

VESENTINIASSOCIATI

ALFONSO VESENTINI ARCHITETTO • PIERO BORTOLIN INGEGNERE • MARZIO PIASER ARCHITETTO • CRISTINA NEPIANI GEOMETRA • PAOLO FREGONESE ARCHITETTO
31045 MOTTA DI LIVENZA (TV) • BORGO G. ALEANDRO, 47 • TEL 0422-768015 • FAX 0422-861687 • e-mail: studio@vesentiniassociati.it • P.IVA 03181610266

ROCES S.R.L.

VIA GALILEO FERRARIS N. 36

MONTEBELLUNA



PERIZIA DI STIMA

DI BENI IMMOBILI

Motta di Livenza, li 27.07.2020

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



INDICE

1	Premessa.....	4
2	Lo stabilimento industriale.....	4
2.1	<i>Descrizione</i>	5
2.2	<i>Il capannone (A)</i>	5
2.2.1	Caratteristiche costruttive	5
2.2.2	Stato d'uso	6
2.3	<i>Vani tecnici e servizi (B)</i>	6
2.3.1	Caratteristiche costruttive	7
2.3.2	Stato d'uso	7
2.4	<i>Uffici (C)</i>	7
2.4.1	Caratteristiche costruttive	8
2.4.2	Stato d'uso	8
2.5	<i>La palazzina (D)</i>	8
2.5.1	Caratteristiche costruttive	9
2.5.2	Stato d'uso	9
2.5.3	Impianti.....	9
2.6	<i>L'area scoperta</i>	11
2.7	<i>Identificazione catastale</i>	12
2.8	<i>Confini</i>	13
2.9	<i>Proprietà e provenienza</i>	13
2.10	<i>Formalità pregiudizievoli</i>	13
2.11	<i>Destinazione urbanistica</i>	14
2.12	<i>Vincoli</i>	14

2.13	<i>Regolarità urbanistica</i>	15
2.14	<i>Stima</i>	17
3	Il compendio immobiliare	18
3.1	<i>Descrizione</i>	19
3.2	<i>Il capannone (A)</i>	19
3.2.1	Il capannone (B).....	19
3.2.2	Gli uffici (C)	20
3.2.3	Fabbricati accessori (D)	20
3.2.4	Le tettoie (E).....	20
3.2.5	Le abitazioni (F).....	21
3.2.6	Stato d'uso	21
3.3	<i>L'area scoperta</i>	22
3.4	<i>Identificazione catastale</i>	22
3.5	<i>Confini</i>	23
3.6	<i>Proprietà e provenienza</i>	23
3.7	<i>Formalità pregiudizievoli</i>	24
3.8	<i>Disponibilità</i>	24
3.9	<i>Destinazione urbanistica</i>	24
3.10	<i>Vincoli</i>	26
3.11	<i>Regolarità urbanistica</i>	26
3.12	<i>Potenzialità edificatoria</i>	27
3.13	<i>Stima</i>	28
4	Conclusioni	29



RELAZIONE

1 Premessa

Il sig. Giuseppe Vasco Cavasin in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società "Roces S.r.l." avente sede in Montebelluna Via Galileo Ferraris n. 36 (di seguito Roces o Società) ha conferito al sottoscritto ing. Piero Bortolin con studio in Motta di Livenza, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Treviso con il n. A854, l'incarico di stimare il valore in continuità e di vendita all'asta in sede di procedura concorsuale dei beni immobili di proprietà della società, costituiti da uno stabilimento industriale e da un'area con soprastanti fabbricati dismessi, situati entrambi nel comune di Montebelluna. Compiuti i sopralluoghi ed assunte le necessarie informazioni, si espongono le conclusioni alle quali si è giunti al termine dell'attività peritale

2 Lo stabilimento industriale

Si trova al civico 36 di Via Galileo Ferraris, all'interno della zona industriale di Montebelluna "Feltrina Sud" lambita dalla "Strada regionale SR 348" che collega Treviso a Feltre. Lo stabilimento è collocato in buona posizione logistica, all'interno di una zona industriale dotata di infrastrutture e distante pochi chilometri dal centro di Montebelluna dove sono presenti vari servizi utili alle aziende. La zona industriale di Montebelluna è però distante dalle strade ad alto scorrimento: il casello autostradale più vicino è quello di "Treviso Sud" della "A24", distante una trentina di chilometri e raggiungibile attraverso strade trafficate; si tratta però di una situazione destinata a migliorare notevolmente quando sarà completata la costruzione della "Superstrada Pedemontana Veneta".

2.1 Descrizione

Lo stabilimento è la sede della società che lo utilizza per lo svolgimento della propria attività di progettazione, produzione e commercializzazione di pattini a rotelle, pattini in linea, pattini da ghiaccio ed altri articoli, come protezioni, tavole da skateboard e monopattini. La produzione, nel corso del tempo, è stata trasferita a terzisti italiani ed esteri (Cina e Thailandia), pertanto all'interno dello stabilimento, vengono attualmente compiute soltanto lavorazioni residuali.

L'immobile è composto da diversi corpi di fabbrica che insistono per 7.134 mq circa su un lotto a forma di parallelogramma, esteso 14.327 mq circa; si descrivono nel seguito i succitati corpi di fabbrica identificandoli con una sigla racchiusa tra parentesi, evidenziando che le misure delle superfici ad essi attribuite sono state ricavate dagli elaborati grafici trasmessi via mail dal comune di Montebelluna o, in assenza di questi, dalle planimetrie catastali.

2.2 Il capannone (A)

Si tratta di un fabbricato monopiano, a pianta rettangolare (92,00 x 60,90 m), costruito per stralci successivi tra il 1987 ed il 1995, fino a raggiungere l'attuale superficie coperta di 5.603 mq, ripartita su tre navate di uguali dimensioni ed altezza interna minima pari a 6,00 m; al suo interno sono presenti un ufficio ed i servizi igienici per le maestranze. La superficie interna del capannone è suddivisa in quattro reparti che, come si è detto, sono attualmente in gran parte adibiti a magazzino.

