

VESENTINI ASSOCIATI

ALFONSO VESENTINI ARCHITETTO • PIERO BORTOLIN INGEGNERE • MARZIO PIASER ARCHITETTO • 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

BELLIO FRATELLI S.R.L.

VIA CENDON N. 45

CENDON DI SILEA (TV)



PERIZIA DI STIMA

DI UNO STABILIMENTO INDUSTRIALE

Motta di Livenza, li 20.03.2025

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



INDICE

1	Premessa.....	6
2	L'attività svolta dalla Società.....	6
3	Ubicazione ed accessibilità	7
4	Identificazione catastale	7
4.1	Regolarità catastale	9
5	Confini.....	9
6	Proprietà e provenienza.....	10
7	Formalità pregiudizievoli	10
8	Servitù	12
9	Descrizione dello stabilimento	12
9.1	Il fabbricato (A).....	12
9.1.1	Il corpo (A1)	13
9.1.2	Il corpo (A2)	13
9.1.3	Caratteristiche costruttive	13
9.2	Il fabbricato (B).....	13
9.2.1	Il corpo (B1).....	14
9.2.2	Il corpo (B2).....	14
9.2.3	I vani accessori (B3)	14
9.2.4	Il corpo (B4).....	14
9.2.5	Caratteristiche costruttive	15
9.3	Il fabbricato (C)	15



9.3.1	Il corpo (C1).....	15
9.3.2	La pensilina (C2)	16
9.3.3	Caratteristiche costruttive	16
9.4	<i>Il fabbricato (D)</i>	16
9.4.1	Il corpo (D1)	16
9.4.2	Il corpo (D2)	17
9.4.3	Caratteristiche costruttive	17
9.5	<i>Il fabbricato (E)</i>	17
9.5.1	Il corpo (E1).....	17
9.5.2	Il corpo (E2).....	18
9.5.3	Caratteristiche costruttive	18
9.6	<i>Il fabbricato (F)</i>	18
9.6.1	Il corpo (F1)	18
9.6.2	La tettoia (F2)	18
9.6.3	Caratteristiche costruttive	18
9.7	<i>Il fabbricato (G)</i>	19
9.7.1	Il corpo (G1)	19
9.7.2	La pensilina (G2)	19
9.7.3	Caratteristiche costruttive	19
9.8	<i>Il fabbricato (H)</i>	20
9.8.1	Caratteristiche costruttive	20
9.9	<i>Locali e vani accessori</i>	20
9.10	<i>Gli impianti</i>	21
9.11	<i>Stato conservativo</i>	22
9.12	<i>L'area scoperta</i>	23
10	<i>Descrizione dell'abitazione</i>	24



10.1	<i>Caratteristiche costruttive</i>	25
10.2	<i>Impianti</i>	25
10.3	<i>Stato di conservativo</i>	26
11	<i>Destinazione urbanistica</i>	26
11.1	<i>Area in sottozona "D2/6"</i>	26
11.2	<i>Area in zona a "Verde privato"</i>	27
11.3	<i>Area in zona "E2 agricolo-ambientale"</i>	27
11.4	<i>Vincoli urbanistici vari</i>	28
12	<i>Regolarità urbanistica</i>	28
13	<i>Stima dello stabilimento</i>	31
13.1	<i>Stima in ipotesi di continuità</i>	31
13.2	<i>Stima in ipotesi cessazione dell'attività</i>	33
13.3	<i>Stima in ipotesi di riconversione</i>	33
14	<i>Stima dell'abitazione</i>	34
14.1	<i>Stima in ipotesi di continuità</i>	35
14.2	<i>Stima in ipotesi di cessazione dell'attività</i>	35
14.3	<i>Stima in ipotesi di riconversione</i>	35
15	<i>Riepilogo</i>	36
16	<i>Ripartizione in lotti</i>	36
16.1	<i>Il lotto "farine animali"</i>	37
16.2	<i>Il lotto "farine vegetali"</i>	37
16.3	<i>Il lotto "abitazione"</i>	37

17	Conclusioni.....	38
----	------------------	----





RELAZIONE

1 Premessa

Il sig. Stefano Bellio, in qualità legale rappresentante della società “Bellio Fratelli S.r.l.” avente sede in località Cendon di Silea Via Cendon n. 45 (di seguito Bellio Fratelli o Società) ha conferito al sottoscritto Piero Bortolin, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Treviso con il n. A854 ed agli Albi dei Periti e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, l'incarico di stimare il valore dello stabilimento industriale di proprietà della Società sito in Cendon ipotizzando:

- la continuazione dell'attività produttiva da parte di un competitor che acquisti lo stabilimento ed i beni strumentali per proseguire quella svolta dalla Società;
- la cessazione dell'attività produttiva e la vendita dello stabilimento e dei beni strumentali mediante una procedura competitiva, in uno scenario di liquidazione giudiziale;
- la cessazione dell'attività produttiva, la vendita dei beni strumentali e la demolizione dello stabilimento per destinare l'area ad altro uso.

Eseguiti i debiti sopralluoghi ed assunte le necessarie informazioni, il sottoscritto risponde di seguito alle richieste del committente.

