionata presso l'ufficio tecnico non è stata reperita l'agibilità del fabbricato e delle unità del presente lotto (ad eccezione del sub. 134, agibile per silenzio assenso dal 2007); inoltre si segnala che ad oggi l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto non ha ancora fornito allo scrivente copia della documentazione edilizia richiesta e pertanto non è possibile esprimersi in merito alla congruità edilizia di quanto rilevato.

Nel corso dell'accesso agli atti presso il Comune di Vittorio Veneto lo scrivente ha inoltre rilevato che altro professionista aveva precedentemente eseguito l'accesso ai medesimi atti (istanza del 13/03/2017) nell'ambito di una C.T.U. del Tribunale di Treviso.

Conformità catastale

Lo stato di fatto rilevato risulta conforme alle planimetrie catastali per quanto concerne i sub. 13-134-108-109-126 e 127.

Non ci si esprime nel merito della conformità catastale dell'unità sub. 135 (magazzino) in quanto non è stato consentito l'accesso ed il rilievo del bene.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso si riscontrano le seguenti Iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli relative ai beni del presente lotto:

- **ISCRIZIONE RP 8858/RG 35004 del 12/08/2004** - ipoteca volontaria per

concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio [REDACTED]

[REDACTED] del 05/08/2004 Rep.

3606/1242 per l'importo totale di € € 10.800.000,00 a favore [REDACTED]

[REDACTED] sono presenti

le seguenti:

- **ANNOTAZIONE 4626** del 12/06/2006 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE 10236** del 20/12/2006 - restrizione di beni

- **ISCRIZIONE RP 8859/RG 35005 del 12/08/2004** - ipoteca volontaria per

concessione a garanzia di apertura credito a rogito del notaio [REDACTED]

[REDACTED] del 05/08/2004 Rep.

3607/1243 per l'importo totale di € 3.060.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] presenti le

seguenti:

- **ANNOTAZIONE 4627** del 12/06/2006 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE 10237** del 20/12/2006 - proroga di durata
- **ANNOTAZIONE 10238** del 20/12/2006 - riduzione di somma
- **ANNOTAZIONE 10239** del 20/12/2006 - annotazione ad iscrizione
- **ANNOTAZIONE 114** del 17/01/0007 - restrizione di beni
- **ANNOTAZIONE 7170** del 28/08/2007 - riduzione di somma
- **ANNOTAZIONE 7171** del 28/08/2007 - proroga di durata
- **ANNOTAZIONE 5320** del 04/09/2008 - riduzione di somma
- **ANNOTAZIONE 5321** del 04/09/2008 - annotazione all'iscrizione
- **ANNOTAZIONE 7492** del 04/12/2009 - riduzione di somma

- **ANNOTAZIONE 7493** del 04/12/2009 - proroga di durata
- **ANNOTAZIONE 5572** del 08/10/2010 - proroga di durata
- **ANNOTAZIONE 4776** del 20/09/2011 - proroga di durata
- **ANNOTAZIONE 4206** del 30/10/2012 - proroga di durata
- **ANNOTAZIONE 4153** del 24/06/2013 - proroga di durata
- **ANNOTAZIONE 188** del 20/01/2015 - proroga di durata
- **TRASCRIZIONE RP 26470/RG 38952 del 28/11/2016** - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale pignoramento immobili del Tribunale di Treviso rep. 12957 del 25/11/2016 a favore di **[REDACTED]**
[REDACTED]
- **TRASCRIZIONE RP 2829/RG 3918 del 02/02/2017** - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale pignoramento immobili del Tribunale di Treviso rep. 648 del 20/01/2017 a favore di **[REDACTED]**
[REDACTED]

Valutazione

Nel valutare il presente lotto lo scrivente ha tenuto conto del posizionamento del fabbricato nel quale insistono gli immobili, che per la particolarità della vicinanza del Municipio potrebbe essere considerata interessante; tuttavia lo stato dei luoghi e delle attività varie esercitate nel Condominio sembrano non risultare appetibili. Si segnala infatti che all'interno del fabbricato trovava collocazione una media struttura di vendita (supermercato) che doveva servire anche da traino per le altre piccole attività adiacenti. Nel corso del sopralluogo si è potuto constatare

che tale immobile, con i relativi standard (piano primo sottostrada quasi interamente a servizio di tale superficie di vendita) sono in stato di abbandono, condizione questa che coinvolge ed influenza tutte le attività e gli immobili della “Galleria Nazioni Unite”.

Per quanto riguarda gli specifici beni del presente lotto, si precisa che le unità commerciali sono poste all’interno della Galleria e quindi non visibili dalla viabilità esterna.

Per tali ragioni, considerate le caratteristiche specifiche dei singoli immobili, valutato il grado delle finiture e lo stato conservativo, si ritiene che il più probabile valore al momento attuale del **Lotto 3** sia pari ad € **270.000,00 (duecentosettantamila/00 euro)**, così determinati:

<i>sez</i>	<i>sub</i>	<i>mq cat.</i>	<i>€/mq</i>	<i>Valore</i>
unità commerciale PT (civ. 21-23)	13	126	€ 950,00	€ 119.700,00
unità commerciale PT (civ.19)	134	129	€ 950,00	€ 122.550,00
magazzino S1	135	69	€ 150,00	€ 10.350,00
posto auto su autorimessa S2	108	11	€ 350,00	€ 3.850,00
posto auto su autorimessa S3	109	11	€ 350,00	€ 3.850,00
posto auto su autorimessa S4	126	11	€ 350,00	€ 3.850,00
posto auto su autorimessa S5	127	11	€ 350,00	€ 3.850,00
				€ 268.000,00

-O-O-O-

CONCLUSIONI

Alla luce delle analisi effettuate e sopra richiamate lo scrivente ritiene che il più probabile valore al momento attuale dell'intero compendio immobiliare della [REDACTED] sia approssimabile a **€ 2.800.000,00** (duemilionioottocentomila/00 euro).

COMPENDIO [REDACTED]	Valore attuale
LOTTO 1 - EX CONSORZIO AGRARIO	€ 2.250.000,00
LOTTO 2 - TERRENI AGRICOLI	€ 285.000,00
LOTTO 3 - UNITA' COMMERCIALI	€ 270.000,00
	€ 2.805.000,00

In fede

Treviso, 07 maggio 2018

Il perito estimatore

Dott. Geom. Giorgio Granello

Firmato da:
GRANELLO GIORGIO
Motivo:



Data: 07/05/2018 17:04:31

ALLEGATI

Allegato 1 - Documentazione catastale LOTTO 1

Allegato 2 - Documentazione catastale LOTTO 2

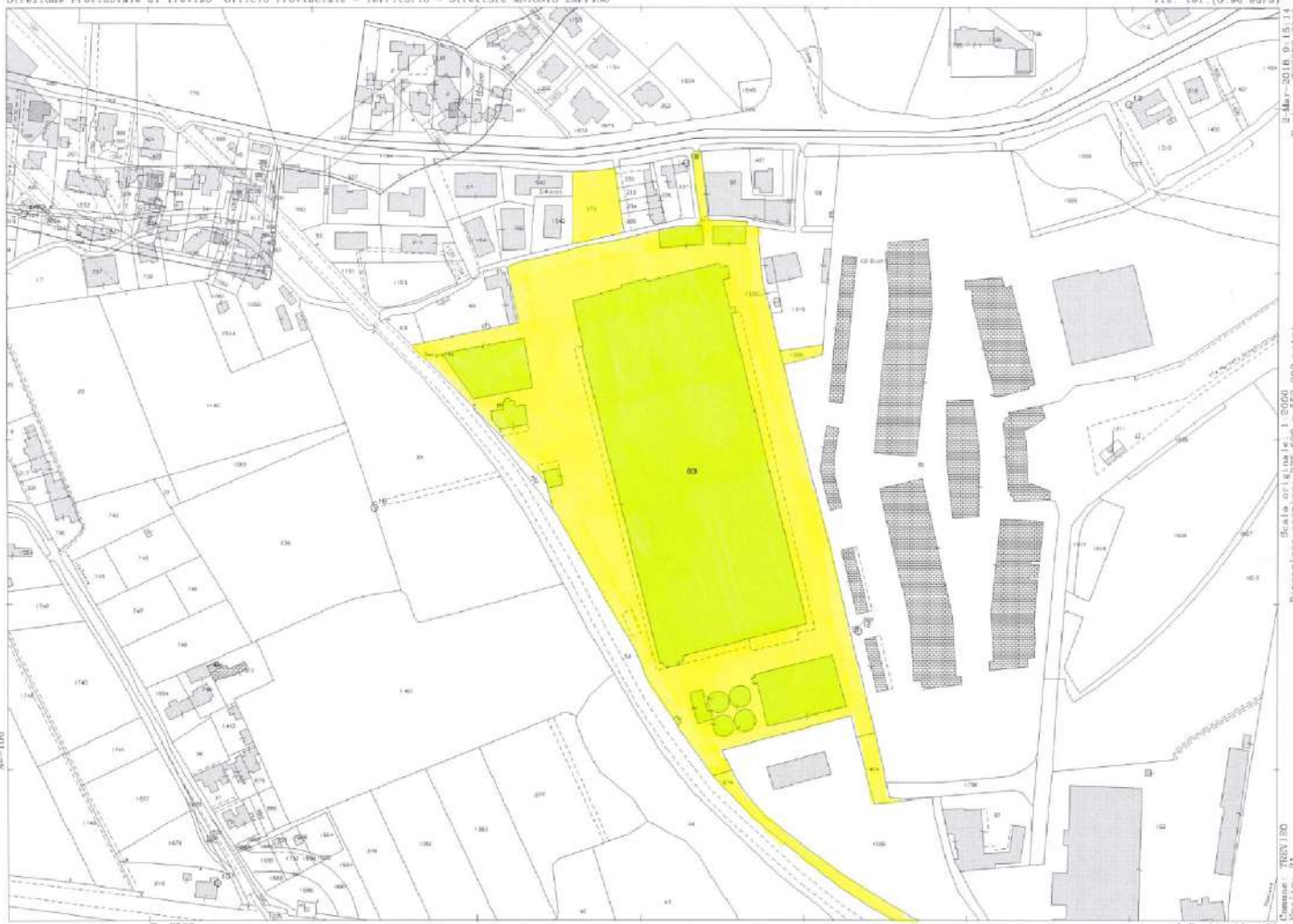
Allegato 3 - CDU Lotti 1 e 2

Allegato 4 - Documentazione catastale LOTTO 3

Allegato 5 - Rilievo LOTTO 3

Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANTONIO ZAFFINO

Via. tel. (0.90 euro)