2.2.1 Caratteristiche costruttive

Il capannone ha le seguenti caratteristiche: struttura portante prefabbricata in calcestruzzo armato o precompresso, costituita da fondazioni a plinto, pilastri a sezione quadrata, travi principali con sezione a "I", tamponamento perimetrale in



pannelli prefabbricati in calcestruzzo orizzontali, pavimento in calcestruzzo liscio di tipo industriale, finestre a nastro con vetri retinati, parzialmente apribili, portoni scorrevoli con telaio metallico e pannello di lamiera; le pareti divisorie interne sono realizzate con blocchi in calcestruzzo, pannelli prefabbricati in calcestruzzo o pannelli sandwich di lamiera.

La copertura ha invece caratteristiche diverse: nella parte più vecchia del capannone (2.460 mq circa) è stata realizzata con tegole prefabbricati binervati in c.a.p. e soprastante coibentazione ed impermeabilizzazione; in quella più recente (3.143 mq circa) la copertura è stata realizzata con travi in c.a.p. aventi sezione a "Y", manto di copertura in lastre curve di fibrocemento, controsoffitto in lastre piane di fibrocemento, coibentate all'estradosso, e lucernari a raso in vetroresina.

2.2.2 Stato d'uso

Le condizioni di manutenzione e conservazione del capannone sono discrete, compatibili con la sua vetustà.

2.3 Vani tecnici e servizi (B)

Si tratta di un blocco edilizio monopiano (B1), avente pianta rettangolare (40,40 x 8,00 m) ed altezza interna pari a 3,00 m, costruito in aderenza alla parete ovest del capannone più vecchio. La superficie lorda ammonta a 323 mq circa ed è occupata da vani tecnici (centrale termica, cabina elettrica, locale compressori, officina meccanica), servizi per le maestranze ed altre stanze adibite a magazzino.

Ci sono inoltre altri due vani tecnici esterni al corpo (B1): il primo (B2), posto in aderenza alla parete nord del capannone, è una centrale di termoventilazione disposta su due livelli di 15 mq ciascuno; il secondo (B3) è una cabina di trasformazione isolata prefabbricata, a tre scomparti, avente superficie lorda pari a 8 mq circa, collocata a ridosso del confine est con Via Galileo Ferraris.

2.3.1 Caratteristiche costruttive

Sono le seguenti: struttura portante in muratura di laterizio, solaio di copertura in lastre tipo "predalle", coibentato ed impermeabilizzato all'estradosso, pareti, interne ed esterne, intonacate e tinteggiate, pavimento in calcestruzzo o in ceramica, porte interne in laminato, cieche o vetrate, finestre in acciaio con vetri retinati, porte esterne in lamiera.

2.3.2 Stato d'uso

Le condizioni di manutenzione e conservazione degli ambienti è sufficiente, compatibilmente con il loro utilizzo; i locali riservati alle maestranze hanno perso la loro funzione man mano che la produzione è stata esternalizzata.

2.4 Uffici (C)

Si tratta di un blocco edilizio, costruito nel 1991 in aderenza alla parete sud del capannone ed ampliato definitivamente nel 1997, articolato su due livelli collegati da due scale interne, aventi entrambi pianta rettangolare: piano terra (17,75 x 37,40 m) e primo piano (19,70 x 38,70 m), sporgente rispetto a quello sottostante.

Il piano terra ha superficie ed altezza pari rispettivamente a 653 mq circa ed a 3,00 m, ed è occupato per 283 mq circa da uffici (C1), affacciati sui tre fronti liberi dell'edificio, e per i rimanenti 370 mq circa da un magazzino (C2) contiguo al capannone (A) ma con la stessa altezza degli uffici, ossia 3,00 m.

Il primo piano ha superficie ed altezza pari rispettivamente a 757 mq circa ed a 2,80 m ed è interamente occupato da uffici (C3), in gran parte affacciati sui tre fronti liberi dell'edificio ed i rimanenti altri su un cavedio interno che fornisce illuminazione ed aerazione naturale agli uffici più arretrati, collocati sul fronte sud.



2.4.1 Caratteristiche costruttive

Sono le seguenti: struttura portante costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato o precompresso, tamponamento perimetrale in muratura di calcestruzzo a vista (basamento del piano terra) e pannelli prefabbricati in calcestruzzo al primo piano, solaio di calpestio e di copertura in lastre tipo "predalle", eccezion fatta per la copertura degli uffici (C2) realizzata con travi prefabbricate in calcestruzzo armato precompresso con sezione a "Y", manto di copertura in lastre curve in fibrocemento, divisori realizzati con pareti in laterizio intonacato e tinteggiato o con pareti mobili parzialmente vetrate, controsoffitto in doghe di alluminio su entrambi i piani, pavimento del piano terra in pvc e ceramica, pavimento del primo piano e rivestimento della scala in battuto di aggregati di ciottoli colorati e resina (stone carpet), pavimento del magazzino (C2) in calcestruzzo liscio, pavimento e rivestimento dei servizi igienici in ceramica, finestre a nastro in alluminio con vetrocamera, porte interne in alluminio cieche o parzialmente vetrate.

2.4.2 Stato d'uso

Le condizioni di conservazione e manutenzione degli uffici sono buone.

2.5 La palazzina (D)

Si tratta di una fabbricato costruito nel 1987, collocato in posizione isolata ed articolato su tre livelli, di cui uno interrato, aventi ognuno pianta rettangolare (10,50 x 18,90 m); i due piani sono collegati da due scale interne, accessibili separatamente dall'esterno.

Il piano terra, (D1) avente superficie pari a 198 mq, è occupato da cinque uffici ed un servizio igienico; il piano interrato (D2) è libero da pareti divisorie ed è pertanto uno stanzone di 198 mq circa; il primo piano avente una superficie paria 198 mq circa, è occupato da un ufficio (D3), per 81 mq circa e da un alloggio (D4) per



i restanti 117 mq circa.

Il fabbricato è collegato, da una tettoia (D5) avente superficie pari a 230 mq circa, struttura metallica reticolare e copertura in lamiera, impostata ad una altezza di 4,30 m da terra.

Gli uffici del piano terra sono stati utilizzati per un certo periodo ma attualmente sono dismessi, come i restanti ambienti del fabbricato, compresi quelli dell'alloggio.