2 L'attività svolta dalla Società

Bellio Fratelli è una società specializzata nel commercio all'ingrosso e nella lavorazione di granaglie, grano e sottoprodotti, semi oleosi, essiccazione di cereali per la formazione di materia prima, come farine vegetali per il settore zootecnico e farine animali per gli allevamenti ittici, che costituiscono i componenti di base per la produzione di mangimi di vari tipi, ed in particolare di quelli con componente proteica. La società fondata negli anni Cinquanta dalla famiglia Bellio, si è svi-



luppata ed ampliata nel corso del tempo costruendo di pari passo i fabbricati necessari e funzionali all'incremento della produzione. Nella sede di Cendon oltre ai fabbricati destinati a deposito, lavorazione delle farine e confezionamento del prodotto finito si trovano, gli spogliatoi e la mensa per le maestranze, l'ufficio amministrativo e commerciale, il laboratorio per analisi qualitativa della materia prima e l'abitazione di uno dei soci.

3 Ubicazione ed accessibilità

Lo stabilimento della Società si trova al civico 45 di Via Cendon, in località Cendon, una frazione del comune di Silea, ed è composto da un insieme di fabbricati aventi varie forme, dimensioni e caratteristiche costruttive, realizzati tra l'inizio degli anni Cinquanta ed il 2016. Il lotto di terreno sul quale insistono i fabbricati ha una estensione di 33.178 mq circa, alla quale si aggiungono ulteriori 14.494 mq di terreni agricoli, non coltivati, che completano la proprietà intestata alla Società, pari a complessivi 47.672 mq circa.

Lo stabilimento è delimitato da due strade comunali, ossia Via Cendon, sulla quale sono posizionati due accessi alla proprietà, ai civici 43 e 45, e Via San Pietro e dall'autostrada "A27 Venezia-Belluno". Esso è pertanto posizionato in buona posizione logistica per il tipo di attività alla quale è destinato, ai margini della città di Treviso e distante un paio di due chilometri dal casello "Treviso Sud" dell'autostrada "A27", che permette di raggiungere in breve tempo l'area portuale di Marghera, dove vengono sbarcati i container della materia prima ed imbarcati quelli dei prodotti finiti.

4 Identificazione catastale

Lo stabilimento industriale ed una parte dell'area scoperta sono così censiti al Catasto dei Fabbricati del comune di Silea:

Sezione B - Foglio 1

- 
- Mappale 199, Sub. 17, Località Cendon, n. 45, Piano T-1, Categoria D/8, Rendita € 40.720,00;
 - Mappale 199, Sub. 13, Località Cendon, n. 45, Piano 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 13 vani, Superficie catastale totale 341 mq, Rendita € 1.309,22;
 - Mappale 199, Sub. 18, Località Cendon, n. 45, Piano T, B.C.N.C. ai Subb. 13 e 17 Area scoperta di mq. 12.489.

La restante parte di area scoperta ed i terreni agricoli sono così censiti al Catasto terreni del comune di Silea:

Foglio 10

- Mappale 9, Porz. AA, Seminativo, Classe 2, Ha. 0.06.00, Deduz. A, Reddito Dominicale € 5,55, Reddito Agrario € 2,94; Porz. AB, Vigneto, Classe 2, Ha. 0.01.50, Deduz. A, Reddito Dominicale € 1,23, Reddito Agrario € 0,70;
- Mappale 17, Porz. AA, Seminativo, Classe 2, Ha. 0.33.00, Deduz. A, Reddito Dominicale € 30,52, Reddito Agrario € 16,19; Porz. AB, Vigneto, Classe 2, Ha. 0.05.70, Deduz. A, Reddito Dominicale € 4,69, Reddito Agrario € 2,65;
- Mappale 23, Porz. AA, Seminativo, Classe 2, Ha. 0.72.00, Deduz. A, Reddito Dominicale € 66,60, Reddito Agrario € 35,33; Porz. AB, Vigneto, Classe 2, Ha. 0.12.00, Deduz. A, Reddito Dominicale € 9,87, Reddito Agrario € 5,58;
- Mappale 24, Porz. AA, Seminativo, Classe 2, Ha. 0.46.00, Deduz. A, Reddito Dominicale € 42,55, Reddito Agrario € 22,57; Porz. AB, Vigneto, Classe 2, Ha. 0.07.85, Deduz. A, Reddito Dominicale € 6,45, Reddito Agrario € 3,65;
- Mappale 25, Porz. AA, Seminativo, Classe 2, Ha. 0.21.00, Deduz. A, Reddito Dominicale € 19,42, Reddito Agrario € 10,30; Porz. AB, Seminativo arborato, Classe 3, Ha. 0.03.00, Deduz. A, Reddito Dominicale € 2,00, Reddito Agrario

€ 1,08;

- Mappale 133, Porz. AA, Seminativo, Classe 2, Ha. 0.23.00, Deduz. A, Reddito Dominicale € 21,27, Reddito Agrario € 11,28; Porz. AB, Vigneto, Classe 2, Ha. 0.04.20, Deduz. A, Reddito Dominicale € 3,45, Reddito Agrario € 1,95;
- Mappale 198, Seminativo arborato, Classe 3, Ha. 0.00.10, Deduz. A, Reddito Dominicale € 0,07, Reddito Agrario € 0,04;
- Mappale 298, Vigneto, Classe 2, Ha. 0.12.00, Deduz. A, Reddito Dominicale € 9,87, Reddito Agrario € 5,58;
- Mappale 299, Seminativo, Classe 2, Ha. 0.08.90, Deduz. A, Reddito Dominicale € 8,23, Reddito Agrario € 4,37.