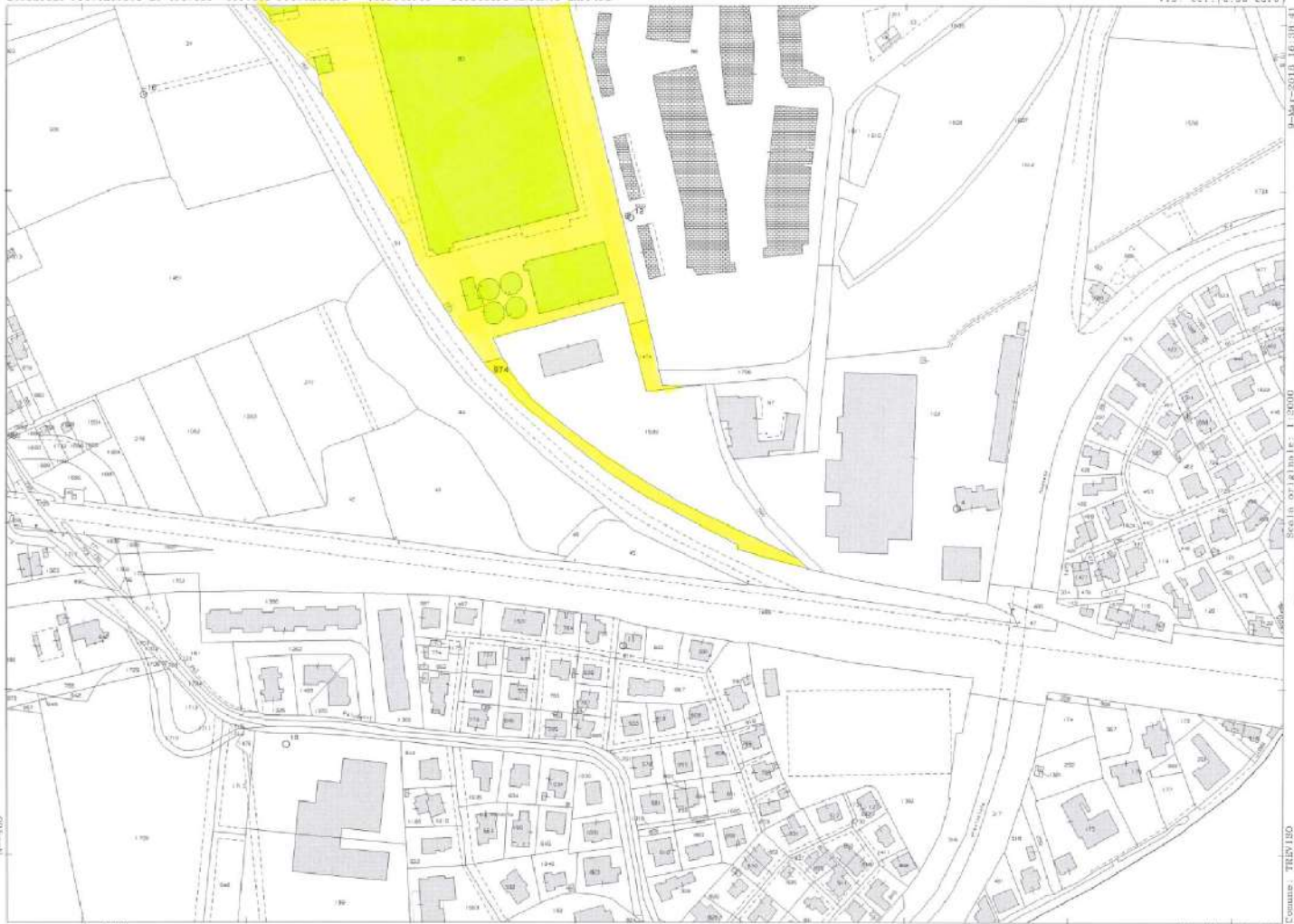


1. Mar. 2016, 0.15.14
Prot. n. 122872/2016

Scala cart. 1:5000
Dimensione cartice: 170 600 x 552 000 metri

1. Mar. 2016, 0.15.14
Prot. n. 122872/2016

1 Particella: E-2500



MODULARIO
Form. 1407 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

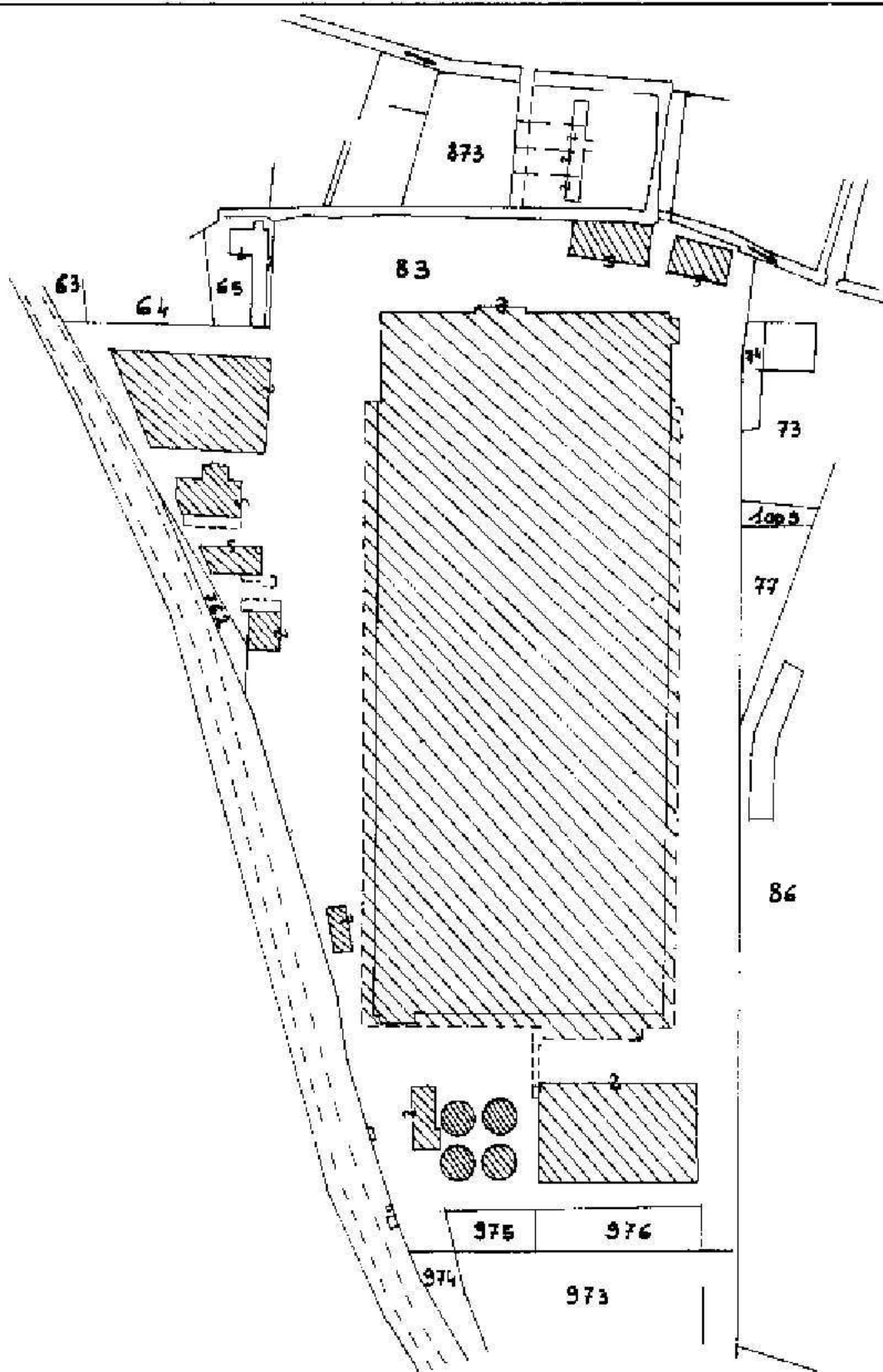
Planimetria di u.i.u. in Comune di

TREVISO

VIA

CASTELLANA

CIV. 17



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/03/2018 - Comune di TREVISO (L407) - < Sez.Urb.: D - Foglio: 3 - Particella: 83 - Subalterno: 33 >
VIA CASTELLANA n. 17 piano: T.L.2.

Dichiarazione di N.C.

Ultima planimetria in atti

Denuncia di variazione

Data presentazione:06/02/1995 - Data

Totale schizzi 3 Formato di acquis

F. 83

Sub

33

34

* Scala originale non disponibile. *

LEGENDA DELL'ARTICOLAZIONE FUNZIONALE:

- 
- ⓧ CORTE
 - Ⓐ MAGAZZINO MERCI P.T.
 - Ⓑ VENDITA RICAMBI AUTOMEZZI P.T.
 - Ⓒ OFFICINA P.T.-1
 - Ⓓ SUPERMERCATO P.T.
 - Ⓔ NEGOZIO P.T.
 - Ⓕ UFFICI P.T-1-2
 - Ⓖ MAGAZZINI P.T-1
 - Ⓗ MAGAZZINO P.T.
 - Ⓘ CAPANNONE P.T.
 - Ⓛ CARROZZERIA P.T.-1
 - Ⓜ TUNNEL DI SABBIATURA P.T.
 - Ⓝ CAPANNONE P.T.
 - Ⓞ PENSILINA METALLICA P.T.
 - Ⓟ CABINA PESA P.T.

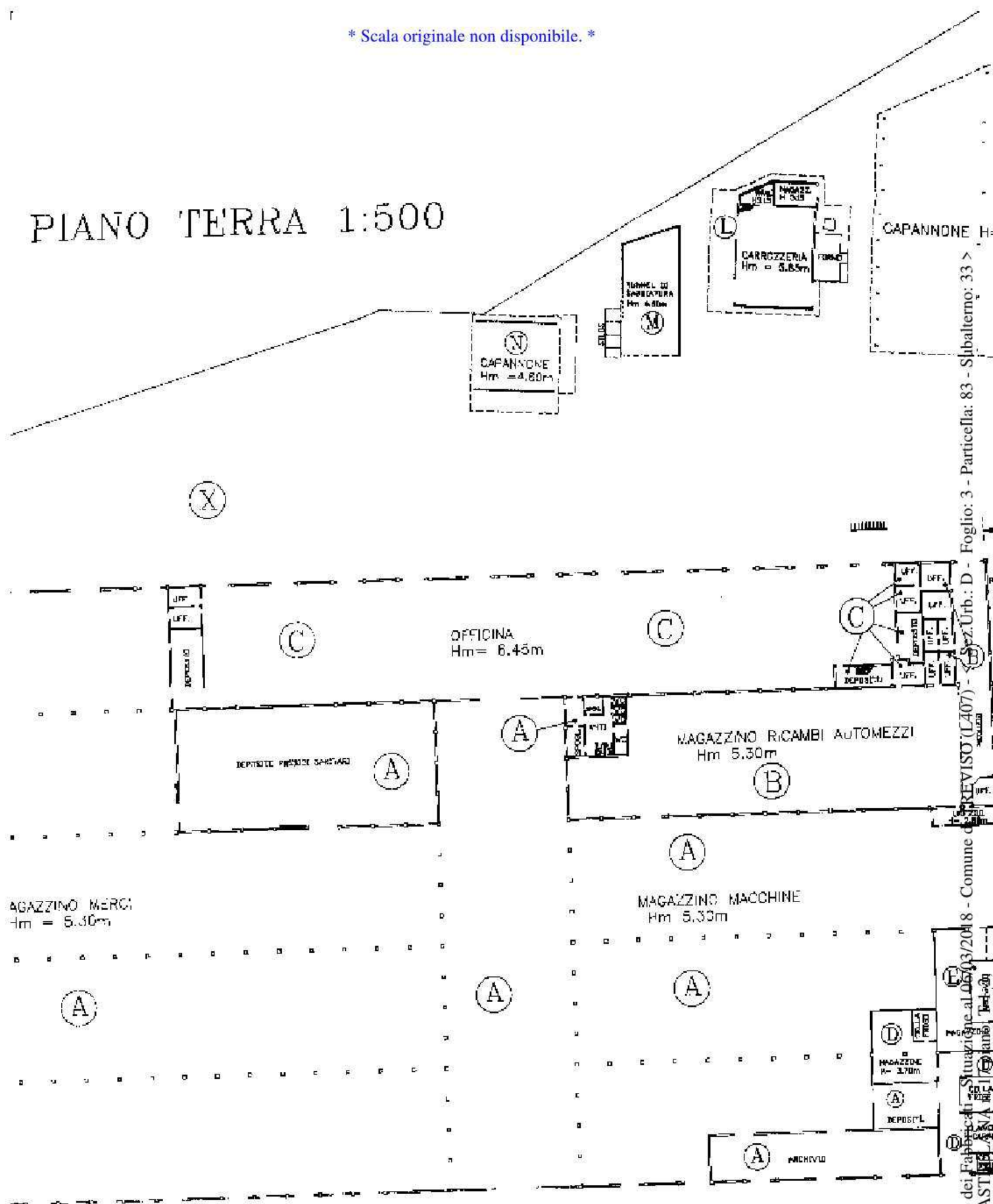
WJ

[illegible]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/03/2018 - Comune di TREVISO (L407) - < Sez. Urb.: D - Foglio: c3 - Particella: 834 - Subalterno: 33 >
VIA CASTELLANA n. 17 piano: T-1-2;

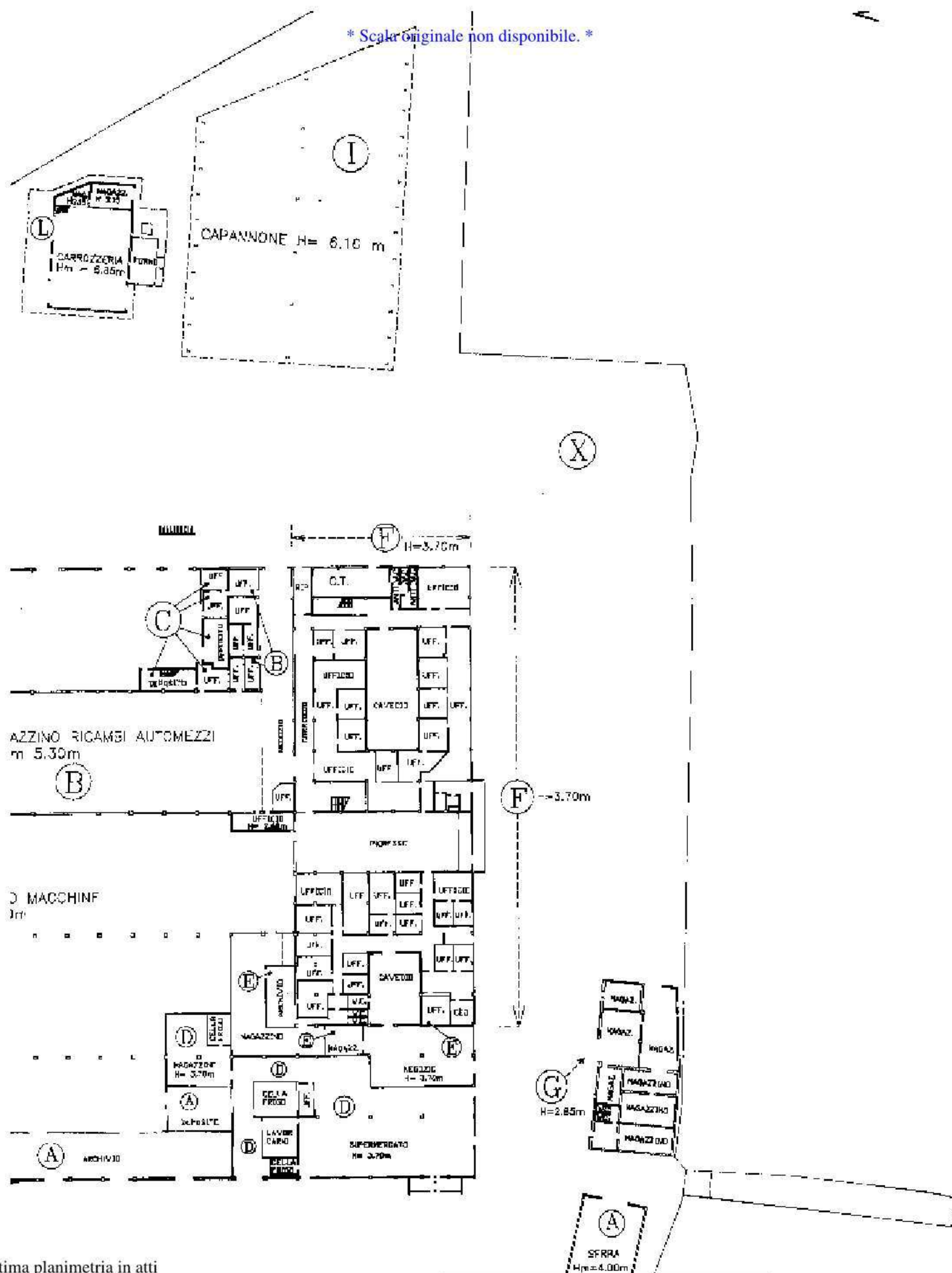
Totale schede: 7 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PIANO TERRA 1:500