2.5.1 Caratteristiche costruttive

Sono le seguenti: pilastri e travi in calcestruzzo armato, muri portanti in blocchi di laterizio, solai di calpestio, in lastre tipo "predalle", solaio piano di copertura in laterocemento, scale in calcestruzzo armato rivestite in marmo, manto di copertura coibentato e impermeabilizzato, pareti divisorie in tramezze di laterizio, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica negli uffici, in moquette nelle camere, pavimento e rivestimento dei servizi igienici e del bagno in ceramica, serramenti in alluminio anodizzato con vetrocamera, avvolgibili in materiale plastico, porte interne in legno tamburate o in alluminio, cieche o parzialmente vetrate.

2.5.2 Stato d'uso

Le condizioni di manutenzione e conservazione della palazzina sono sufficienti, però nel soffitto del primo piano sono evidenti macchie dovute ad infiltrazione d'acqua provenienti dalla copertura e su una parete interna del piano terra l'intonaco è degradato, probabilmente da infiltrazioni d'acqua provenienti da una finestra che ha perso la tenuta.

2.5.3 Impianti

Il capannone (A) dispone della seguente dotazione impiantistica:



- cabina elettrica di consegna, allestita con trasformatore trifase 15.000-20.000/400 V; cabina elettrica interna al corpo (B) con sezionatori di linea, di terra e quadro elettrico di distribuzione BT;
- cabina elettrica di sezionamento con potenza di 15-20.000 V;
- impianto di illuminazione a 220 V costituito da linee esterne tradizionali o da blindosbarra con apparecchi illuminanti a fluorescenza;
- impianto elettrico di distribuzione della forza motrice a 380 V costituito da linee blindosbarra, cavi su canaline metalliche, calate alle macchine e quadri elettrici;
- impianto di illuminazione esterna;
- rete di distribuzione dati;
- impianto di riscaldamento ad aria distribuita attraverso canali in lamiera installati a soffitto o aerotermi, con caldaia a basamento funzionante a gasolio (è unica per l'intero stabilimento);
- impianto di distribuzione dell'aria compressa.

Gli uffici (C) dispongono della seguente dotazione impiantistica:

- impianto di illuminazione e forza motrice;
- rete di trasmissione dati;
- impianto di riscaldamento, a mobiletti ventilconvettori negli uffici ed a termosifoni nei bagni;
- impianto di climatizzazione a split collegati ad unità esterna;
- impianto di distribuzione dell'acqua calda sanitaria e fredda, allacciato all'acquedotto comunale;
- impianto fognario recapitante nella fognatura della zona industriale.

Lo stabilimento è inoltre dotato dei seguenti impianti:



- impianto antincendio idrico, con anello perimetrale e naspi installati sulle pareti esterne del fabbricato;
- impianto di rilevazione fumi;
- impianto antintrusione, completo di centralina, sensori volumetrici puntuali e sensori magnetici.

La palazzina (D) è dotata di impianto di illuminazione e forza motrice, impianto telefonico, impianto di riscaldamento a mobiletti ventilconvettori e termosifoni nei bagni, con caldaia a basamento funzionante a gasolio installata nel piano interrato, impianto idrico-sanitario allacciato all'acquedotto comunale, impianto fognario recapitante nella fognatura della zona industriale.

2.6 L'area scoperta

Lo stabilimento insiste su un terreno esteso 14.327 mq, esclusa la superficie di una canaletta consortile posizionata lungo il confine ovest del lotto; il sedime del corso d'acqua, è rimasto di proprietà dell'ente che lo gestisce, ma non è visibile, essendo stato ricoperto.

La superficie coperta, compresa quella della tettoia di collegamento, ammonta a 7.134 mq circa, pertanto l'area scoperta risulta pari a 7.193 mq circa; è distribuita pressoché uniformemente attorno al fabbricato principale ed alla palazzina ed è in gran parte asfaltata, esclusa una fascia destinata a verde lungo il confine sud.

L'area scoperta è dotata di impianto di illuminazione con fari installati sulle pareti del capannone e degli uffici ed è delimitata lungo i confini nord, sud ed est da una recinzione in rete metallica con paletti, installati su sottostante muretto in calcestruzzo; sul confine ovest è invece presente un muro in calcestruzzo alto un paio di metri.

Lo stabilimento è accessibile da Via Galileo Ferraris attraverso due passi carrai

muniti di cancelli metallici scorrevoli attestati lungo i confini est e sud; sul confine est è altresì presente un ingresso pedonale con cancello metallico a due ante.

2.7 Identificazione catastale

Lo stabilimento, l'alloggio posto al primo piano della palazzina ed una parte dell'area scoperta sono così riportati al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Montebelluna

Sezione G, Foglio 3

- Mappale 83, Sub. 10, Via Galileo Ferraris, Piano T-1, Categoria D/1, Rendita € 32.882,81;
- Mappale 83, Sub. 6, Via Galileo Ferraris, Piano S1-T-1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 173 mq, Rendita € 469,15;
- Mappale 83, Sub. 9, Via Galileo Ferraris, SNC, Piano T, Categoria B.C.N.C. (area scoperta di 7.939 mq comune ai Subb. 6 e 10).

La parte rimanente dell'area scoperta è una striscia di terreno estesa 150 mq circa, situata tra la recinzione che delimita il confine ovest ed il sedime della canaletta consortile ricoperta, così riportata al Catasto Terreni: Comune di Montebelluna, Foglio 45, Mappale 987, Bosco misto, Classe 1, Are 01.50, Reddito Dominicale € 0,27, Reddito Agrario € 0,05.

Si evidenzia inoltre che è tuttora intestata alla Società un'area di 880 mq circa che ricade entro il sedime stradale di Via Galileo Ferraris, così riportata al Catasto Terreni:

Comune di Montebelluna

Foglio 45

- Mappale 915, Seminativo arborato irriguo, Classe 3, Are 08.74, Reddito Dominicale € 7,45, Reddito Agrario € 4,29;

- Mappale 988, Bosco misto, Classe 1, Are 00.06, Reddito Dominicale € 0,01, Reddito Agrario € 0,01.

I dati e le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto; in particolare non sono stati denunciati al Catasto dei Fabbricati l'ampliamento degli uffici del primo piano, avvenuto nel 1997 e la pensilina di cui si dirà in seguito.

2.8 Confini

Lo stabilimento confina ai limiti dell'area con Via Galileo Ferraris, con il Mappale 627, corso d'acqua e con i Mappali 990, 75, 158 e 1062, salvo altri e/o variati.