Si evidenzia che, in visura, la superficie del Mappale 24 è uguale a 5.385 mq, mentre quella misurata sull'estratto di mappa risulta uguale a 4.350 mq circa, ossia inferiore per 1.035 mq circa. Nel prosieguo della perizia si farà comunque riferimento alla superficie della visura, ossia a 5.385 mq.

4.1 Regolarità catastale

I dati e le planimetrie dei fabbricati e dei manufatti, compresa l'abitazione collocata al primo piano del fabbricato (A), sono conformi allo stato di fatto e pertanto sono regolari sotto il profilo catastale mentre non lo è la pensilina che copre il parcheggio collocato lungo un tratto del confine ovest. Si tratta, come si vedrà in seguito, di un manufatto abusivo che potrà non essere accatastato se sarà rimosso prima dell'atto di trasferimento dello stabilimento, nella sua interezza o di una sua parte comprendente la pensilina.

5 Confini

Lo stabilimento ed i terreni adiacenti formano un corpo unico confinate con Via Cendon, con il Mappale 29, con l'autostrada A27, con i Mappali 11, 18, 691, 692,



426 e con Via S. Pietro, salvo altri e/o variati.

6 Proprietà e provenienza

Dalla consultazione degli atti del Catasto e dei registri degli Uffici di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Treviso alla data del 05.03.2025 risulta che gli immobili sopra identificati sono intestati alla società "Bellio Fratelli S.r.l.", essendo ad essa pervenuti mediante i seguenti titoli:

- 
- atto di compravendita del 20.12.1979 rep. n. 21922 del notaio Arrigo Manavello di Treviso, ivi trascritto in data 17.01.1980 ai nn. 1423/1124;
 - atto privato del 12.03.1987 rep. n. 45590, del 18.03.1987 rep. n. 45658 e del 16.04.1987 rep. n. 46130 del notaio Arrigo Manavello di Treviso, ivi trascritti in data 08.05.1987 ai nn. 11177/8505;
 - atto di fusione di società del 03.11.1987 rep. n. 49035 del notaio Arrigo Manavello di Treviso, ivi trascritto in data 02.12.1987 ai nn. 29431/22370;
 - atto di compravendita del 14.06.1990 rep. n. 64117 del notaio Arrigo Manavello di Treviso, ivi trascritto in data 09.07.1990 ai nn. 18044/13419;
 - atto di compravendita del 17.10.1995 rep. n. 88096 del notaio Arrigo Manavello di Treviso, ivi trascritto in data 08.11.1995 ai nn. 29187/21813.

7 Formalità pregiudizievoli

Dagli accertamenti eseguiti registri degli Uffici di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Treviso alla data del 05.03.2025, risulta che la piena proprietà dei beni sopradescritti ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) iscrizione del 22.09.2015 nn. 26777/4493: ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo fondiario del 17.09.2015 rep. n. 30980/14010 del notaio Umberto Cosmo di Treviso,

- a favore: Unicredit S.p.A. con sede in Roma, codice fiscale 00348170101;
- contro: Bellio Fratelli S.r.l. con sede in Silea (TV), codice fiscale 00201880267;
- importo capitale 600.000,00 €, importo totale 1.200.000,00 €;
- durata 10 anni 3 mesi 14 giorni;

2) iscrizione del 04.08.2016 nn. 26778/4793: ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo fondiario del 02.08.2016 rep. n. 31369/14285 del notaio Umberto Cosmo di Treviso,



a favore: Unicredit S.p.A. con sede in Roma, codice fiscale 00348170101;
 contro: Bellio Fratelli S.r.l. con sede in Silea (TV), codice fiscale 00201880267;

- importo capitale 700.000,00 €, importo totale 1.400.000,00 €;
 - durata 10 anni 4 mesi 29 giorni;
- 3) iscrizione del 27.02.2025 nn. 6766/1218: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21.02.2025 rep. n. 686/2025 del Tribunale di Brescia (BS),

- a favore: Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170;
- contro: Bellio Fratelli S.r.l. con sede in Silea (TV), codice fiscale 00201880267;

- importo capitale 141.253,77 €, importo totale 185.000,00 €;
- 4) iscrizione del 27.02.2025 nn. 6767/1219: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21.02.2025 rep. n. 686/2025 del Tribunale di Brescia (BS),

- a favore: Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale

00283510170;

- contro: Bellio Fratelli S.r.l. con sede in Silea (TV), codice fiscale 00201880267;
- importo capitale 700,00 €, importo totale 2.000,00 €.