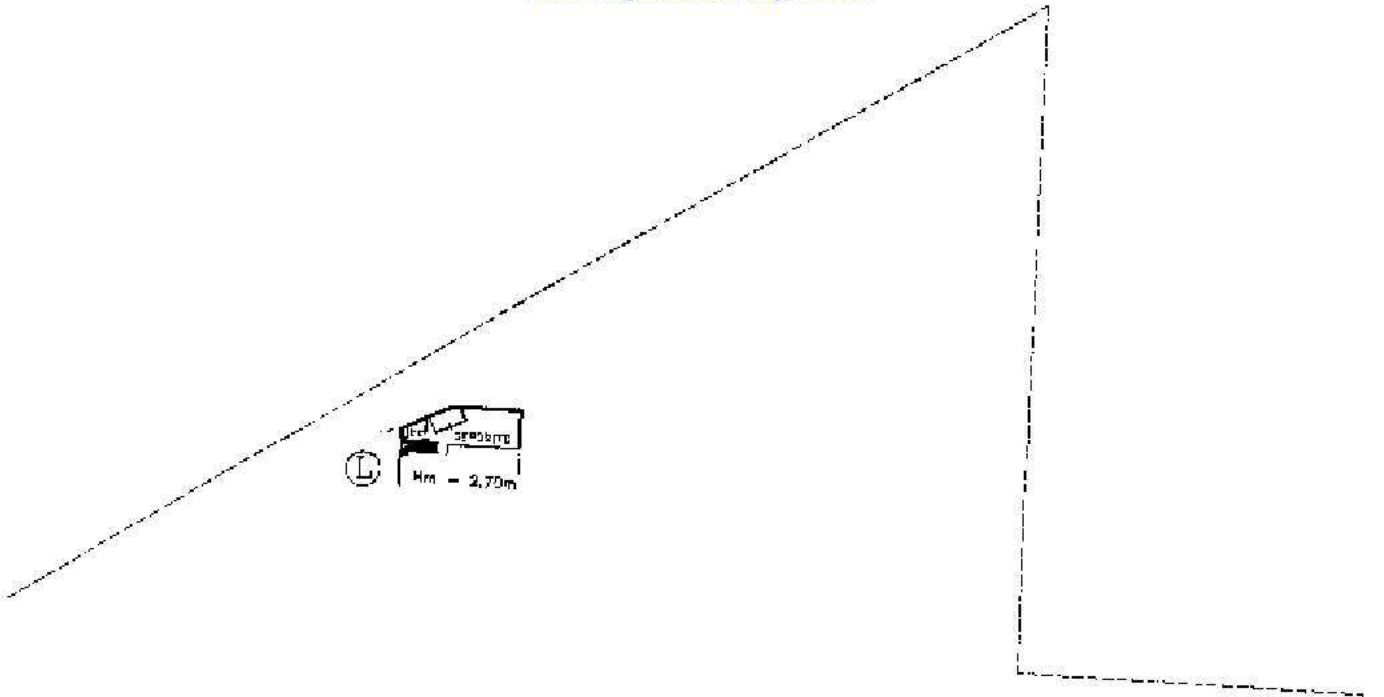


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/03/2018 - Comune di REVISO (L407) - ~~Spz. Urb.~~ D - Foglio: 3 - Particella: 83 - Sbalerno: 33 >

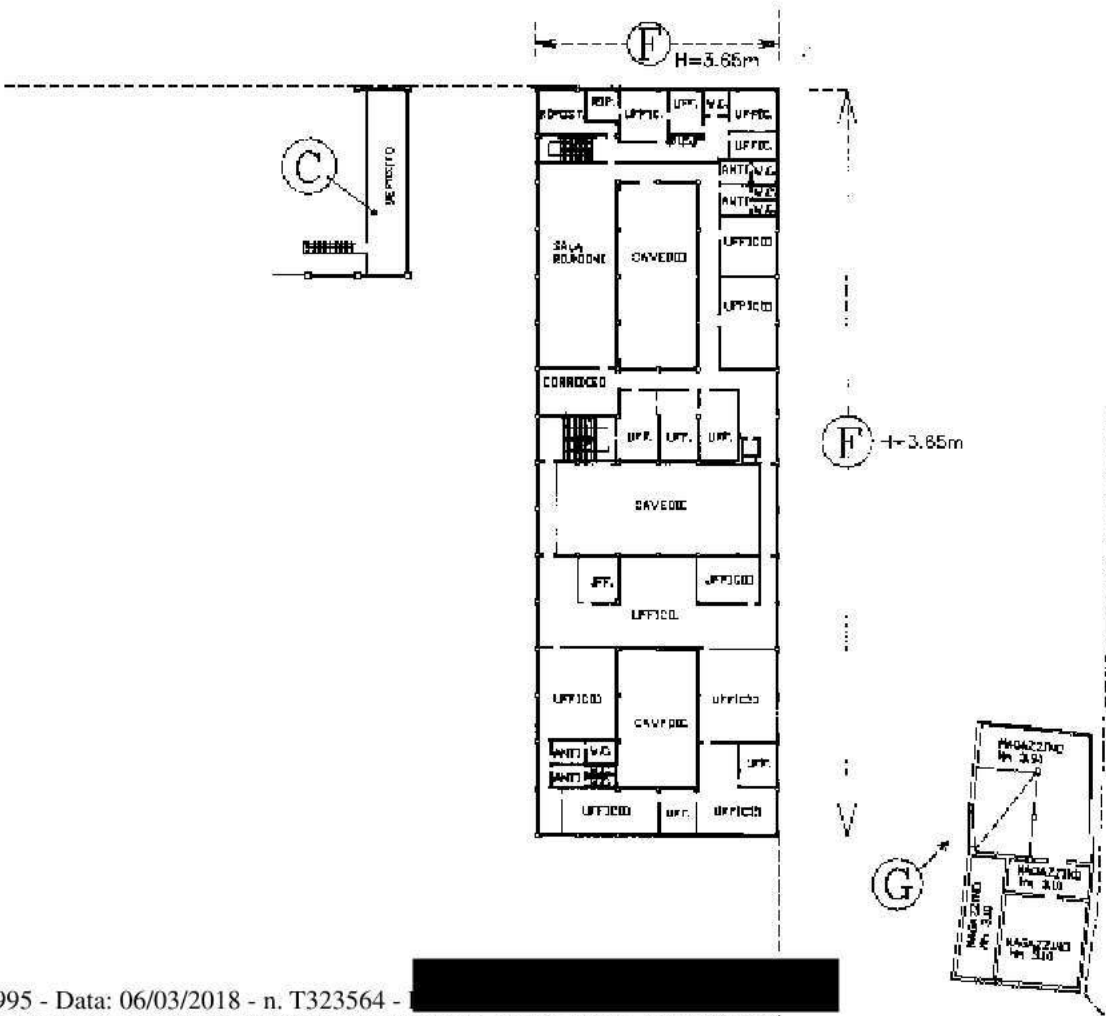
Totale schede: 7 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



* Scala originale non disponibile. *



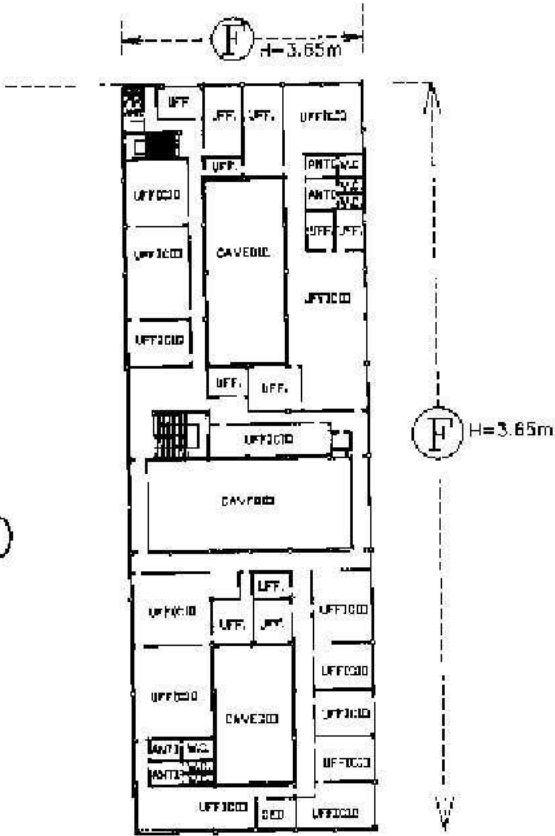
PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

* Scala originale non disponibile. *

PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti



Scale originale: 1:2000
Dimensione cornice: 775,00 x 552,00 metri

Commune: TRIVISO
Pagina: 21

1 Particella: 83



Diritti di Segreteria di cui al
D.L. n. 209 del 20 maggio 1992
versamento di € 25,83
in data 12.03.2018 sul C/C
Postale n. 12201315 / Tesoreria
Comunale.

L'INCARICATO

COMUNE DI TREVISO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

PROT. N. 59761

N. 2018-0056

IL FUNZIONARIO DIRETTIVO DELEGATO

Vista la richiesta in data 28/03/2018 prot. n. 44750 del 27/03/2018, formulata da:

Geom. GRANELLO GIORGIO
Viale della Repubblica, 253/e
Treviso

con la quale viene chiesto il certificato di destinazione urbanistica, con allegata planimetria catastale, delle aree così individuate: Foglio 21 (ex D - Foglio 3°) Mappali nn. 83 - 34 - 53 - 936 - 1005 - 1474 - 974 - 873;

Visto il Piano Regolatore Vigente approvato con deliberazioni della Giunta Regionale del Veneto: n. 3262 del 23.10.2003 avente ad oggetto "Piano Regolatore Generale" approvazione con modifiche d'ufficio. Art. 45 - L.R. 27.06.1985, n. 61, approvazione con proposte di modifica. Art. 46 L.R. 27.06.1985, n. 61" e n. 2039 del 02.07.2004 avente ad oggetto "Piano Regolatore Generale - Variante Generale. Approvazione definitiva. Art. 46 L.R. 27.06.1985, n. 61, rettifica modifiche d'Ufficio - Art. 45 L.R. 27.06.1985, n. 61";

Visto il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con la conferenza dei servizi decisoria in data 27.05.2015 prot. n. 59853 ai sensi dell'art. 15 commi 6° e 7° della legge regionale del 23 Aprile 2004, n. 11, e successiva ratifica con D.G.P. n. 200 del 8.06.2015 (B.U.R.V.n. 66 del 03.07.2015).

Visto l'articolo 104 "disposizioni transitorie" del NTO della Variante generale al Piano degli Interventi (PI) di adeguamento al PAT;

Vista la Variante generale al Piano degli Interventi (PI) di adeguamento al PAT, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, adpttata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 14/03/2018, attualmente in regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 29 della L.R. 11/2004;

Visto il comma 5 dell'art. 707 del Codice della Navigazione;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;

Visti gli articoli 28 e 29 del vigente Regolamento Edilizio;

Visto lo Statuto Comunale approvato con deliberazioni del Consiglio comunale n. 364 del 15.10.1991 e n. 61 del 16.03.1992;

Visto il D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

Visti gli artt. 25 bis e 25 ter del Regolamento del Nuovo Sistema di Direzione approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 75105/792 del 29.11.2000, e successive modifiche ed integrazioni;



Visto il provvedimento del Coordinatore dell'Area Amministrativa prot. n. 107949 del 20.09.2016 con il quale è stato disposto il rinnovo dell'incarico di posizione organizzativa a decorrere dal 20.09.2016 e sino al 19.09.2018;

Visto il provvedimento del Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e Urbanistica n. 1486 del 05.10.2016 con il quale è stata rinnovata la delega di alcune funzioni dirigenziali, tra le quali la firma dei certificati di destinazione urbanistica, per il periodo dal 05.10.2016 sino al termine del mandato del Sindaco;

Fatta salva la corrispondenza tra l'estratto catastale e la cartografia di P.R.G.;

CERTIFICA

che i sottoelencati terreni sono così classificati dallo strumento urbanistico generale vigente:

F.21 Mapp.1005-PARTE, F.21 Mapp.83-PARTE, Zona Omogenea "B" - Sottozona "B.2" disciplinata dagli artt. 36 - 39 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.21 Mapp.53-PARTE, Zona Omogenea "B" - Sottozona "B.3" disciplinata dagli artt. 36 - 40 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.21 Mapp.1474-PARTE, F.21 Mapp.974-PARTE, Zona Omogenea "D" - Sottozona "D2.1 - Insediamenti misti di completamento" disciplinata dagli artt. 50 - 52 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.21 Mapp.34-PARTE, F.21 Mapp.53-PARTE, F.21 Mapp.936, Zona Omogenea "E" - Sottozona "E2 - Zone agricole" disciplinata dagli artt. 57 - 61 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.21 Mapp.1005-PARTE, F.21 Mapp.1474-PARTE, F.21 Mapp.83-PARTE, F.21 Mapp.873, F.21 Mapp.974-PARTE, Zona Omogenea "F" - Sottozona "F.3 - Attrezzature di interesse comprensoriale" disciplinata dagli artt. 66 - 70 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.21 Mapp.974-PARTE, F.21 Mapp.34-PARTE, F.21 Mapp.53-PARTE, Zona Omogenea "F" - Sottozona "F.8 - Viabilità stradale, ciclo-pedonale e ferroviaria" disciplinata dagli artt. 66 - 74 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.21 Mapp.1474-PARTE, F.21 Mapp.974-PARTE, Zona Omogenea "F" - Sottozona "F.8 - Viabilità stradale di progetto" disciplinata dagli artt. 66 - 74 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.21 Mapp.34-PARTE, F.21 Mapp.53, F.21 Mapp.83-PARTE, F.21 Mapp.974-PARTE, il terreno risulta ricompreso nelle: "Fasce di rispetto ferroviario" disciplinate dall'art. 23, punti n. 1 e n. 5, delle Norme di Attuazione, del P.R.G. vigente, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.21 Mapp.1005, F.21 Mapp.1474, F.21 Mapp.34, F.21 Mapp.53, F.21 Mapp.83, F.21 Mapp.873, F.21 Mapp.936, F.21 Mapp.974, il terreno risulta classificato: "Terreno impermeabile" disciplinato dall'art. 23, punti n. 1 e n. 10 bis, delle Norme di Attuazione, del P.R.G. vigente, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.21 Mapp.974-PARTE, l'area risulta interessata da: "Zone di tutela aeroportuale del Piano di Rischio - Tipo "D"" disciplinate dall'art. 23 punto 14 delle Norme di Attuazione del P.R.G. alle cui prescrizioni si rinvia;

- che le previsioni del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), articolate in direttive, prescrizioni e vincoli per l'area oggetto di richiesta di certificazione sono disciplinate dai seguenti articoli delle Norme di Attuazione:

TAV T04 - CARTA DELLE TRASFORMABILITA', AZIONI STRATEGICHE, VALORI E TUTELE
18 - Ambiti territoriali omogenei; ATO N. 8 - Feltrina Sud
20.2a - Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale

20.2b - Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva non ampliabili e commerciale

20.6 - Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi che attingono dal dimensionamento strategico: 5 - Ex Consorzio Agrario

21 - Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza consolidati

25.3 - Ambiti agricoli

Che i sottoelencati terreni sono così classificati dal Piano degli Interventi (PI) di adeguamenti al PAT:

F.21 Mapp.53-PARTE, Zona Omogenea "B" Sottozona "B.3" disciplinata dagli artt. 55 - 59 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.21 Mapp.1005-PARTE, F.21 Mapp.83-PARTE, Zona Omogenea "C" Sottozona "C.1" disciplinata dagli artt. 65 - 66 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.21 Mapp.1005-PARTE, F.21 Mapp.1474, F.21 Mapp.83-PARTE, F.21 Mapp.873, F.21 Mapp.974-PARTE, "Ambiti dei Programmi Complessi - Sottozona di trasformazione integrata" disciplinati dagli artt. 78 - 78.2 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi e dalla scheda n. 5 dell'elaborato T04 - Comparto n. 2 del PI, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.21 Mapp.34-PARTE, F.21 Mapp.53-PARTE, F.21 Mapp.936-PARTE, Zona Omogenea "E" Zona agricola disciplinata dall'art. 85 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.21 Mapp.974-PARTE, F.21 Mapp.53-PARTE F.21 Mapp.34-PARTE Zona F: Sottozona F.8 - viabilità stradale, ciclo-pedonale e ferroviaria disciplinato dagli artt. 90 - 99 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.21 Mapp.34-PARTE, F.21 Mapp.83-PARTE, F.21 Mapp.936-PARTE, Zona F: Sottozona F.8 - viabilità stradale di progetto

F.21 Mapp.34-PARTE, F.21 Mapp.53, F.21 Mapp.83-PARTE, F.21 Mapp.974-PARTE, il terreno risulta ricompreso nelle "Fasce di rispetto ferroviario" disciplinate dall'art. 24 punto 10 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.21 Mapp.974-PARTE, l'area risulta ricompresa nelle "Zone di tutela aeroportuale del Piano di Rischio - D" disciplinate dall'art. 24 punto 14 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.21 Mapp.1474-PARTE, F.21 Mapp.974-PARTE, l'area risulta interessata dalla "Compatibilità geologica e idraulica - penalità ai fini edificatori - Classe di compatibilità II - terreni idonei a condizione tipo b)", disciplinata dall'art. 38 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.21 Mapp.1005, F.21 Mapp.1474-PARTE, F.21 Mapp.34, F.21 Mapp.53, F.21 Mapp.83, F.21 Mapp.873, F.21 Mapp.936, F.21 Mapp.974-PARTE, l'area risulta interessata dalla "Compatibilità geologica e idraulica - penalità ai fini edificatori - Classe di compatibilità II - terreni idonei a condizione tipo c)", disciplinata dall'art. 38 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia

Sono fatte salve le eventuali prescrizioni e/o direttive impartite dagli strumenti urbanistici di livello superiore (P.T.R.C., P.T.C.P., P.A.I., Parco Naturale Regionale del Fiume Sile) sia adottati che approvati, nonché le proposte di modifica di cui all'art. 46 della L.R. 61/85.

Sono fatte salve le perimetrazioni degli ambiti dei Siti di Importanza Comunitaria e delle Zone di Protezione speciale con le relative prescrizioni e/o direttive impartite dalle D.G.R. 2673/04 e D.G.R. n. 241/05 e successive modifiche ed integrazioni emesse ai sensi della Direttiva 92/43/CEE nonché dalle Prescrizioni Generali delle N.T.A. del P.R.G. - allegato II.

Il certificato è stato redatto in base all'estratto catastale prodotto dal richiedente che si trova allegato alla domanda e viene rilasciato ai sensi degli artt. 28 - 29 del Regolamento Edilizio.

Ai sensi dell'art. 30, comma 3° del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 "Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici".

Rilascia il presente certificato in carta resa legale su richiesta di parte ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

Il presente certificato è composto da n. 4 fogli.

Treviso, 26 APR 2018

Settore Pianificazione Territoriale e Urbanistica

Il Funzionario Direttivo P.O.

Arch. Luca Tortora



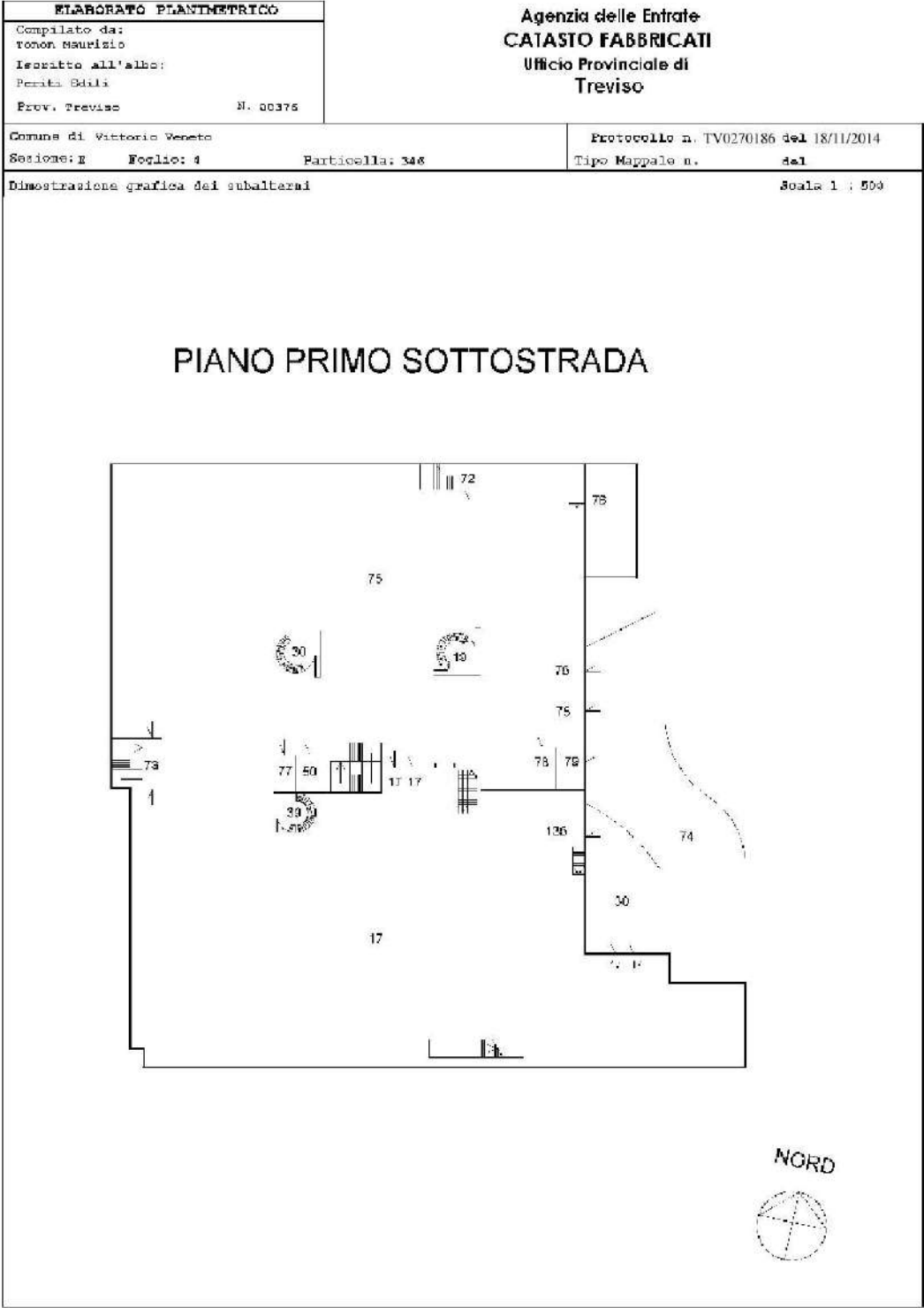


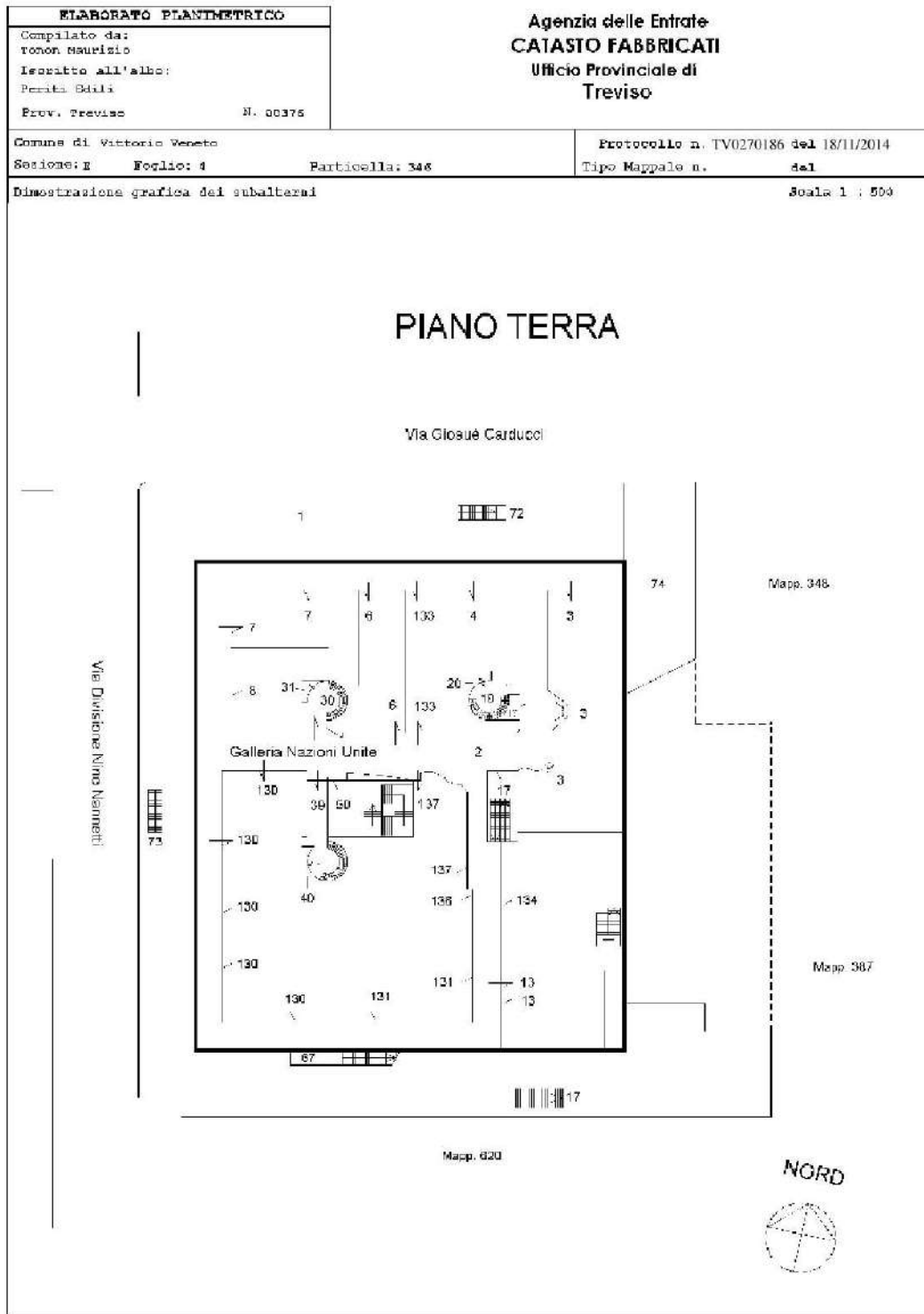
2013 2015

Scala grafica 1:1000
Dimensione cartacea 300 000 x 270 000 metri

VITTORIO VENTURATO
Foglio 50

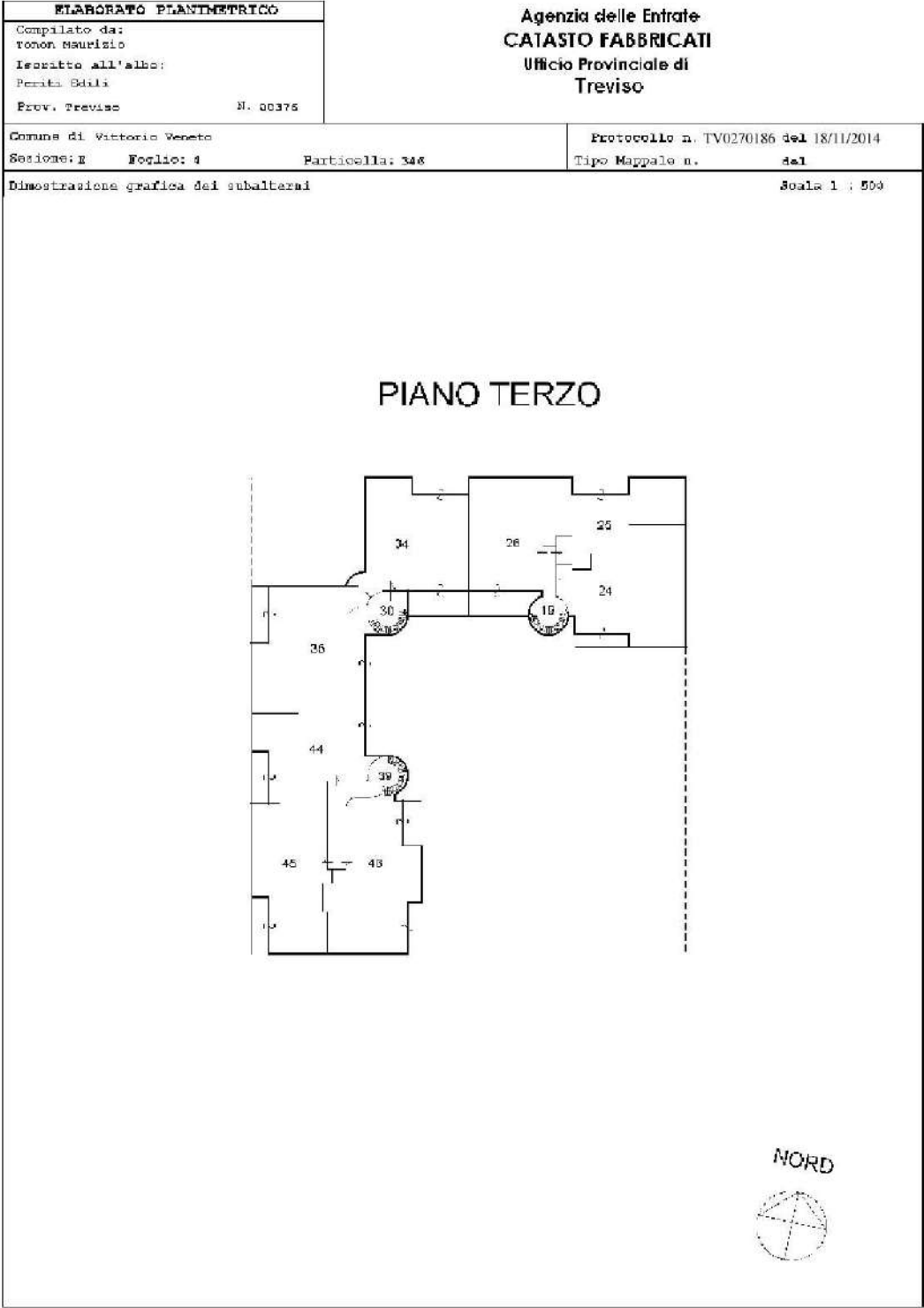




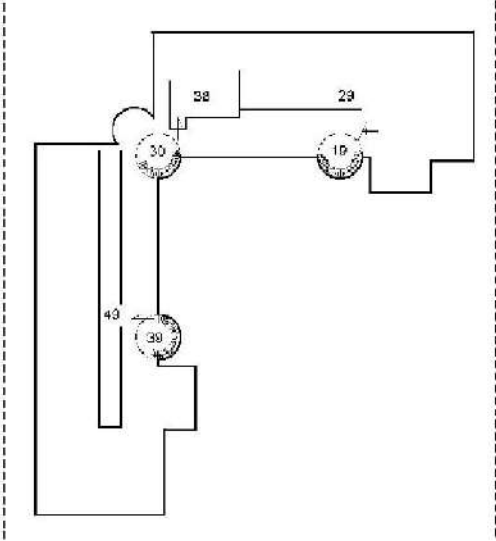










ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Trevise	
Compilato da: romon maurizio			
Isolato all'albo:			
Perita Edili			
Prov. Treviso		N. 00375	
Comune di Vittorio Veneto		Protocollo n. TV0270186 del 18/11/2014	
Sezione: E	Foglio: 4	Particella: 346	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	
PIANO QUINTO - COPERTURA  NORD 			