2.9 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Catastali e sui Registri Immobiliari competenti risulta che la piena proprietà dello stabilimento sopradescritto e dei terreni ricadenti entro il sedime stradale di Via Galileo Ferraris è intestata a "Roces S.r.l." essendo ad essa pervenuta mediante atto di compravendita in data 18.12.1990 rep. n. 99551 del notaio Battista Parolin di Montebelluna, trascritto in data 16.01.1991 ai nn. 2271/1843 a favore di Roces S.r.l.

2.10 Formalità pregiudizievoli

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Immobiliari competenti, alla data 23.06.2020, risulta che i beni sopradescritti hanno formato oggetto di ipoteca volontaria iscritta in data 15.05.2002 ai nn. 19158/3848, per la somma totale di € 8.640.000,00 di cui capitale € 4.800.000,00, durata anni 13, derivante da atto di mutuo fondiario del 10.05.2002 rep. n. 34500 del notaio Graziella Barone di Cornuda, a favore di Veneto Banca Soc. Coop. per Azioni a R.L. con sede in Montebelluna,; l'ipoteca è stata annotata in data 22.03.2007 ai nn. 13829/2204 per atto di rinegoziazione.



2.11 Destinazione urbanistica

Nel comune di Montebelluna è operativo il regime di salvaguardia urbanistica previsto dalla Legge n. 1902/1952 per cui sono ammissibili soltanto gli interventi edilizi conformi al Piano degli Interventi (P.I) vigente e non contrastanti con la Variante n. 2 adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 67 del 20.11.2019. In entrambi gli strumenti urbanistici l'immobile di Roces è individuato all'interno delle "Zone D1 artigianali ed industriali" nelle quali, oltre agli insediamenti produttivi non inquinanti sono consentite le destinazioni d'uso elencate nell'art. 21 delle Norme Tecniche Operative (NTO). Nelle zone "D1.1" il P.I. si attua mediante intervento diretto applicando gli indici esposti nell'art. 22 delle N.T.O. e precisamente:

- rapporto di copertura $Sc = 60\%$ della superficie fondiaria;
- indice di utilizzazione edilizia $Uf = 0,70$ mq/mq;
- altezza massima 10,00 m, fatte salve diverse altezze per opere accessorie.

Il lotto sul quale insiste lo stabilimento di Roces ha superficie fondiaria e coperta estese rispettivamente 14.327 mq (esclusa quella della canaletta) e 7.134 mq circa; pertanto sarebbe possibile ampliare l'attuale superficie coperta di ulteriori 1.462 mq circa, ma il rispetto delle distanze tra i fabbricati, dalle strade e dai confini previste dall'art. 8 delle N.T.O. ed il mantenimento della funzionalità della viabilità interna rendono attuabile soltanto una minima parte di tale ampliamento.

2.12 Vincoli

Una parte dell'area scoperta dello stabilimento, situata a sud, lungo il confine con Via Galileo Ferraris, ricade entro la fascia di rispetto di una canaletta, attualmente non visibile, ma comunque identificata come "canale primario" nella tavola n. 2.3 del P.I. (Vincoli e tutela dell'ambiente), che determina una fascia di rispetto di



5,00 m di larghezza sul lato sud della canaletta, inedificabile ai sensi dell'art. dell'art. 8 punto 6 delle N.T.O.

Lo stabilimento ricade interamente all'interno di una "Area interessata dal graticolato romano" disciplinata dall'art. 28 del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale" (PQAMA); si tratta di un vincolo che comunque non costituisce impedimenti od obbligazioni particolari.

2.13 Regolarità urbanistica

I vari corpi di fabbrica che compongono lo stabilimento sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di Montebelluna:

- 1) concessione edilizia n. 95/87 prot. n. 23687/86 del 23.03.1987 per *«nuova costruzione di fabbricato ad uso attività industriale»*;
- 2) concessione edilizia n. 16/88 prot. n. 11639/87 del 18.01.1988 per realizzazione *«recinzione»*;
- 3) concessione edilizia n. 95/87 prot. n. 9069/88 del 05.09.1988 per *«variante in corso d'opera progetto di nuova costruzione fabbricato ad uso attività industriale»*;
- 4) certificato di agibilità prot. n. 20829 del 25.11.1988 per *«costruzione da servire ad uso fabbricato industriale»*;
- 5) concessione edilizia n. 14/91 prot. n. 17092/90 del 23.01.1991 per *«ampliamento di fabbricato ad uso industriale»*;
- 6) certificato di abitabilità prot. n. 20830/88 del 24.10.1991 per *«costruzione da servire ad uso civile abitazione»* (si tratta dell'alloggio collocato al primo piano della palazzina);
- 7) concessione edilizia n. 3831 prot. n. 92/3831 del 18.05.1992 per *«variante alla C.E. n. 17092/90 del 23.01.1991»*;

- 8) concessione edilizia n. 19590 prot. n. 91/19590 del 24.08.1992 per «*variante alla C.E. n. 17092/90 del 23.01.1991*»;
- 9) concessione edilizia n. 1166 prot. n. 93/1166 del 18.02.1993 per «*variante alla C.E. n. 17092/90 del 23.01.1991*»;
- 10) permesso di agibilità n. 11957 prot. n. 92/3831 del 15.03.1993 per «*locali in ampliamento e sistemazione interna (variante alla C.E. n. 17092/90 del 23.01.1991)*»;
- 11) concessione edilizia n. 17552 prot. n. 94/17552 del 17.02.1995 per «*ampliamento fabbricato industriale*»;
- 12) concessione edilizia n. 18419 prot. n. 95/18419 del 22.11.1995 per «*variante alla C.E. n. 17552 del 17.02.1995*»;
- 13) denuncia di inizio attività presentata il 10.07.1996 per installazione di «*cabina di derivazione ENEL*»;
- 14) denuncia di inizio attività presentata il 31.10.1996 per «*opere di straordinaria manutenzione*»;
- 15) concessione edilizia n. 5073 prot. n. 97/5073 del 10.09.1997 per «*modifiche interne con ricavo di uffici dell'attività industriale*».

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme ai progetti approvati, fatte salve alcune opere interne riguardanti la ripartizione della superficie degli uffici e del capannone sanabili ai sensi dell'art. 37, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001. È inoltre presente una pensilina metallica soprastante alcuni parcheggi collocati lungo il confine nord del lotto realizzata in assenza di titolo abilitativo; si reputa che il manufatto possa essere sanato, previo consenso dei confinanti, ai sensi dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 oppure rimosso.