8 Servitù

Servitù costituita con atto del 13.11.2019 rep. n. 4394/2785 del notaio Daria Innocenti di Treviso, ivi trascritto il 15.11.2019 ai nn. 44794/31387, con il quale la Società ha concesso alla ditta confinante (proprietaria del Mappale 692 del Foglio 10) di costruire un ampliamento in deroga alle distanze dal confine del Mappale 133 del Foglio 10 previste dalla legge o dal vigente Piano Regolatore del comune di Silea.

9 Descrizione dello stabilimento

Si tratta, come premesso, di un complesso industriale destinato a produzione e deposito di farine vegetali e animali, composto da numerosi corpi di fabbrica, diversi per forma e dimensioni, che, aggiungendosi nel corso del tempo ad una modesta costruzione su due piani già presente negli anni Cinquanta, hanno portato all'attuale configurazione edilizia dello stabilimento, definita completamente dall'ultimo ampliamento del 2016. Tenuto conto della varietà delle forme e delle tecniche costruttive che caratterizzano i vari corpi di fabbrica, si è ritenuto di descriverli singolarmente, identificandoli con una sigla racchiusa tra parentesi tonde.

9.1 Il fabbricato (A)

È l'edificio che, realizzato dalla famiglia Bellio all'inizio degli anni Cinquanta, ha dato origine alla formazione dello stabilimento attuale. Esso è formato dai seguenti due corpi di fabbrica adiacenti, separati da una muratura longitudinale.

9.1.1 Il corpo (A1)

Il corpo di fabbrica (A1) ha pianta rettangolare, allungata, avente superficie pari a 324 mq circa, ripartita su due navate di dimensioni ed altezza uguali (H=5,00 m), utilizzate una volta come deposito di materiali per la zootecnia, ed attualmente come deposito di prodotti di origine minerale (sali, fosfati di calcio, ecc.). Il corpo di fabbrica (A1) è disposto su due livelli: originariamente il primo piano era utilizzato per un'attività di commercio di mangimi, successivamente è stato ristrutturato ed adibito ad una abitazione di cui si dirà nel seguito.

9.1.2 Il corpo (A2)

Il corpo di fabbrica (A2) ha anch'esso pianta rettangolare, allungata, avente superficie pari a 191 mq circa, ed altezza a 5,00 m. È utilizzato come deposito di farine vegetali.

9.1.3 Caratteristiche costruttive

I due corpi di fabbrica hanno caratteristiche costruttive di tipo tradizionale: struttura portante costituita da muri in laterizio, pilastri e travi in calcestruzzo armato, solai di copertura tipo "Varese" (travi prefabbricate in calcestruzzo armato, tavelloni e cappa in calcestruzzo), pavimento in calcestruzzo liscio, facciate e pareti intonacate e tinteggiate, finestre in legno, tamponate internamente, o in acciaio e vetro retinato, portoni in legno con apertura a due ante. I due corpi di fabbrica, da quando sono stati costruiti, ossia una settantina di anni or sono, non sono mai stati assoggettati ad interventi di ristrutturazione, pertanto manifestano limiti funzionali ed un elevato degrado delle componenti edilizie.

9.2 Il fabbricato (B)

Si tratta di un edificio isolato, realizzato nel corso degli anni Sessanta al centro dello stabilimento, costituito dall'aggregazione dei seguenti corpi di fabbrica.



9.2.1 Il corpo (B1)

Il corpo di fabbrica (B1) è disposto su due livelli collegati da una scala di servizio interna: sia il piano terra sia il primo piano hanno forma rettangolare, superficie pari a 347 mq circa ed altezza utile uguale a 4,95 m. In passato un locale del piano terra, avente superficie pari a 291 mq circa e l'intero primo piano, erano adibiti alla produzione di olio di origine vegetale: attualmente sono dismessi, in seguito alla cessazione della succitata attività, avvenuta parecchi anni fa.



Sul fronte del fabbricato prospiciente Via Cendon, al piano terra, si trovano due uffici, aventi superficie complessiva pari a 56 mq circa, e sopra uno di essi, sotto il solaio del primo piano, altri tre ambienti: un laboratorio per le analisi della materia prima ed un servizio igienico con antibagno, di complessivi 30 mq circa, raggiungibili mediante una scala metallica esterna.

9.2.2 Il corpo (B2)

Il corpo di fabbrica (B2) ha pianta rettangolare, superficie pari a 417 mq circa ed altezza utile uguale a 5,40 m. Realizzato in aderenza alla parete est del corpo (B1), successivamente alla sua costruzione, era anch'esso adibito alla produzione di olio di origine vegetale che, come si è detto, è cessata parecchi anni fa lasciando inutilizzato anche questo corpo di fabbrica.

9.2.3 I vani accessori (B3)

Si tratta di alcuni locali realizzati in aderenza al corpo (B1) con forme, dimensioni e altezze diverse e precisamente: una centrale termica, un w.c. ed una doccia con antibagno ed un deposito aventi superficie complessiva pari a 50 mq circa ed altezza variabile da 3,50 m a 5,00 m.