Direzione Provinciale di Treviso

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: VITTORIO VENETO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
VITTORIO VENETO		E	4	346			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA CARDUCCI GIOSUE'		T			LASTRICO SOLARE INVARIATO	
2	VIA CARDUCCI GIOSUE'		T			BCNC (PORTICATO E GALLERIA USO PUBBLICO) COMUNE AI SUB DAL 3 AL 117, DAL 119 AL 127 E 129,134,135,136,137,138,139.	
3	VIA CARDUCCI GIOSUE'		T			NEGOZIO CON C. T. COMUNE AI SUB 12,13,130, 134,135,136	
4	VIA CARDUCCI GIOSUE'		T			NEGOZIO INVARIATO	
5	VIA CARDUCCI GIOSUE'		T			NEGOZIO SOPPR. E SOST. DAL SUB 133 PER CAMBIO D'USO	
6	VIA CARDUCCI GIOSUE'		T			NEGOZIO INVARIATO	
7	VIA CARDUCCI GIOSUE'		T			NEGOZIO INVARIATO	
8	VIA CARDUCCI GIOSUE'		T			NEGOZIO INVARIATO	
9	VIA CARDUCCI GIOSUE'		T			NEGOZIO SOPPR. PER CAMBIO D'USO ED ACCORPAMENTO CON I SUB 10 E 11 SOST. DAL SUB 130	
10	VIA CARDUCCI GIOSUE'		T			NEGOZIO CON C. T. COMUNE AI SUB 3,11,12,13,14,15,130 SOPPR. PER CAMBIO D'USO ED ACCORPAMENTO CON I SUB 9 E 11 SOST. DAL SUB 130	
11	VIA CARDUCCI GIOSUE'		T			NEGOZIO CON C. T. COMUNE AI SUB 3,11,12,13,14,15,130 SOPPR. PER CAMBIO D'USO ED ACCORPAMENTO CON I SUB 9 E 10 SOST. DAL SUB 130	
12	VIA CARDUCCI GIOSUE'		T			NEGOZIO CON C. T. COMUNE AI SUB 3,11,12,13,14,15,130 SOPPR. E SOST. DAL SUB 131 PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO D'USO	
13	VIA CARDUCCI GIOSUE'		T			NEGOZIO CON C. T. COMUNE AI SUB 3,11,12,13,130,134,135,136 VARIATO PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	
14	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S1-T			NEGOZIO E MAGAZZINO CON C. T. COMUNE AI SUB 3,11,12,13,14,15,130 SOPPR. E SOST. DAI SUB 134 E 135 PER DIVISIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	
15	VIA CARDUCCI GIOSUE'		T			NEGOZIO CON C. T. COMUNE AI SUB 3,11,12,13,15,130,134,135 SOPPR. E SOST. DAL SUB 136 PER RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN UFFICIO	
16	VIA CARDUCCI GIOSUE'		T			NEGOZIO VARIATO PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA IN PLANIMETRIA (VEDI ISTANZA DI RETTIFICA PROT.73607 DEL 20.3.2006) SOPPR. E SOST. DAL SUB 137 PER RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN UFFICIO	
17	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S1			LOCALE AD USO SUPERMERCATO CON SCALE MOBILI AL PIANO TERRA E ASCENSORE AL PIANO S2	
18	VIA CARDUCCI GIOSUE'		T			BCNC LOCALE CONTATORI COMUNE AI SUB DAL 2 AL 14, 130,134,135,136,137	
19	VIA CARDUCCI GIOSUE'					BCNC ANDRONE, SCALE ED ASCENSORE COMUNE AI SUB DAL 20 AL 29, DAL 82 AL 107, DAL 119 AL 127, 129 E 138	
20	VIA CARDUCCI GIOSUE'		T			BCNC LOCALE CONTATORI COMUNE AI SUB DAL 19 AL 29 E 129	
21	VIA CARDUCCI GIOSUE'		2			ABITAZIONE INVARIATA	
22	VIA CARDUCCI GIOSUE'		2			ABITAZIONE INVARIATA	
23	VIA CARDUCCI GIOSUE'		2			ABITAZIONE INVARIATA	
24	VIA CARDUCCI GIOSUE'		3			ABITAZIONE INVARIATA	
25	VIA CARDUCCI GIOSUE'		3			ABITAZIONE INVARIATA	
26	VIA CARDUCCI GIOSUE'		3			ABITAZIONE INVARIATA	
27	VIA CARDUCCI GIOSUE'		4			ABITAZIONE SOPPR. E SOST. DAL SUB 129 PER FUSIONE CON IL SUB 28	

Direzione Provinciale di Treviso

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: VITTORIO VENETO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
VITTORIO VENETO		E	4	346			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
28	VIA CARDUCCI GIOSUE'		4			ABITAZIONE SOPPR. E SOST. DAL SUB 129 PER FUSIONE CON IL SUB 27	
29	VIA CARDUCCI GIOSUE'		5			BCNC TERRAZZA COMUNE AI SUB DAL 21 AL 28, 129	
30	VIA CARDUCCI GIOSUE'					BCNC ANDRONE, SCALE ED ASCENSORE COMUNE AI SUB DAL 31 AL 38, DAL 82 AL 107, DAL 119 AL 127, 138	
31	VIA CARDUCCI GIOSUE'		T			BCNC LOCALE CONTATORI COMUNE AI SUB DAL 30 AL 38	
32	VIA CARDUCCI GIOSUE'		2			ABITAZIONE INVARIATA	
33	VIA CARDUCCI GIOSUE'		2			ABITAZIONE INVARIATA	
34	VIA CARDUCCI GIOSUE'		3			ABITAZIONE INVARIATA	
35	VIA CARDUCCI GIOSUE'		3			ABITAZIONE INVARIATA	
36	VIA CARDUCCI GIOSUE'		4			ABITAZIONE INVARIATA	
37	VIA CARDUCCI GIOSUE'		4			ABITAZIONE INVARIATA	
38	VIA CARDUCCI GIOSUE'		5			BCNC TERRAZZA COMUNE AI SUB DAL 30 AL 37	
39	VIA CARDUCCI GIOSUE'					BCNC ANDRONE, SCALE, ASCENSORE COMUNI AI SUB DAL 40 AL 49, DAL 82 AL 107, DAL 119 AL 127, 138 E 139.	
40	VIA CARDUCCI GIOSUE'		T			BCNC LOCALE CONTATORI COMUNE AI SUB DAL 39 AL 49 E 139.	
41	VIA CARDUCCI GIOSUE'		2			ABITAZIONE INVARIATA	
42	VIA CARDUCCI GIOSUE'		2			ABITAZIONE INVARIATA	
43	VIA CARDUCCI GIOSUE'		2			ABITAZIONE INVARIATA	
44	VIA CARDUCCI GIOSUE'		3			ABITAZIONE INVARIATA	
45	VIA CARDUCCI GIOSUE'		3			ABITAZIONE INVARIATA	
46	VIA CARDUCCI GIOSUE'		3			ABITAZIONE INVARIATA	
47	VIA CARDUCCI GIOSUE'		4			ABITAZIONE INVARIATA	
48	VIA CARDUCCI GIOSUE'		4			ABITAZIONE. SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB.139 PER AMPLIAMENTO.	
49	VIA CARDUCCI GIOSUE'		5			BCNC TERRAZZA COMUNE AI SUB DAL 39 AL 47 E 139.	
50	VIA CARDUCCI GIOSUE'					BCNC ANDRONE, SCALE, ASCENSORE COMUNI AI SUB 17, DAL 51 AL 71, AI SUB 75,76,77 E DAL 107 AL 127	
51	VIA CARDUCCI GIOSUE'		1			BCNC AREA A VERDE ATTREZZATA CON PERCORSI COPERTI PER DISIMPEGNO UFFICI COMUNE AI SUB DAL 52 AL 71 E 118	
52	VIA CARDUCCI GIOSUE'		1			UFFICIO INVARIATO	
53	VIA CARDUCCI GIOSUE'		1			BCNC DISIMPEGNO UFFICI COMUNE AI SUB DAL 54 AL 57	
54	VIA CARDUCCI GIOSUE'		1			UFFICIO INVARIATO	
55	VIA CARDUCCI GIOSUE'		1			UFFICIO INVARIATO	
56	VIA CARDUCCI GIOSUE'		1			UFFICIO INVARIATO	
57	VIA CARDUCCI GIOSUE'		1			UFFICIO INVARIATO	
58	VIA CARDUCCI GIOSUE'		1			BCNC DISIMPEGNO UFFICI COMUNE AI SUB DAL 59 AL 64, 66 E 118	
59	VIA CARDUCCI GIOSUE'		1			UFFICIO INVARIATO	
60	VIA CARDUCCI GIOSUE'		1			UFFICIO INVARIATO	
61	VIA CARDUCCI GIOSUE'		1			UFFICIO CON C.T. COMUNE AL SUB 62 INVARIATO	
62	VIA CARDUCCI GIOSUE'		1			UFFICIO CON C.T. COMUNE AL SUB 61 INVARIATO	
63	VIA CARDUCCI GIOSUE'		1			UFFICIO CON C.T. COMUNE AL SUB 64 INVARIATO	
64	VIA CARDUCCI GIOSUE'		1			UFFICIO CON C.T. COMUNE AL SUB 63 INVARIATO	
65	VIA CARDUCCI GIOSUE'		1			UFFICIO SOPPR. E SOST. DAL SUB 118 PER ACCORPAMENTO CON IL SUB 68	
66	VIA CARDUCCI GIOSUE'		1			LOCALE DI DEPOSITO INVARIATO	
67	VIA CARDUCCI GIOSUE'		1			BCNC DISIMPEGNO UFFICI CON SCALA AL P. T. COMUNE AI SUB 51,69,70,118	
68	VIA CARDUCCI GIOSUE'		1			UFFICIO SOPPR. E SOST. DAL SUB 118 PER ACCORPAMENTO CON IL SUB 65	
69	VIA CARDUCCI GIOSUE'		1			UFFICIO INVARIATO	
70	VIA CARDUCCI GIOSUE'		1			BCNC RIPOSTIGLIO COMUNE AI SUB 50,51,67,71	

Direzione Provinciale di Treviso

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: VITTORIO VENETO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
VITTORIO VENETO		E	4	346			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
71	VIA CARDUCCI GIOSUE'		2			LASTRICO SOLARE CON VERDE ATTREZZATO E	
72	VIA CARDUCCI GIOSUE'					SCALA DI ACCESSO AL P.I INVARIATO	
73	VIA CARDUCCI GIOSUE'					BCNC SCALA DI SICUREZZA COMUNE AI SUB	
74	VIA CARDUCCI GIOSUE'					75,76,78, DAL 81 AL 117, DAL 119 AL 127, 138	
						BCNC SCALA DI SICUREZZA COMUNE AI SUB	
						17,75,76,78, DAL 107 AL 117, DAL 119 AL 127	
						BCNC RAMPA E PERCORSI DI ACCESSO AI	
						PARCHEGGI COMUNE AI SUB 14,17, DAL 75 AL 117,	
						DAL 119 AL 127, 138	
75	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S1			LOCALE AD USO PARCHEGGIO INVARIATO	
76	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S1			LOCALE DI DEPOSITO INVARIATO	
77	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S1			BCNC LOCALE MACCHINA ASCENSORI COMUNE AI	
						SUB 17, DAL 50 AL 71, 75,76,77, DAL 107 AL 127 E 129	
78	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S1			GARAGE INVARIATO	
79	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S1			CABINA ENEL INVARIATO	
80	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S1			AREA SCARICO MERCI INVARIATO	
81	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			BCNC DISIMPEGNO ACCESSO GARAGE COMUNE AI	
						SUB DAL 82 AL 107, 138	
82	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			GARAGE INVARIATO	
83	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			GARAGE INVARIATO	
84	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			GARAGE SOPPR. E SOST. DAL SUB 138 PER FUSIONE	
						CON IL SUB 85	
85	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			GARAGE SOPPR. E SOST. DAL SUB 138 PER FUSIONE	
						CON IL SUB 84	
86	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			GARAGE INVARIATO	
87	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			GARAGE INVARIATO	
88	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			GARAGE INVARIATO	
89	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			GARAGE INVARIATO	
90	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			GARAGE INVARIATO	
91	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			GARAGE INVARIATO	
92	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			GARAGE INVARIATO	
93	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			GARAGE INVARIATO	
94	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			GARAGE INVARIATO	
95	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			GARAGE INVARIATO	
96	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			GARAGE INVARIATO	
97	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			GARAGE INVARIATO	
98	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			GARAGE INVARIATO	
99	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			GARAGE INVARIATO	
100	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			GARAGE INVARIATO	
101	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			GARAGE INVARIATO	
102	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			GARAGE INVARIATO	
103	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			GARAGE INVARIATO	
104	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			GARAGE INVARIATO	
105	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			GARAGE INVARIATO	
106	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			GARAGE INVARIATO	
107	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			LOCALE AD USO PARCHEGGIO SOPPR. E SOST. DAI	
						SUB DAL 119 AL 128 PER FRAZIONAMENTO	
108	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			POSTO AUTO COPERTO INVARIATO	
109	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			POSTO AUTO COPERTO INVARIATO	
110	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			POSTO AUTO COPERTO INVARIATO	
111	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			POSTO AUTO COPERTO INVARIATO	
112	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			POSTO AUTO COPERTO INVARIATO	
113	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			POSTO AUTO COPERTO INVARIATO	
114	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			POSTO AUTO COPERTO INVARIATO	
115	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			POSTO AUTO COPERTO INVARIATO	
116	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			POSTO AUTO COPERTO INVARIATO	
117	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			POSTO AUTO COPERTO INVARIATO	
118	VIA CARDUCCI GIOSUE'		1			UFFICIO DERIVA PER ACCORPAMENTO DAI SUB 65 E	
						68 SOPPR. E SOST. DAL SUB 132 PER DIVERSA	
						DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E	
						RISTRUTTURAZIONE	