2.14 Stima

Per effettuarla si è svolta una indagine consultando tecnici ed altri operatori economici che conoscono il mercato immobiliare di Montebelluna e procurato alcuni atti di compravendita di beni simili, di cui uno risalente alla fine del 2018; la ricerca ha evidenziato che le quotazioni dei fabbricati a destinazione produttiva collocati all'interno della zona industriale "Feltrina Sud", prima della pandemia, variavano da 350,00 €/mq a 400,00 €/mq in funzione delle loro caratteristiche (vestustà, stato d'uso, metratura, area scoperta, altezza utile); tenuto conto delle peculiarità dello stabilimento di Roces si ritiene di stimarlo assumendo prudenzialmente il valore più basso, ossia 350,00 €/mq, come indicato nel seguente prospetto:

• capannone (A)	5.603 mq x 350,00 €/mq =	€ 1.961.050,00
• vani tecnici (B1-B2-B3)	346 mq x 200,00 €/mq =	€ 69.200,00
• uffici (C1-C3)	1.040 mq x 700,00 €/mq =	€ 728.000,00
• magazzino (C2)	370 mq x 200,00 €/mq =	€ 74.000,00
• tettoia di collegamento (D5)	230 mq x 50,00 €/mq =	<u>€ 11.500,00</u>
		<u>€ 2.843.750,00</u>

A questo valore deve essere sommato quello della palazzina isolata:

• uffici e alloggio (D1-D3-D4)	396 mq x 400,00 €/mq =	€ 158.400,00
• interrato (D2)	198 mq x 100,00 €/mq =	<u>€ 19.800,00</u>
		<u>€ 178.200,00</u>

ottenendo così un importo pari 3.021.950,00 €, area scoperta compresa, che arrotondato a 3.022.000,00 €, si assume quale valore dello stabilimento in continuità, dotato di uffici e magazzini adeguati alle esigenze aziendali, ed ipotizzando che, entro cinque anni, il mercato immobiliare possa riprendere le quotazioni che aveva prima della pandemia.



2.14.1.1 Valore di liquidazione a lungo termine

Si reputa che, nel caso di vendita a lungo termine in sede di procedura concorsuale, non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, il valore sopra esposto debba essere ridotto, in via forfetaria, del 20%, come segue:

$$V_F = 3.022.000,00 \times (1 - 0,20) = 2.417.600,00 \text{ €}$$

cifra che si arrotonda a 2.418.000,00 €, ipotizzando, come si è fatto sopra, che entro cinque anni, il mercato immobiliare possa riprendere le quotazioni che aveva prima della pandemia

2.14.1.2 Valore di liquidazione a breve termine

Si ritiene che in caso di liquidazione a breve termine, in sede di procedura concorsuale, il valore in continuità debba essere ridotto, in via forfetaria, del 40%, attribuendo la metà di tale percentuale alla situazione economica causata dalla pandemia, come segue:

$$V_F = 3.022.000,00 \times (1 - 0,40) = 1.813.200,00 \text{ €}$$

cifra che si arrotonda a 1.813.000,00 €. Si evidenzia che la quota di svalutazione dovuta alle conseguenze della pandemia è stata ipotizzata poiché non si sa ancora quali saranno gli effetti del lockdown sul mercato immobiliare dei fabbricati a destinazione produttiva.

3 Il compendio immobiliare

Si trova in località "Contea", una zona periferica a prevalente destinazione residenziale collocata ad ovest del centro di Montebelluna, che è comunque raggiungibile in pochi minuti, in auto o con i mezzi del trasporto pubblico (la fermata dell'autobus più vicina dista 250 m circa).



3.1 Descrizione

Il compendio immobiliare è formato da diversi fabbricati dismessi che insistono su un'area di 3.757 mq circa, avente forma equiparabile ad un trapezio, prospiciente Via Contea; si descrivono sommariamente i succitati fabbricati identificandoli con una sigla racchiusa tra parentesi, evidenziando che le misure delle superfici ad essi attribuite sono state ricavate dagli elaborati grafici trasmessi via mail dal comune di Montebelluna o, in assenza di questi, dalle planimetrie catastali.

3.2 Il capannone (A)

Si tratta di un fabbricato monopiano (A1), costruito per stralci successivi tra il 1963 ed il 1976, fino a raggiungere l'attuale superficie coperta di 831 mq circa, ripartita su tre navate con copertura a volta impostata a 3,80 m di altezza. Con il capannone comunicano direttamente tre vani: il primo (A2) (S=35 mq circa, H=3,55) si trova al di sotto degli uffici, il secondo (A3) (S=119 mq circa, H=3,30 m) al di sotto di una abitazione di cui si dirà nel seguito, il terzo (A4) (S=68 mq circa, H=2,50 m) al piano interrato. Il capannone ha struttura portante costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato, copertura a volta in laterocemento con tirante in acciaio, pareti di tamponamento in blocchi di calcestruzzo, pavimento in calcestruzzo liscio, serramenti metallici.

3.2.1 Il capannone (B)

Si tratta di un fabbricato monopiano costruito nel 1987 in aderenza alla parete est del capannone sopra descritto; è composto da un'unica navata avente copertura piana, pianta rettangolare estesa 460 mq circa ed altezza interna pari a 6,80 m. Il capannone ha struttura prefabbricata in calcestruzzo armato o precompresso costituita da pilastri, travi principali con sezione a "T", e travi di copertura con sezione a "Y", tamponamento perimetrale sui tre lati liberi in pannelli prefabbricati di cal-



cestruzzo, manto di copertura in lastre curve di cemento-amianto, controsoffitto in lastre piane di cemento-amianto coibentate all'estradosso, lucernari continui in vetroresina, pavimento in calcestruzzo, serramenti metallici.

3.2.2 Gli uffici (C)

Si tratta di un edificio a pianta rettangolare costruito nel 1967 ed ampliato nel 1976 in aderenza alla parete sud del capannone a volta: il fabbricato è articolato su due livelli collegati da due scale interne: al piano terra (C1) (S=101 mq circa, H=2,70 m) sono presenti due vani e la centrale termica, al primo piano (C2) (S=136 mq circa, H=2,80 m) tre vani con servizio igienico.