9.2.4 Il corpo (B4)

Il corpo di fabbrica (B4) è un deposito di 105 mq, chiuso sul fronte maggiore ri-

volto verso il piazzale da un telo estensibile, ha altezza media uguale a 5,00 m circa, avente copertura ad una falda, sostenuta dalla parete nord dei corpi (B1) e (B2) e da colonne circolari in carpenteria metallica.

9.2.5 Caratteristiche costruttive

I due corpi di fabbrica (B1) e (B2) come pure il corpo (B3) ed i vani accessori, sono stati costruiti con materiali tradizionali: murature in laterizio, pilastri e travi in calcestruzzo armato non intonacati, solaio di calpestio in laterocemento, coperture a volta con struttura in carpenteria metallica (travi reticolari arcuate ed arcarecci), manto di copertura in lamiera ondulata zincata (in lamiera grecata nella tettoia), pavimento in calcestruzzo liscio, facciate e pareti interne intonacate e tinteggiate, finestre metalliche con vetro singolo (in alluminio con vetrocamera negli uffici), portoni scorrevoli in lamiera con parti vetrate.

Anche il fabbricato (B), come quello (A), si trova in scadenti condizioni di conservazione non essendo mai stato assoggettato ad interventi di ristrutturazione fin da quando è stato costruito, ossia una sessantina di anni or sono.

9.3 Il fabbricato (C)

Il fabbricato (C), risalente al 1970, è il primo di alcuni interventi edilizi realizzati, nel corso del tempo, in fregio a Via San Pietro.

9.3.1 Il corpo (C1)

Il corpo (C) è un capannone monopiano avente superficie pari a 700 mq circa ed altezza utile uguale a 6,00 m, utilizzato come deposito di farina di pesce sfusa da lavorare e farina di pesce lavorata. Il fabbricato ha pianta rettangolare, copertura a volta ed è stato realizzato in aderenza alla parete sud del fabbricato (A), in allineamento con il tracciato stradale di Via San Pietro.

9.3.2 La pensilina (C2)

La pensilina (C2) è una struttura a sbalzo a sbalzo sostenuta dai pilastri della facciata ovest del capannone (C1), copre una superficie di 245 mq circa ed è posta ad un'altezza di 5,00 m.

9.3.3 Caratteristiche costruttive

Il capannone ha caratteristiche costruttive di tipo tradizionale: pilastri in calcestruzzo armato, solaio di copertura a volta in laterocemento, pareti in blocchi di laterizio intonacate, pavimento in calcestruzzo liscio, finestre con telaio metallico e vetro singolo, portoni scorrevoli con telaio metallico e tamponamento in lamiera ondulata. La pensilina ha struttura in carpenteria metallica (mensole triangolari reticolari ed arcarecci) e manto di copertura in lamiera grecata zincata.

9.4 Il fabbricato (D)

Il fabbricato (D) è stato realizzato alla fine degli anni Settanta con una parete in aderenza al fabbricato (C): al suo interno si trovano i macchinari e le attrezzature per la lavorazione della materia prima e la sua trasformazione in farine animali e vegetali.

9.4.1 Il corpo (D1)

Il corpo di fabbrica (D1) ha superficie complessiva pari a 538 mq circa. Esso comprende un vano interrato al cui interno sono installati tre molini a martelli per la macinazione delle materie prime. Il vano è coperto da una soletta sopra la quale sono posizionati sei silos circolari, aventi capacità pari a 800 q.li/cad., e un silo circolare da 300 q.li per lo stoccaggio delle materie prime; accanto ad essi, non appoggiati sulla soletta, ma sospesi, sono presenti ulteriori quattro silos da 450 q.li/cad. per lo stoccaggio del prodotto lavorato prima del suo carico sui mezzi di trasporto. Dalla struttura che sostiene il rivestimento dei silos sporge una pensilina

(H=7,10 m) che protegge l'area in cui si svolgono le operazioni di scarico delle materie prime attraverso una buca di scarico grigliata.

9.4.2 Il corpo (D2)

Il corpo (D2), adiacente a quello sopra descritto, ha una superficie pari a 235 mq circa ed altezza uguale a 5,90 m. Al suo interno sono presenti le attrezzature per il confezionamento delle farine in sacchi da 25 kg o da 50 kg e l'impianto di pallettizzazione che organizza e sistema i sacchi su bancali.

9.4.3 Caratteristiche costruttive

Il vano interrato è formato da platea, muri perimetrali e soletta di copertura in calcestruzzo armato, la "torre" di rivestimento dei silos ha struttura verticale e copertura in carpenteria metallica, rivestimento e manto di copertura in lamiera grecata preverniciata, la pensilina sporgente dalla "torre" ha struttura in carpenteria metallica (travi reticolari ed arcarecci), manto di copertura in lamiera grecata zincata e pavimento sottostante in calcestruzzo liscio.

9.5 Il fabbricato (E)

Il fabbricato (E) ha pianta rettangolare, allungata, con il lato maggiore adiacente a Via San Pietro. È composto da due corpi di fabbrica, realizzati in tempi diversi, di seguito descritti.