Direzione Provinciale di Treviso

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: VITTORIO VENETO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:	
VITTORIO VENETO		E	4	346				
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE		
119	VIA CARDUCCI GIOSUE'	9	S2			LOCALE AD USO PARCHEGGIO DERIVA DAL SUB 107 PER FRAZIONAMENTO		
120	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			POSTO AUTO COPERTO DERIVA DAL SUB 107 PER FRAZIONAMENTO INVARIATO		
121	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			GARAGE INVARIATO		
122	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			POSTO AUTO COPERTO DERIVA DAL SUB 107 PER FRAZIONAMENTO, INVARIATO		
123	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			POSTO AUTO COPERTO DERIVA DAL SUB 107 PER FRAZIONAMENTO, INVARIATO		
124	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			POSTO AUTO COPERTO DERIVA DAL SUB 107 PER FRAZIONAMENTO, INVARIATO		
125	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			POSTO AUTO COPERTO DERIVA DAL SUB 107 PER FRAZIONAMENTO, INVARIATO		
126	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			POSTO AUTO COPERTO DERIVA DAL SUB 107 PER FRAZIONAMENTO, INVARIATO		
127	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			POSTO AUTO COPERTO DERIVA DAL SUB 107 PER FRAZIONAMENTO, INVARIATO		
128	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S2			BCNC VANO FOGNATURE COMUNE A TUTTI I SUB DEL CONDOMINIO		
129	VIA DIVISIONE NINO NANNETTI		4	4			ABITAZIONE DERIVA DAI SUB 27 E 28 PER FUSIONE	
130	VIA CARDUCCI GIOSUE'			T			ISTITUTO DI CREDITO CON C. T. COMUNE AI SUB 3,13,14,131,136 DERIVA DAI SUB 9,10,11 PER ACCORPAMENTO	
131	VIA CARDUCCI GIOSUE'	T				UFFICIO CON C. T. COMUNE AI SUB 3,13,14,130 E 136 DERIVA DAL SUB 12 PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO D'USO		
132	VIA CARDUCCI GIOSUE'	I				NEGOZIO DERIVA DAL SUB 118 PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E RISTRUTTURAZIONE		
133	VIA CARDUCCI GIOSUE'	T				LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI (PARRUCCHIERA) DERIVA DAL SUB 5 PER CAMBIO D'USO		
134	VIA CARDUCCI GIOSUE'	4	T			NEGOZIO CON C. T. COMUNE AI SUB 3,11,12,13,130,134,135,136 DERIVA DAL SUB 14 PER DIVISIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI		
135	VIA CARDUCCI GIOSUE'		S1			MAGAZZINO CON C. T. COMUNE AI SUB 3,11,12,13,130,134,135,136 DERIVA DAL SUB 14 PER DIVISIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI		
136	VIA CARDUCCI GIOSUE'		T			UFFICIO DERIVA DAL SUB 15 PER RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO		
137	VIA CARDUCCI GIOSUE'		T			UFFICIO DERIVA DAL SUB 16 PER RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO		
138	VIA CARDUCCI GIOSUE'	4	S2			GARAGE DERIVA DALLA FUSIONE DEI SUB 84 E 85		
139	GALLERIA NAZIONI UNITE		4			ABITAZIONE. DERIVA DAL SUB.48 PER AMPLIAMENTO.		

Unità immobiliari n. 139

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Trevise

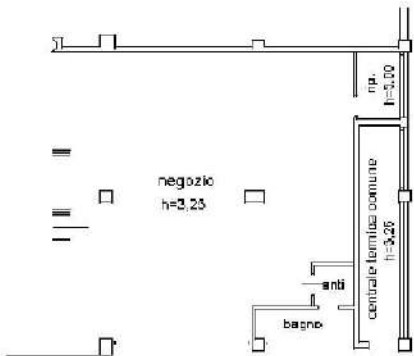
Dichiarazione protocollo n. TV0323134 del 05/07/2007
Planimetria di u.f.i.u. in Comune di Vittorio Veneto
Via Giosue' Carducci

civ. 23

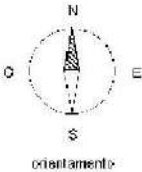
Identificativi Catastali:
Sesione: E
Foglio: 4
Particella: 346
Subalterno: 13

Compilata da:
Gava Claudio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 1446

Scheda n. 1 Scale 1:200



PIANO TERRA



MODULARIO
fig. rend. 402

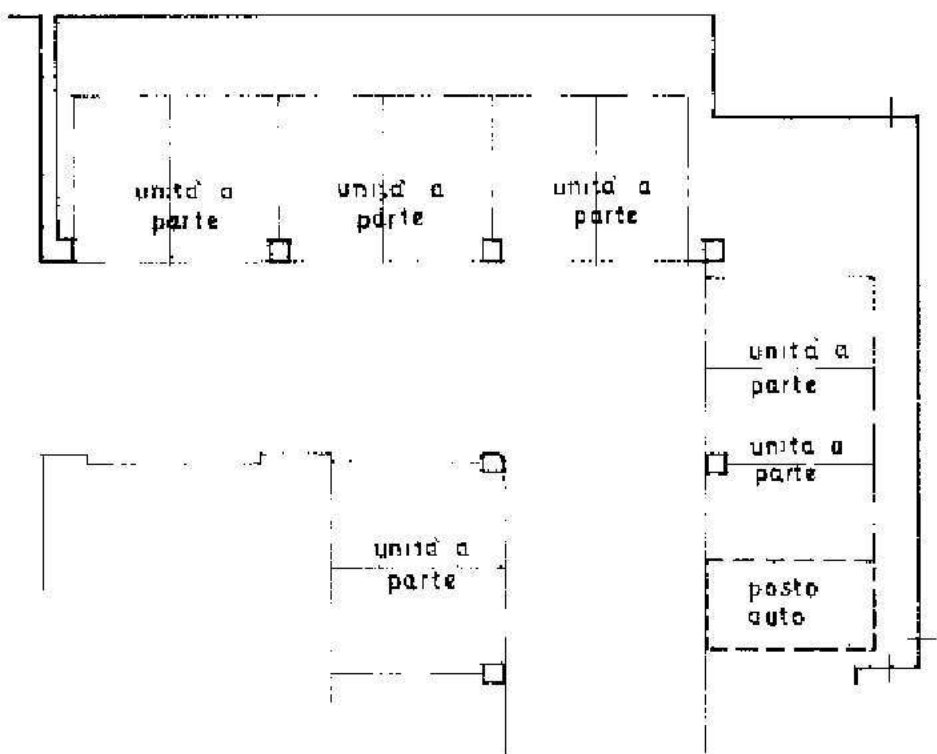


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 01 (CEU)

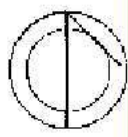
LIRE
250

Planimetria di u.r.p. in Comune di Vittorio Veneto via Nannetti - Carducci CIV.



PIANO SECONDO INTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Ultima planimetria in atti ☐
Denuncia di variazione ☐

Data presentazione: 17/05/1990 - Data
Totale schede catastali
F. 53 / E. 4
n. 346 sup. 108

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/03/2018 - Comune di VITTORIO VENETO (M089) - Sez. Urb.: E - Foglio: 4 - Particella: 346 - Subalterno: 108 >
VIA GIOSUE' CARDUCCI piano: S2;

MODULARIO
F. (n. 1) (n. 2) (n. 3)

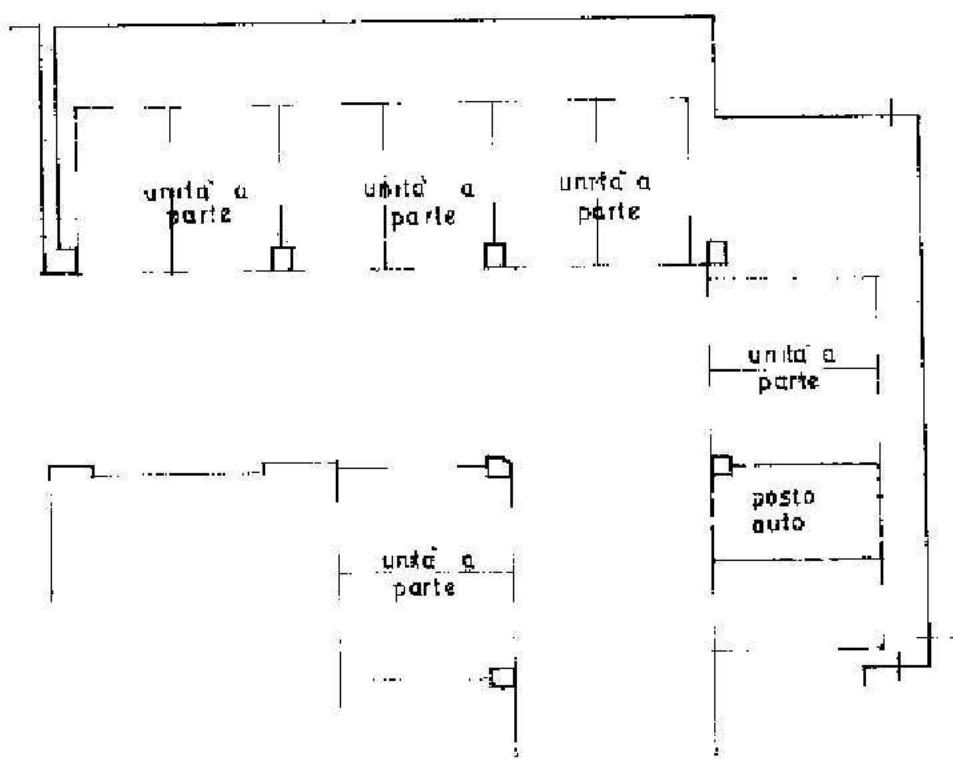


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. BN (CEU)

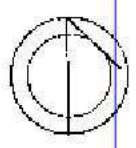
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di Villorbo Veneto via Nannetti - Carducci CIV.



PIANO SECONDO INTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Ultima planimetria di u.i.u.
Denuncia di variazione
Data presentazione: 17/05/1990 - Data: 06/03/2018
Totale schede in formato da acquisizione
F. 1591 E: 4
n. 346 sub. 109.

RISERVATO ALL'UFFICIO

man 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/03/2018 - Comune di VITTORIO VENETO (M089) - < Sez. Urb.: E - Foglio: 4 - Particella: 346 - Subalterno: 109 >
VIA GIOSUE' CARDUCCI piano: S2;

MODULARIO
F. fog. rend. 407



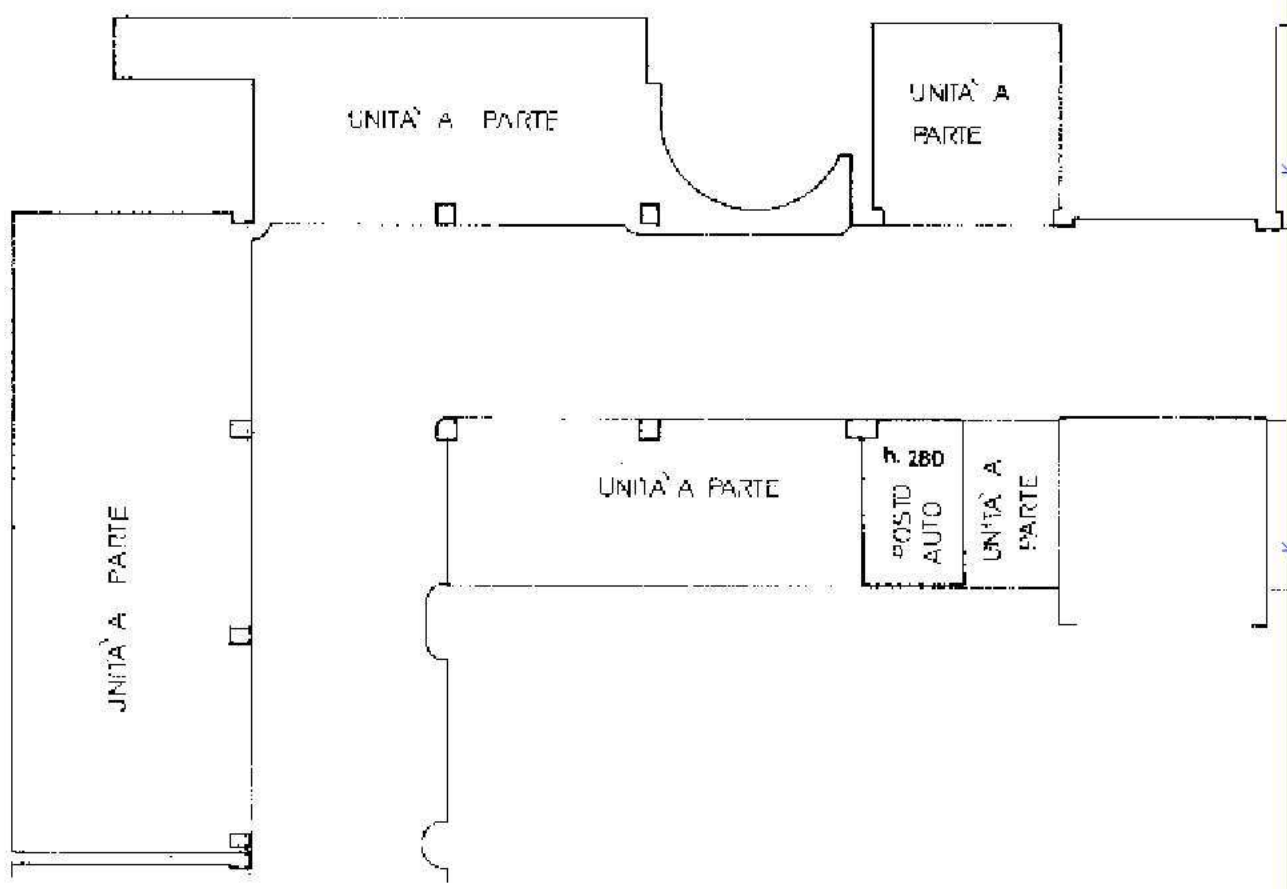
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. BN (CFLU)