L'edificio ha struttura portante in muratura, solai in laterocemento, tetto a due falde con manto di copertura in coppi, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, serramenti in alluminio anodizzato.

3.2.3 Fabbricati accessori (D)

Si tratta di due corpi di fabbrica costruiti nel 1976: il primo (D1) (S=113 mq circa, H=3,55 m) è collocato in aderenza alla parete nord del capannone a volta (A1), il secondo (D2) (S=52 mq circa, H=2,70 m) in aderenza alla parete nord del capannone (B), comprendente una cabina di trasformazione a torre. Entrambi hanno muratura portante in blocchi di laterizio, solaio piano di copertura in laterocemento, pavimenti in calcestruzzo ed in ceramica, serramenti metallici.

3.2.4 Le tettoie (E)

Sono due, realizzate entrambe nel 1976; la prima (E1) (S=212 mq circa, H_M= 3,20 m) si trova in aderenza alla parete ovest del capannone (A1) mentre la seconda (E2) (S=145 mq circa, H=3,20 m) occupa l'area compresa tra il fronte nord dei vari fabbricati ed il Canale Caerano. Si tratta in ambedue i casi di manufatti di modesta fattura, realizzati con struttura costituita da pilastri e travi in acciaio, tampo-



namento in blocchi di laterizio con soprastanti finestre in vetroresina e tetto in lamiera.

3.2.5 Le abitazioni (F)

Si tratta di due case affiancate, risalenti probabilmente agli anni Cinquanta, ai civici 39 e 41 di Via Contea. La prima, posta sul fronte est è articolata su due livelli collegati da una scala interna: piano terra (F1) (S=106 mq circa, H=2,70 m) e primo piano (F2) (S=87 mq circa, H=2,80 m); la seconda (F3) (S=135 mq circa, H=2,80 m) collocata sul fronte ovest, si trova al primo piano, al di sopra del capannone (A3), ed è accessibile dal piano terra mediante una scala interna.

Le caratteristiche costruttive e le finiture risalgono agli anni di costruzione: muri portanti e perimetrali in blocchi di laterizio, solai in laterocemento, pareti divisorie in laterizio, pavimenti di vario tipo, serramenti in legno; le finiture interne dei locali posti al piano terra della casa (F1) sono state rinnovate anni fa.

3.2.6 Stato d'uso

Il compendio immobiliare sopra descritto, escluse le due case, è stato utilizzato da Roces per lo svolgimento della propria attività (laboratorio, magazzini ed uffici) dall'inizio degli anni Sessanta fino alla fine degli anni Novanta quando è stato dismesso in seguito al trasferimento della sede aziendale nel fabbricato industriale di Via Galileo Ferraris.

La vetustà avanzata e le mediocri condizioni di conservazione e manutenzione dei vari fabbricati li rendono inutilizzabili per l'insediamento di un'attività produttiva che, peraltro, verrebbe a trovarsi all'interno di una zona residenziale, con le limitazioni conseguenti ed una viabilità poco funzionale. Si ritiene pertanto che i fabbricati debbano essere demoliti per dar corso all'intervento edilizio di cui si dirà in seguito.



3.3 L'area scoperta

I fabbricati sopra descritti insistono su un lotto di 3.757 mq circa; la superficie coperta calcolata ammonta a 2.183 mq circa; quindi l'area scoperta risulta pari a 1.574 mq circa, distribuita attorno ai lati sud, fronte strada, ed est dei fabbricati.

Lo scoperto è in gran parte asfaltato o pavimentato in calcestruzzo, eccezion fatta per un'aiuola alberata posta lungo il confine est ed un cortiletto antistante le case, pavimentato in parte con piastrelle di gres e per il resto in porfido. Il confine con Via Contea è delimitato da una ringhiera metallica, sulla quale sono presenti due cancelli metallici: il primo, pedonale, consente di accedere alle due case, il secondo, carraio, al piazzale antistante i fabbricati dismessi.

3.4 Identificazione catastale

I vari edifici e l'area scoperta sono così riportati al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Montebelluna

Sezione D, Foglio 3

- Mappale 2663, Sub. 1-2 (graffati assieme), Via Contea n. 25, Piano T-1, Categoria D/1, Rendita € 6.294,00;
- Mappale 290, Sub. 5, Via Contea, Piano S1-T, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza 455 mq, Superficie catastale 455 mq, Rendita € 2.561,37;
- Mappale 290, Sub. 6, Via Contea, Piano T-1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale 142 mq, Rendita € 613,16;
- Mappale 290, Sub. 7, Via Contea, Piano T-1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale 173 mq, Rendita € 694,92;
- Mappale 290, Sub. 3, Via Contea, Piano T, Area urbana, Consistenza 3 mq.



Si evidenzia che una parte degli edifici e dell'area scoperta ricadenti sul Mappale 2605 (canaletta interrata) è così riportata al Catasto Terreni: Comune di Montebelluna, Foglio 20, Mappale 2605, Reliquato acque esenti, Are 0.78.

I dati e le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto.

3.5 Confini

Il compendio confina ai limiti dell'area con Via Contea, Mappale 289, corso d'acqua, Mappale 2633 Sub. 3, corso d'acqua, Mappali 2149, 1997, 2254, 2567, corso d'acqua e con il Mappale 615, salvo altri e/o variati.

3.6 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Catastali e sui Registri Immobiliari competenti risulta che la piena proprietà del compendio immobiliare è intestata a "Roces S.r.l.", essendo ad essa pervenuta mediante i seguenti titoli:

- atto di compravendita del 28.01.1974, rep. n. 76534 del notaio Ernesto Gregorj di Crespano del Grappa, trascritto in data 19.02.1974 ai nn. 3790/3446 a favore di Calzaturificio Roces di Cavasin Ottorino e Figli S.n.c.;
- atto di compravendita del 17.11.1796 rep. n. 82885 del notaio Ernesto Gregorj Scarpa di Crespano del Grappa, trascritto in data 14.12.1976 ai nn. 21071/17965 a favore di Calzaturificio Roces di Cavasin Ottorino e Figli S.n.c.;
- atto di trasformazione di società del 23.06.1980 rep. n. 41809 del notaio Battista Parolin di Montebelluna, trascritto in data 05.09.1980 ai nn. 20285/16980 a favore di Roces S.r.l. contro Calzaturificio Roces di Cavasin Ottorino e Figli S.n.c.;



- atto di compravendita in data 20.03.1989 rep. n. 92533 del notaio Battista Parolin, di Montebelluna, trascritto in data 19.04.1989 ai nn. 10403/7694 a favore di Roces S.r.l.;
- atto di compravendita del 28.12.2007 rep. n. 33738/16518 del notaio Andrea Marchio di Montebelluna, trascritto in data 07.01.2008 ai nn. 535/377 a favore di: Roces S.r.l. per la piena proprietà e di Tessaro Lina per il diritto di abitazione relativamente alla casa a due piani identificata dal Mappale 290 Sub. 7 (ex Mappale 241 Sub. 1).