9.5.1 Il corpo (E1)

Il corpo (E1) è un capannone monopiano realizzato nel 1978, avente superficie coperta pari a 214 mq e copertura ad una falda con altezza media uguale a 5,25 m. È suddiviso in due locali: il primo destinato ad officina meccanica, il secondo a deposito e manovra degli automezzi e mezzi di movimentazione interna, che possono sfruttare l'accesso antistante Via San Pietro, munito di portone scorrevole.



9.5.2 Il corpo (E2)

Il corpo (E2) è un altro capannone monopiano di 354 mq circa, realizzato nel 2000, in continuità con il precedente, utilizzato come deposito di attrezzature e materiali vari.

9.5.3 Caratteristiche costruttive



I due capannoni hanno entrambi le stesse caratteristiche costruttive: struttura portante in carpenteria metallica (pilatri, travi reticolari, arcarecci), tamponamento perimetrale in lamiera grecata verniciata con sottostante muretto in calcestruzzo armato, pavimento in calcestruzzo liscio, finestre con telaio in acciaio e specchiature in vetro retinato o in lamiera forata, portone scorrevole con intelaiatura metallica e tamponamento in lamiera bugnata e vetroresina.

9.6 Il fabbricato (F)

Il fabbricato (F) è un deposito di modeste dimensioni costruito nella metà degli anni Ottanta in continuità con il Fabbricato (D). È formato dalle seguenti componenti edilizie.

9.6.1 Il corpo (F1)

Il corpo (F1) è un capannone monopiano avente copertura a volta, pianta rettangolare, con il lato prospiciente il piazzale privo di tamponamento, superficie pari a 208 mq circa ed altezza uguale a 6,80 m. È destinato a deposito di farine vegetali.

9.6.2 La tettoia (F2)

La tettoia (F2) ha una superficie di 300 mq circa, coperta da un tetto a volta che continua, verso il piazzale, quello del capannone sopra descritto.

9.6.3 Caratteristiche costruttive

Il capannone ha muri portanti in calcestruzzo armato non intonacato, copertura a volta in carpenteria metallica (travi reticolari arcuate ed arcarecci), manto di co-

apertura in lamiera grecata zincata, pavimento in calcestruzzo liscio. La tettoia ha struttura portante formata da pilastri in acciaio e copertura a volta come quella del capannone retrostante ad essa, pavimento in calcestruzzo liscio.

9.7 Il fabbricato (G)

Il fabbricato (G) è un deposito di farine vegetali edificato alla fine degli anni Ottanta e fino al 2016 (quando è stata completata la costruzione dell'ultimo ampliamento dello stabilimento, di cui si dirà di seguito) ha definito l'estremità nord del complesso produttivo, racchiudendo il piazzale sul quale prospettano gli ingressi ai vari depositi. Il fabbricato è formato da due componenti, di seguito descritte.

9.7.1 Il corpo (G1)

Il corpo (G1) un capannone monopiano con copertura a volta, avente superficie coperta pari a 1.214 mq circa ed altezza uguale a 6,70 m, destinato a deposito di farine vegetali. Il fabbricato è chiuso su tre lati e completamente aperto sul fronte sud, prospiciente il piazzale.

9.7.2 La pensilina (G2)

La pensilina (G2) è una struttura a sbalzo che sporge dalla parete sud del capannone: copre una superficie di 336 mq circa ed è impostata a 6,20 m di altezza.

9.7.3 Caratteristiche costruttive

Il capannone ha struttura portante composta da muri in calcestruzzo armato non intonacato e pilastri in acciaio, copertura a volta in carpenteria metallica (travi reticolari arcuate ed arcarecci), manto di copertura in lamiera grecata zincata, pavimento in calcestruzzo liscio. La pensilina è ancorata sui pilastri della facciata sud del capannone, ha struttura in carpenteria metallica (travi reticolari triangolari ed arcarecci), manto di copertura in lamiera grecata zincata, pavimento in calcestruzzo liscio.

9.8 Il fabbricato (H)

Si tratta dell'ultimo ampliamento, realizzato, tra il 2014 ed il 2016, in aderenza alla parete nord del capannone (G1): ha pianta rettangolare, superficie coperta pari a 3.300 mq circa, ripartita su due navate coperte da tetti a due falde, impostati ad una altezza di 6,70 m: la prima, avente una luce pari a 25 m, è destinata ad area di manovra dei mezzi di trasporto e movimentazione, la seconda, avente una luce di 30 m, è suddivisa, da pareti in calcestruzzo, in cinque "silos orizzontali" destinati a deposito di prodotti sfarinati di origine vegetale.

9.8.1 Caratteristiche costruttive

Il corpo (H) ha struttura portante costituita da colonne circolari e muri interni ed esterni in calcestruzzo armato, non intonacato, copertura in carpenteria metallica (capriate reticolari ed arcarecci), manto di copertura in pannelli sandwich di lamiera verniciata, pavimento in calcestruzzo liscio con finitura al quarzo, finestre realizzate con lamelle frangisole in acciaio zincato, uscite di sicurezza in pannelli di lamiera sandwich con maniglione antipanico, portoni in pannelli sandwich con apertura a due ante.