LIRE
250

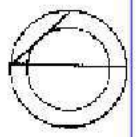
Planimetria di ulu in Comune di VITTORIO VENETO via NANNETTI- CARDUCCI

REV



PIANO SECONDO INTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Ultima planimetria in atti
Data presentazione:01/03/1991 -
Totale schede catastali
F. 1591 F. 1591
n. 346 sub. 126

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/03/2018 - Comune di VITTORIO VENETO (M089) - Sez. Urb.: E - Foglio: 4 - Particella: 346 - Subalterno: 126 >
VIA GIOSUE' CARDUCCI piano: S2;

MODULARIO
F. 119 (rend. 497)



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS TT.EE

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 652)

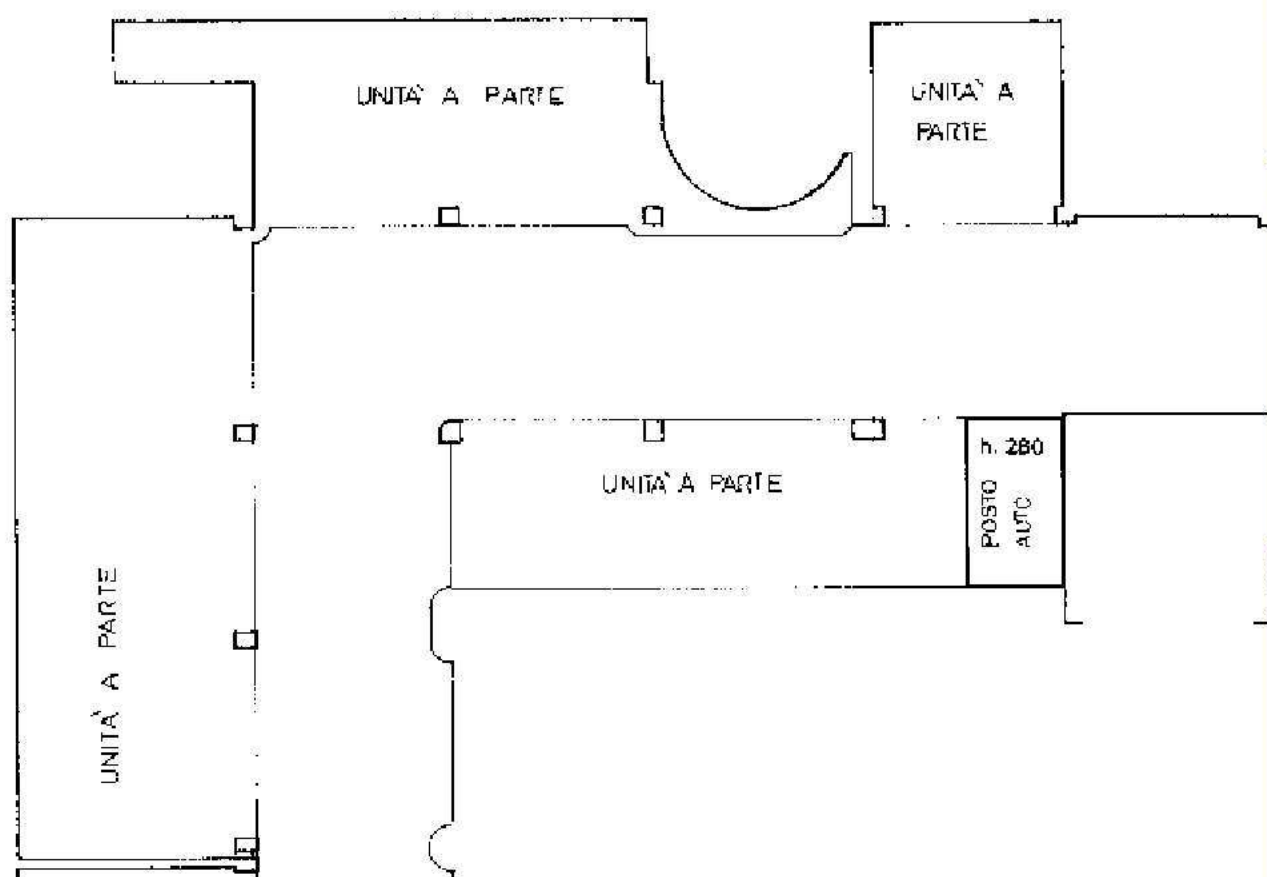
MOD. RM (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di VITTORIO VENETO

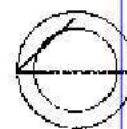
via NANNETTI - CARDUCCI

CIV.



PIANO SECONDO INTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in data
Dichiarazione di N.R. ☐
Denuncia di variazione ☒
Data presentazione:01/03/1991 - Data
Totale schede formate e acquisite
n. (59) E - 4
n. 346 sub. 127

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/03/2018 - Comune di VITTORIO VENETO (M089) - Sez. Urb.: E - Foglio: 4 - Particella: 346 - Subalterno: 127 >
VIA GIOSE' CARDUCCI piano: S2;

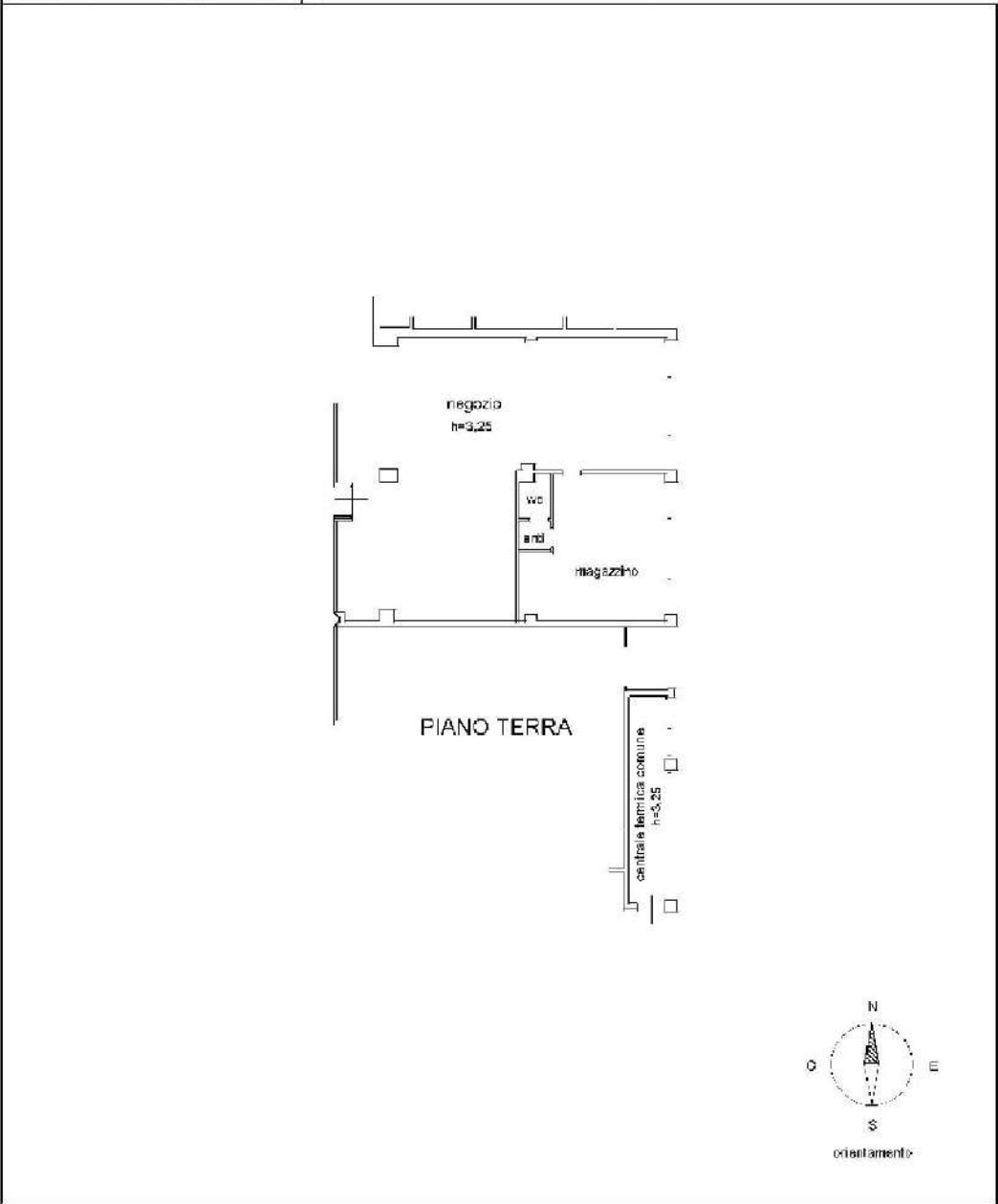
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Trevise

Dichiarazione protocollo n. TV0323134 del 05/07/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittorio Veneto
Via Giosue' Carducci
Identificativi Catastali:
Sesione: E
Foglio: 4
Particella: 346
Subalterno: 134

Compilata da:
Gava Claudio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 1446

civ. 13

Scheda n. 1 Scale 1:200



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Trevise

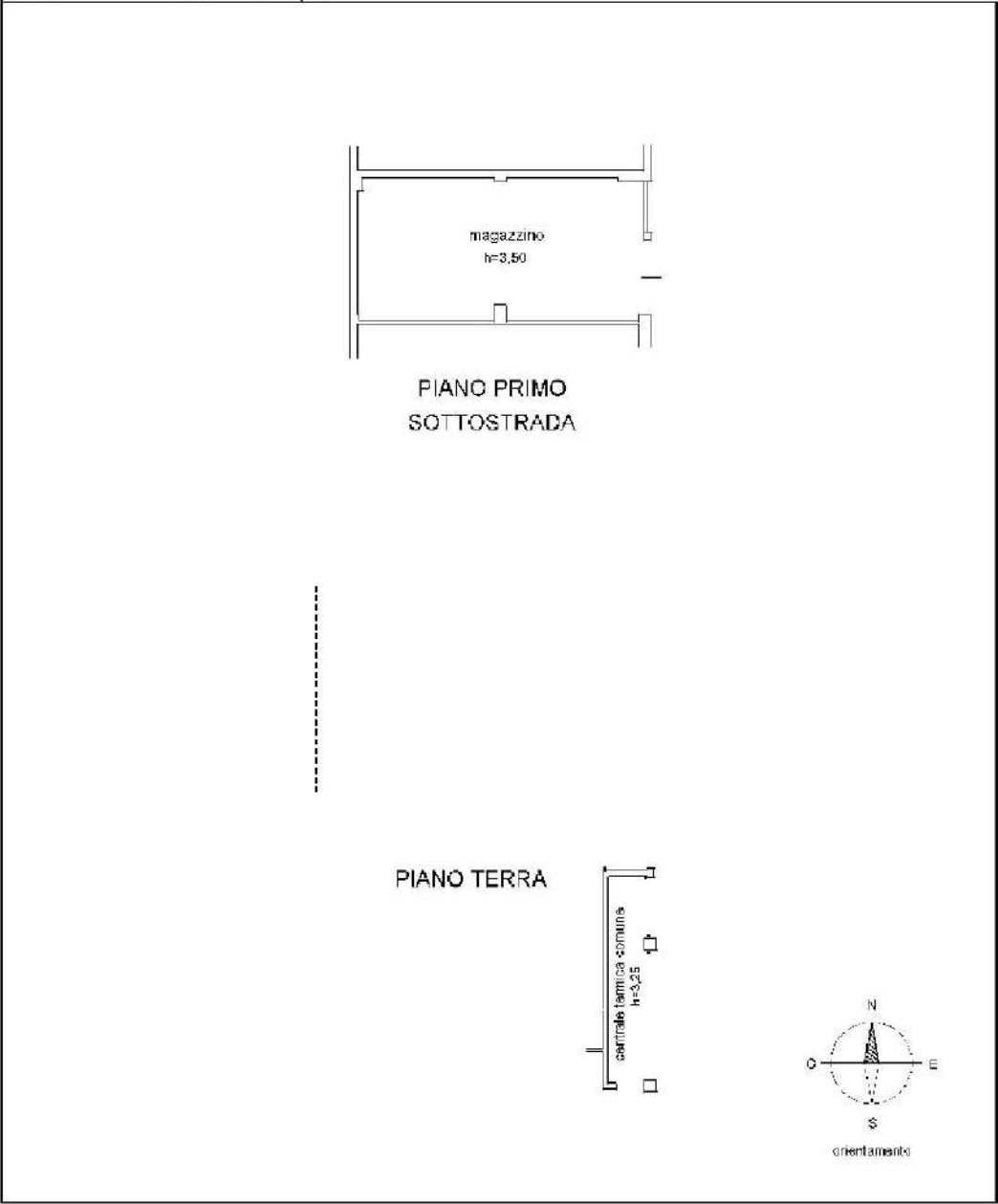
Dichiarazione protocollo n. TV0323134 del 05/07/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittorio Veneto
Via Giosue' Carducci