3.7 Formalità pregiudizievoli

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Immobiliari competenti, alla data 23.06.2020, il compendio sopradescritto ha formato oggetto di ipoteca volontaria iscritta il 24.04.2014 ai nn. 10698/1581, per la somma totale di € 378.000,00 di cui capitale € 210.000,00, durata anni 10, derivante da atto di mutuo in data 15.04.2014 rep. n. 56526/13689 del notaio Graziella Barone di Cornuda, a favore di Veneto Banca S.C.P.A. con sede in Montebelluna.

3.8 Disponibilità

Il compendio è libero, eccezion fatta per la casa (F1-F2), che è occupata da una signora, nata nel 1923, in forza di diritto di abitazione. La Società ha comunque riferito che in caso di vendita potrà liberare l'immobile.

3.9 Destinazione urbanistica

Nel comune di Montebelluna è operativo il regime di salvaguardia urbanistica previsto dalla Legge n. 1902/1952 per cui sono ammissibili soltanto gli interventi edilizi conformi allo strumento urbanistico vigente e non contrastanti con la Variante n. 2 al Piano degli Interventi adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 67 del 20/11/2019.



In entrambi gli strumenti urbanistici l'immobile di Roces è individuato all'interno delle "Zone residenziali di completamento B1.2" nelle quali, oltre agli insediamenti residenziali e relativi annessi, sono consentite le altre destinazioni d'uso elencate nell'art. 15 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.). Nell'area di Roces, assieme ad un lembo di terreno esteso 126 mq circa, di proprietà di terzi, gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di un Piano Urbanistica Attuativo (P.U.A.) attuabile applicando i seguenti indici esposti nell'art. 17 delle N.T.O.:

- indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,40$ mq/mq;
- rapporto di copertura $Q = 35\%$;
- altezza massima $H = 9,40$ m.

Le dotazioni degli spazi pubblici nella aree soggette a P.U.A. sono indicate nell'art. 10 delle N.T.O. e precisamente:

- aree destinate a standard urbanistici primari:
 - spazi a verde attrezzato: 6,00 mq / 50 mq di Su
 - parcheggi effettivi (esclusi gli spazi di manovra): 5,00 mq / 50 mq di Su
- aree destinate a standard urbanistici secondari:
 - aree per l'istruzione: 4,50 mq / 50 mq di Su
 - aree per attrezzature di interesse collettivo 5,00 mq / 50 mq di Su
 - aree a verde pubblico e per impianti sportivi 9,50 mq / 50 mq di Su

Le opere di urbanizzazione secondaria devono essere conferite all'interno dell'ambito territoriale del P.U.A., ammettendo una diversa ripartizione tra le singole voci relative agli standard urbanistici secondari nel rispetto della loro superficie complessiva; in alternativa è facoltà dell'Amministrazione Comunale permetterne la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti con perizia di stima o, se presenti, sulla base dei valori stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale.



3.10 Vincoli

Il compendio immobiliare di Via Contea è soggetto ai seguenti vincoli:

- una parte dei esso, lambita dal Canale Caerano, ricade entro la zona di tutela dei "canali principali" avente larghezza pari a 10 m, ed è pertanto inedificabile ai sensi dell'art. 8 punto 6 delle N.T.O.;
- un'altra parte del compendio, situata lungo il confine ovest, ricade entro la fascia di rispetto di una canaletta, attualmente non visibile, perché interrata ma identificata come "canale primario" nella tavola n. 2.3 del P.I. (Vincoli e tutela dell'ambiente) che prevede una fascia di rispetto di 5,00 m di larghezza sui lati della canaletta, inedificabile ai sensi dell'art. dell'art. 8 punto 6 delle N.T.O..

3.11 Regolarità urbanistica

I vari fabbricati del compendio immobiliare sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di Montebelluna:

- 1) autorizzazione per costruzioni edilizie prot. n. 3189 del 23.03.1955 per «*ampliamento casa di abitazione in Via Contea*»;
- 2) autorizzazione di abitabilità prot. n. 6760 del 05.06.1955 per «*un ampliamento della casa d'abitazione*»;
- 3) autorizzazione per costruzioni edilizie n. 94/63 prot. n. 4151 del 04.04.1963 per «*costruzione laboratorio artigiano*»;
- 4) autorizzazione di abitabilità prot. n. 15451 del 23.12.1963 per «*costruzione di un laboratorio artigiano*»;
- 5) autorizzazione per costruzioni edilizie n. 378 prot. n. 15387 del 29.12.1967 per «*ampliamento di laboratorio artigiano*»;
- 6) nulla osta n. 107/76 prot. n. 8087 del 14.06.1976 per «*l'ampliamento di un magazzino e uffici*»;



- 7) nulla osta n. 172/76 prot. n. 10894 del 19.08.1976 per «*ampliamento magazzino, servizi e cabina elettrica*»;
- 8) nulla osta n. 252/76 prot. n. 15617 del 22.11.1976 per «*la variante di un prospetto, laboratorio artigianale*»;
- 9) nulla osta n. 62/77 prot. n. 425 del 15.04.1977 per «*l'ampliamento e modifica di un laboratorio e magazzino artigianale*»;
- 10) concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 240/77 prot. n. 11016 del 19.10.1977 per «*modifica del prospetto laboratorio artigianato*»;
- 11) concessione in sanatoria (ai sensi della Legge n. 47/1985) n. 130 prot. n. 6013/86 del 14.12.1987 per «*ampliamento laboratorio industriale*»;
- 12) concessione edilizia n. 413/87 prot. n. 12426/87 del 14.12.1987 per «*ampliamento, demolizione e ricostruzione fabbricato ad uso laboratorio industriale*».