9.9 Locali e vani accessori

Si tratta di alcuni locali realizzati negli anni Settanta, lungo il confine con Via San Pietro, funzionali alla lavorazione di macinazione delle farine ed a servizio delle maestranze, e precisamente:

- un disimpegno ed una sala di 60 mq circa, accessibile dall'area di macinazione, nella quale si trova il quadro comandi che controlla gli impianti di pellettatura, miscelatura, macinatura e vagliatura (V4);
- due cabine di trasformazione, di 12 mq circa cadauna (V3);
- i servizi per le maestranze distribuiti su due livelli in aderenza alla parete est



del fabbricato (C): al piano terra, accessibile dall'area scoperta, ci sono lo spogliatoio, i servizi e le docce, per complessivi 29 mq circa (V1), al primo piano, raggiungibile mediante una scala esterna, c'è un locale di 29 mq circa adibito a mensa (V2)

A questi locali si aggiungono dei vani di modeste dimensioni dislocati nell'area scoperta, e precisamente:

- un box in lamiera di 17 mq circa (V5), adibito ad autorimessa, con portone basculante, addossato alla parete est del corpo di fabbrica (A);
- un manufatto in lamiera di 44 mq circa (V6), contenente le pompe e due serbatoi di accumulo per l'impianto antincendio del fabbricato (H);
- un manufatto di 14 mq circa, in carpenteria metallica e pannelli di lamiera sandwich, contenete l'ufficio e le attrezzature della pesa a ponte antistante l'ingresso (V7)
- un altro manufatto di 9 mq circa, in carpenteria metallica, contenente il serbatoio verticale e la pompa di distribuzione del carburante (V8)

9.10 Gli impianti

I vari corpi di fabbrica sopra descritti, escluso quello contenente gli impianti di pellettatura, miscelatura, macinatura e vagliatura, sono tutti destinati a deposito di farine animali e vegetali o, in minima parte, di prodotti di origine minerale impiegati nella lavorazione (sale, fosfati di calcio, ecc.). Essi pertanto non hanno la necessità di avere una dotazione impiantistica complessa, che solitamente si trova in stabilimenti industriali paragonabili, per dimensione, al complesso produttivo della Società, che possiede i seguenti impianti:

- impianto elettrico di illuminazione e forza motrice;
- impianto di distribuzione dell'aria compressa;



- impianto di riscaldamento a ventilconvettori, con caldaia funzionante a gas metano, presenti negli uffici e nei servizi per le maestranze;
- impianto idro-sanitario allacciato all'acquedotto comunale (l'acqua calda per uso sanitario negli uffici e nei servizi delle maestranze viene prodotta mediante un bollitore elettrico);
- impianto per il recupero dell'acqua di falda dal sottosuolo, utilizzata per il lavaggio delle attrezzature dalle polveri di lavorazione, mediante pozzo artesiano;
- impianto di pesatura costituito da pesa a ponte, dimensioni 3 x 18 m, con visualizzazione e la stampa del peso mediante terminale elettronico e stampante, contenuti in un manufatto in carpenteria metallica e pannelli di lamiera sandwich;
- impianto fognario recapitante su vasca a svuotamento periodico;
- impianto idrico antincendio a servizio del deposito (H) composto da anello perimetrale, prese per idranti e naspi, gruppo pompe e serbatoi di accumulo in acciaio.



9.11 Stato conservativo

Lo stato di manutenzione e conservazione dei fabbricati e dell'area scoperta di pertinenza è condizionato dal tipo di attività produttiva alla quale sono destinati. La movimentazione dei prodotti con pale meccaniche gommate ha causato un forte degrado delle pavimentazioni in calcestruzzo ed il danneggiamento delle muraure perimetrali e di separazione delle aree di stoccaggio. La movimentazione e la macinatura dei prodotti per la produzione delle farine, generano atmosfere dense di polveri, che depositandosi sui fabbricati, alcuni dei quali hanno una vetustà molto avanzata, hanno determinato, con il passare degli anni, un notevole deterio-

ramento delle componenti edilizie interne, in particolare delle strutture in carpenteria metallica, ed esterne, in particolare dei manti di copertura.

È invece in buone condizioni di manutenzione e conservazione il fabbricato (H), realizzato una decina di anni or sono, con semplice ma buona tecnica costruttiva, e non ancora sottoposto ad un lungo periodo di utilizzazione.

9.12 L'area scoperta

Come si è detto lo stabilimento della Società insiste su un lotto di terreno avente forma irregolare, esteso 47.672 mq circa, confinante, per un tratto lungo 90 m circa con Via Cendon, sulla quale sono posizionati due ampi accessi carrai: quello principale (civico 45), munito di cancello metallico scorrevole motorizzato, e quello secondario (civico 47), dotato di cancello in ferro battuto a due ante.