cliv. 13

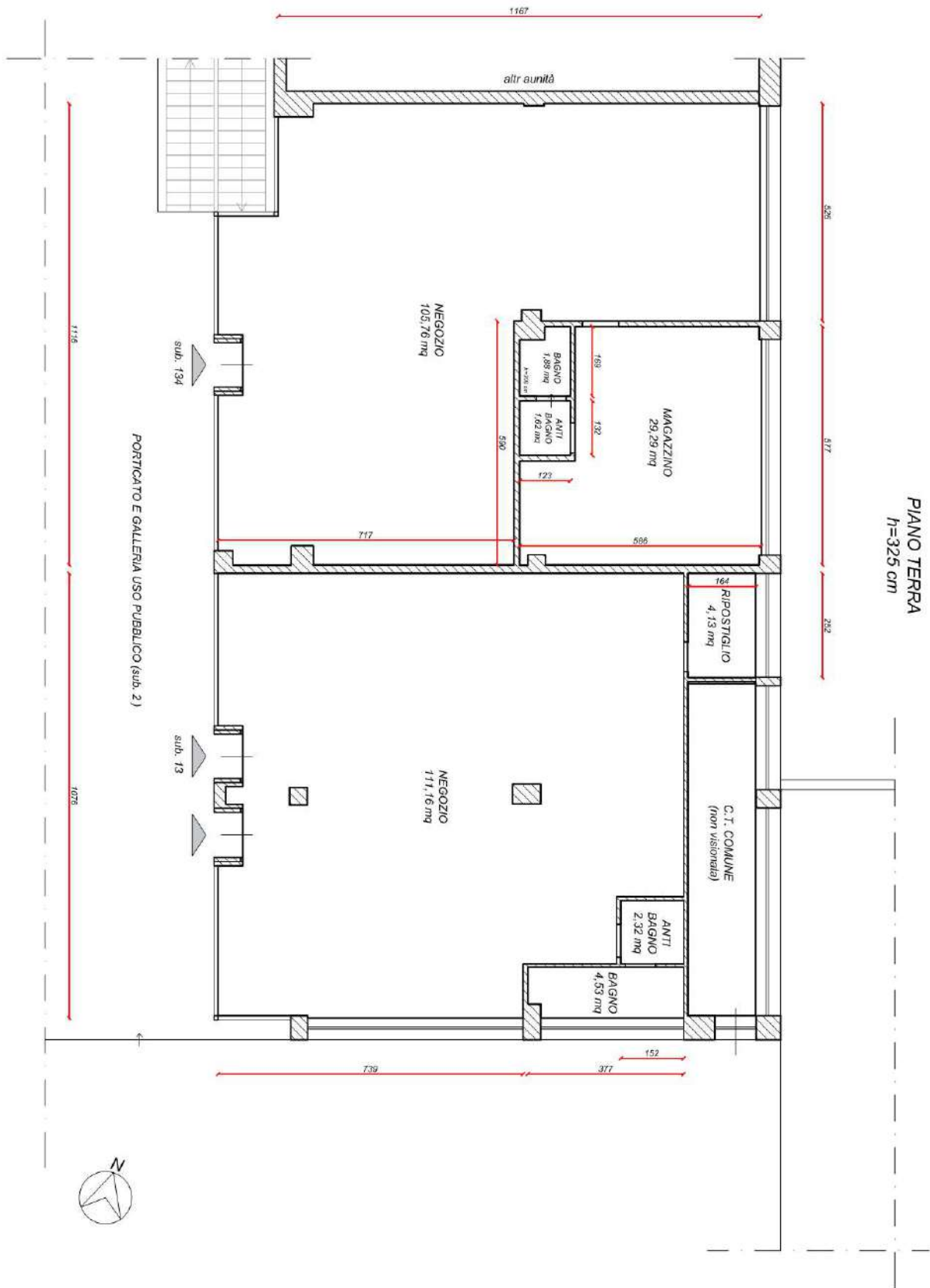
Identificativi Catastali:
Sesione: E
Foglio: 4
Particella: 346
Subalterno: 135

Compilata da:
Gava Claudio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 1446

Scheda n. 1 Scale 1:200



PIANO TERRA
h=325 cm





AZIENDA CON SISTEMA
DI QUALITA' CERTIFICATO

Prat. P19/059
N° Doc. Rel. 01/19/059
Rev. 0.0
Data 16/10/19

Spett.le

Fallimento n. 75/2018 Tribunale di Treviso
Curatore Dott. Mirko Rugolo & Partners
Via Bastia, 40
31100 TREVISO - TV

Oggetto: indagine ambientale preliminare presso il sito dismesso dell'ex Consorzio Agrario Interprovinciale di Treviso e Belluno di via Castellana 17 a Treviso (TV).

1.0 PREMESSA

Al fine di verificare lo stato di compatibilità ambientale del suolo, sottosuolo e delle acque di falda del sito commerciale dismesso dell'ex Consorzio Agrario Interprovinciale di Treviso e Belluno sito in via Castellana 17 a Treviso (TV), siamo stati da Voi incaricati, a seguito di istanza di integrazione indagini N.13 del 08.07.2019, all'esecuzione di una campagna di indagini ambientali preliminari.

Tale indagine è stata condotta secondo un piano di investigazione, campionamenti ed analisi concordato con vostri tecnici, concretizzatosi con l'esecuzione di n° 10 sondaggi geognostici ambientali approfonditi sino alla quota di -4.0 ÷ -5.0 m dal piano calpestio e comunque sino al rinvenimento del terreno visibilmente naturale, nel corso dei quali si è provveduto al prelievo di n° 3 ÷ 4 campioni di suolo per ciascun sondaggio per un totale di n° 31 campioni ambientali.



In ottemperanza all'art. 6.2.2 delle N.T.C. 2008, la Società Geotecnica Veneta S.r.l., è autorizzata ad effettuare e certificare prove su terre, indagini geognostiche, prelievo di campioni e prove in situ secondo la Circolare del MM.LL.PP. 7618/STC con decreto D.M. Infrastrutture e Trasporti n° 9197 del 27/09/2011

Al termine delle attività di perforazione e campionamento n° 5 di tali punti di sondaggio (Pz5, Pz6, Pz7, Pz9 e Pz10) sono stati attrezzati con piezometri a tubo aperto in PVC da 3" per il campionamento e l'analisi delle acque di falda presenti.

La presenza inoltre di n° 4 cisterne interrate sia da autotrazione che da riscaldamento di diverse misure, non bonificate, contenenti ancora morchie e prodotto hanno indotto l'esecuzione di prove di tenuta dei serbatoi mediante tecnica ad ultrasuoni.

La presente relazione contiene la descrizione delle modalità di esecuzione delle indagini condotte e le risultanze analitiche della caratterizzazione ambientale eseguita sulle matrici ambientali, al fine della verifica dei requisiti di qualità previsti dal D.Lgs. 152/06.



Fig. 1: immagine da satellite di una porzione della città di Treviso, l'area di indagine risulta bordata di rosso. Immagine tratta da Google Earth 2019©.

2.0 RIFERIMENTI NORMATIVI

Il presente documento è stato redatto utilizzando come riferimento tecnico l'Allegato 2 al Titolo V della Parte IV del D.Lgs. 152/2006 *Criteri generali per la caratterizzazione dei siti contaminati*, si è inoltre tenuto conto degli standard tecnici previsti dal D.G.R.V. 3 ottobre 2003, n. 2922: “D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 – D.M. 25 ottobre 1999, n. 471 “*Definizione delle linee guida per il campionamento e l'analisi dei campioni di siti inquinati. Protocollo operativo*”, valutando la compatibilità delle matrici ambientali con le concentrazioni soglia di contaminazione previste nel suolo, sottosuolo e nelle acque (CSC) con la destinazione d'uso attuale del sito.

Nella programmazione delle indagini è stato tenuto conto inoltre delle indicazioni fornite dal D.M. 31/2015 “*regolamento recante criteri semplificati per la caratterizzazione, messa in sicurezza e bonifica dei punti vendita carburanti ai sensi dell'articolo 252. comma 4 del D.Lgs 152/06*” per la ricostruzione preliminare del modello concettuale del sito sia dal punto di vista stratigrafico che idrogeologico dell'area.

La presente relazione tecnica descrive pertanto i risultati della campagna di indagine ambientale preliminare condotta sui terreni e sulle acque sotterranee per verificare l'idoneità ed il rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) previste per la specifica destinazione d'uso del sito in oggetto ai sensi del D.Lgs. 152/06.

3.0 STATO DEI LUOGHI

Il sito commerciale produttivo in esame si sviluppa su una superficie di circa 50.000 mq al margine occidentale dell'area urbana di Treviso, lungo la via Castellana al civico 17, risulta catastalmente individuato al Mappale 83 (sub 33 e sub 34) del Foglio 3 Sezione D del comune di Treviso; l'area di indagine confina a Sud

ed ad Ovest con la ferrovia (linea Treviso - Montebelluna) e ad Est con il mercato Ortofrutticolo.



Fig. 2: immagine da satellite dell'area oggetto di indagine tratta da Google Earth 2019©.

Il sito, come visibile anche da Figura 2, risulta interamente pavimentato ed occupato, per la gran parte, da un corpo di fabbrica rettangolare avente superficie di circa 21.000 mq una volta adibito ad uffici fronte strada (corpo A) e per la restante parte a deposito (corpo C), sono presenti inoltre altri fabbricati in muratura o metallici aperti e tettoie di superficie minore sia a Sud che ad Ovest.

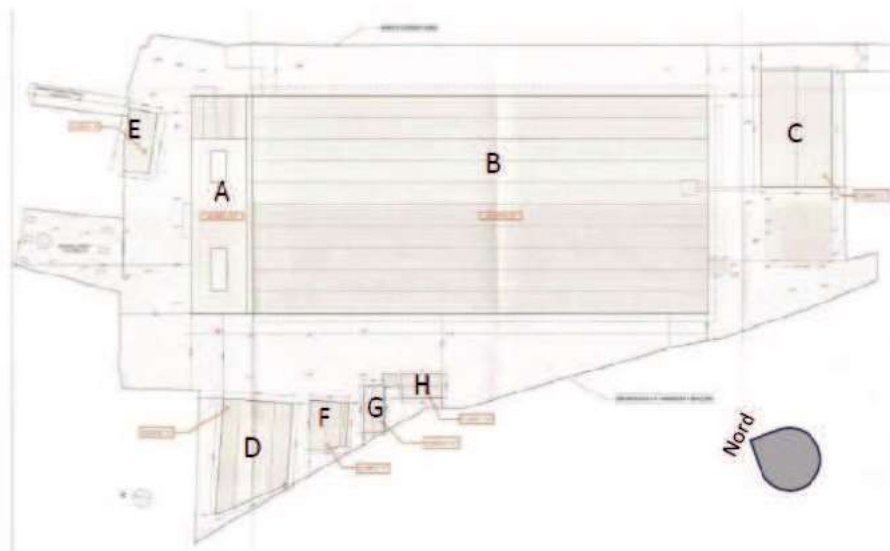


Fig. 3: planimetria con ubicazione dei fabbricati esistenti

Nella zona sud sono presenti alcune vasche interraste per la raccolta e depurazione delle acque oltre a n° 4 basamenti in calcestruzzo di vecchi silos dismessi prima del 2009 come è visibile dalla ricostruzione storica di Figura 3.



Fig. 4: confronto tra le immagini da satellite dell'area del 2004 a sinistra e del 2009 a destra, tratta da Google Earth ©.

Nell'ampio piazzale occidentale tra il fabbricato A ed i fabbricati D, F, G, H sono presenti due erogatori di carburanti dismessi a cui afferiscono due serbatoi interrati per gasolio da autotrazione da 20 mc cadauno a parete singola (da noi denominati A e B), come rappresentato nella pianta e sezione di Figura 5.

La cisterna A contiene ancora 164 cm di acqua ed 1 cm di prodotto in galleggiamento (surnatante), la cisterna B risulta vuota.

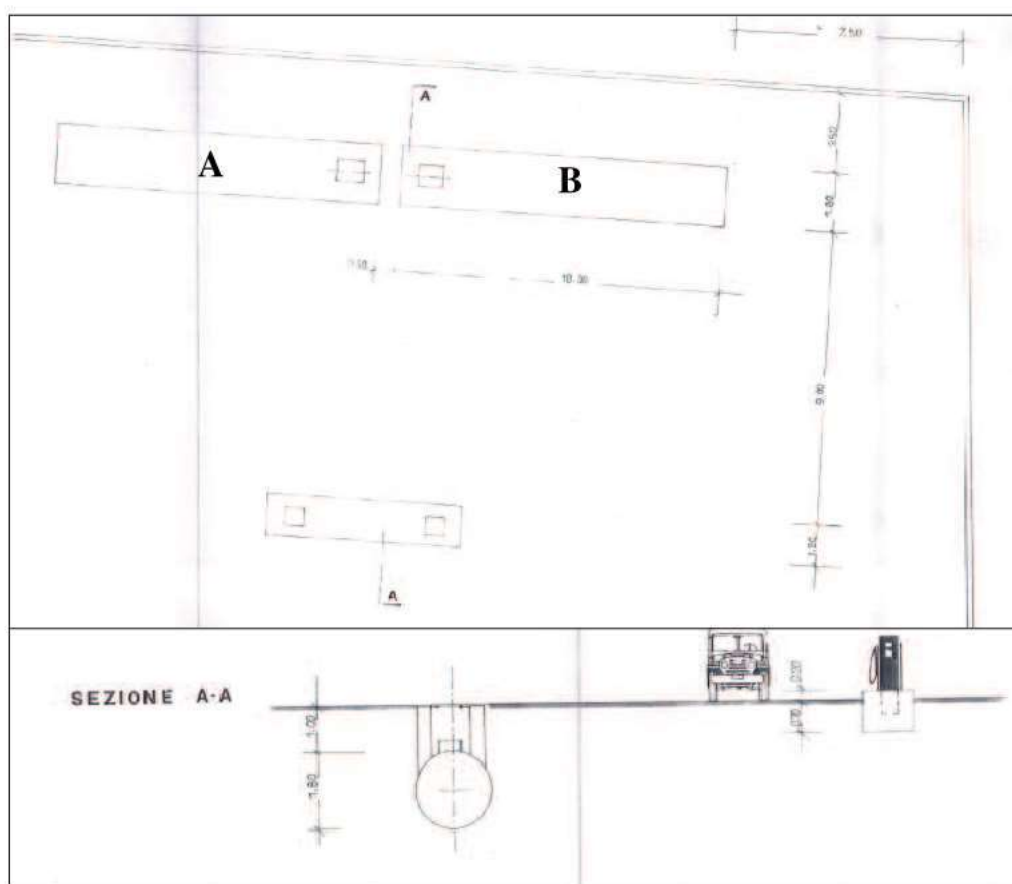


Fig. 5: pianta e sezione dei serbatoi interrati per autotrazione.

Al di sotto del fabbricato metallico aperto D risulta ancora presente una cisterna interrata da 40 mc (da noi denominata C) contenente ancora 18 cm di combustibile pesante da riscaldamento, la traccia della linea di ingresso alla centrale