Le case ed una parte del capannone (A) sono state costruite prima del 01.09.1967. Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme ai progetti approvati, fatte salve alcune modifiche prospettiche sanabili ai sensi dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 ed alcune opere interne sanabili ai sensi dell'art. 37, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001.

Dovranno invece essere rimossi, in quanto non sanabili, il portichetto con soprastante terrazza costruito sul retro della casa (F2) e le baracche presenti lungo il lato est del capannone (B).

3.12 Potenzialità edificatoria

Il lotto sul quale insistono i fabbricati sopra descritti ha una superficie fondiaria estesa 3.757 mq circa; demolendo i fabbricati ed utilizzando l'indice di utilizzazione fondiaria, che per le zone "B2.1" soggette a P.U.A. equivale all'indice di uti-



lizzazione territoriale, pari a 0,40 mq/mq, risulta edificabile una superficie utile (Su) pari a 1.500 mq circa alla quale corrisponde una volumetria stimabile in 5.400 mc circa. Si tratta di una cubatura che consentirebbe di costruire, per esempio, due edifici, con quattro o sei case a schiera ciascuno

Per attuare il P.U.A. sarà necessario realizzare le reti tecnologiche e dotare il compendio degli standard minimi previsti dall'art. 10 delle N.T.O. Ad una superficie utile di 1.500 mq circa corrispondono, oltre alla viabilità interna, standard primari (verde attrezzato e parcheggi (effettivi, esclusi gli spazi di manovra) per 330 mq e standard secondari per 540 mq.

3.13 Stima

Per effettuarla si è svolta una indagine consultando tecnici ed altri operatori economici che conoscono il mercato immobiliare di Montebelluna; la ricerca ha evidenziato che, prima della pandemia, le aree edificabili nelle zone periferiche di Montebelluna, dov'era consentito l'intervento edilizio diretto, avevano quotazioni attorno a 80,00 €/mc; pertanto il valore del compendio immobiliare, supposto sgombro dai fabbricati, ammonterebbe a 432.000,00 € circa. A questo importo devono essere detratti i costi derivanti dalla demolizione dei fabbricati e dall'attuazione del P.U.A. che si riepilogano come segue:

• bonifica eternit e vetroresina	€	8.000,00
• demolizioni	€	37.000,00
• opere di urbanizzazione e standard	€	<u>100.000,00</u>
	€	<u>145.000,00</u>

Operando come si è premesso si ottiene:

$$V_1 = 432.000,00 - 145.000,00 = 287.000,00 \text{ €}$$

cifra che si assume quale valore di mercato dell'immobile prima del lockdown.



3.13.1.1 Valore di liquidazione a lungo termine

Si reputa che, nel caso di liquidazione a lungo termine, in sede di procedura concorsuale, non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, il valore sopra esposto debba essere ridotto, in via forfetaria, del 20%, come segue:

$$V_2 = 287.000,00 \times (1 - 0,20) = 229.600,00 \text{ €}$$

cifra che si arrotonda a 230.000,00 € ipotizzando che entro cinque anni, il mercato immobiliare possa riprendere le quotazioni che aveva prima della pandemia.

3.13.1.2 Valore di liquidazione a breve termine

Si ritiene che in caso di vendita a breve termine, in sede di procedura concorsuale, il valore iniziale debba essere ridotto, in via forfetaria, del 40%, attribuendo la metà di tale percentuale alla situazione economica causata dalla pandemia, come segue:

$$V_3 = 287.000,00 \times (1 - 0,40) = 172.200,00 \text{ €}$$

cifra che si arrotonda a 172.000,00 €. Si evidenzia, come si è detto in precedenza, che la quota di svalutazione dovuta alle conseguenze della pandemia è stata ipotizzata poiché non si sa ancora quali saranno gli effetti del lockdown sul mercato immobiliare.

4 Conclusioni

Ad evasione dell'incarico affidatogli, il sottoscritto può concludere, in seguito alle indagini esperite e nei presupposti indicati, che i più probabili valori dello stabilimento di Via Galileo Ferraris risultino:

- valore in continuità € 3.022.000,00
- valore di liquidazione a lungo termine € 2.418.000,00
- valore di liquidazione a breve termine € 1.813.000,00



mentre quelli del compendio di Via Contea risultino:

- valore di liquidazione a lungo termine € 230.000,00
- valore di liquidazione a breve termine € 172.000,00

Ritenendo di aver risposto a quanto richiesto, si dimette il presente elaborato rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire.

Motta di Livenza, li 27.07.2020

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

DI SAN DONÀ DI PIAVE

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

CPN. 468/2020


L'anno duemilaventi il giorno 27 del mese di luglio avanti il sottoscritto è comparso l'ing. Piero Bortolin nato il 15.07.1954 a Conegliano, residente in Meduna di Livenza Via Garibaldi n. 113, identificato tramite valido documento di riconoscimento, il quale chiede di asseverare con giuramento la suesesa perizia.

A tal fine il sottoscritto, previa ammonizione sulla responsabilità penale derivante da dichiarazioni mendaci (ex art. 483 c.p. - falsità ideologica commessa da privato in atto pubblico), invita il perito al giuramento di rito: *"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità."*

Letto, confermato e sottoscritto.

Il perito


FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(Dott.ssa Maria Papa)





ALLEGATI

1 Lo stabilimento in Via Galileo Ferraris

- 1.1 Ortofoto
- 1.2 Estratto di mappa
- 1.3 Visura catastale
- 1.4 Elaborato planimetrico
- 1.5 Planimetrie catastali
- 1.6 Planimetria schematica
- 1.7 Zonizzazione del Piano degli Interventi
- 1.8 Estratto della Carta dei Vincoli e Tutela Ambientale
- 1.9 Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione
- 1.10 Documentazione fotografica

2 Il compendio immobiliare in Via Contea

- 2.1 Ortofoto
- 2.2 Estratto di mappa
- 2.3 Visura catastale
- 2.4 Elaborato planimetrico
- 2.5 Planimetrie catastali
- 2.6 Planimetria schematica
- 2.7 Zonizzazione del Piano degli Interventi
- 2.8 Estratto della Carta dei Vincoli e Tutela Ambientale
- 2.9 Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione
- 2.10 Documentazione fotografica