I fabbricati ed i manufatti che compongono lo stabilimento industriale coprono una superficie estesa 9.275 mq circa, pertanto la superficie scoperta, ammonta a 38.397 mq circa, così suddivisa:

- un'area di 11.244 mq circa, adiacente allo stabilimento industriale, è adibita a piazzale, è pavimentata in calcestruzzo o, in minor ampiezza, asphaltata;
- un'area di 1.445 mq, posta di fronte a Via Cendon, tra i due ingressi carrai, è sistemata a verde, con presenza di alberi di medio ed alto fusto;
- un'area di 4.284 mq circa, collocata tra la superficie pavimentata e l'autostrada "A27", è inerbita, con affioramenti di materiale granulare derivante da una inghiaatura eseguito anni addietro; attualmente è impiegata parzialmente come deposito a cielo libero di attrezzature non utilizzate;
- un'area di 10.987 mq circa di terreno naturale, collocata tra il fabbricato (H) ed alcuni filarti di alberi, di specie autoctone, piantati in occasione della sua costruzione;



- un'area di 9.888 mq circa di terreno naturale separata dal resto della superficie scoperta dello stabilimento dal succitato filare di alberi; al suo interno si trova un vaso in cui vengono immesse le acque piovane provenienti dalle coperture e dai piazzali, poi convogliate nel fosso stradale di Via San Pietro;
- un'area di 4.620 mq circa di terreno agricolo non coltivato, posizionata lungo il confine autostradale, all'estremità nord della proprietà.



L'area scoperta è delimitata da una recinzione in rete metallica lungo il confine con Via Cendon e con l'autostrada "A27", da una recinzione in pannelli di muratura con altezza superiore a 2 m lungo i confini con l'immobile insistente sul Map-pale 29, da una recinzione in rete metallica e siepe di notevole altezza lungo un tratto del confine con Via San Pietro, sulla quale si affaccia la parete perimetrale del fabbricato (E), senza interposizione di recinzioni; su detta parete è inserito un portone metallico in lamiera.

10 Descrizione dell'abitazione

L'abitazione occupa l'intera superficie del primo piano del fabbricato (A), corrispondente a 324 mq, ed è raggiungibile attraverso una scala esterna posta in aderenza al lato minore dell'edificio, prospiciente l'area scoperta del complesso industriale.

L'alloggio, attualmente abitato da uno dei soci, è composto da un'ampia zona giorno (soggiorno e cucina) e da un'altrettanta ampia zona notte (tre camere) collegate tra di loro da un disimpegno che le collega le succitate due zone a due bagni e ad un ripostiglio. Quest'ultimo è collegato ad un salone con tetto a due falde ($H_{min}=3,60$ m, $H_{max}=5,45$ m) occupato, per un terzo della superficie, da un soprapalco, al di sotto del quale si trovano alcuni vani accessori (tre ripostigli ed una lavanderia). Infine, di fronte alla parete nord c'è una terrazza di 191 mq circa, ac-

cessibile dalla scala esterna, dalla cucina e dal salone.

10.1 Caratteristiche costruttive

L'abitazione è stata ricavata utilizzando il volume del primo piano del fabbricato (A), che una volta era utilizzato per il confezionamento in sacchi dei mangimi e per facilitare le operazioni di carico sui mezzi di trasporto che avveniva per gravità, utilizzando degli scivoli. L'involucro edilizio dell'abitazione, non essendo stato sottoposto ad alcun intervento di ristrutturazione, conserva le componenti originali: struttura portante in muratura di mattoni, solaio di calpestio in travi tipo "Varese", con tavelloni e cappa in calcestruzzo, copertura a quattro falde, in legno (a vista sopra il salone), formata da capriate, trave di colmo e falsi puntoni, tavelloni sottocoppo in laterizio e manto di copertura in coppi.

Internamente l'abitazione è stata ristrutturata e presenta le seguenti finiture: lattonerie in lamiera preverniciata, pareti interne in tramezze di laterizio, pavimento alla "palladiana" nella zona giorno e nel disbrigo, in legno nella zona notte, pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica, battiscopa in legno, pavimento della terrazza in clinker, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati (nella zona giorno e notte), con struttura lignea a vista nel salone, serramenti in legno con vetrocamera, avvolgibili in legno, doppie finestre in alluminio sulla parete antistante la terrazza, protette da inferriate in acciaio verniciato, porte in legno, sanitari in ceramica con rubinetti monocomando.

10.2 Impianti

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, di illuminazione e forza motrice, impianto televisivo, digitale terrestre e satellitare, impianto telefonico, impianto antintrusione, impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia funzionante a metano, impianto di climatizzazione ad aria canalizzata, impianto idrico-sanitario al-



lacciato all'acquedotto pubblico, impianto fognario recapitante in vasca a svuotamento periodico,

10.3 Stato di conservativo

Lo stato di manutenzione e conservazione ed il grado di finitura delle stanze dell'abitazione sono buoni mentre le componenti edilizie esterne (involucro murario, manto di copertura, serramenti e pavimentazione della terrazza) sono degradate, non solo dalla vetustà dell'immobile, ma in particolare dalla costante esposizione alle polveri derivanti dall'attività produttiva dello stabilimento.

11 Destinazione urbanistica

Il Piano degli Interventi (PI) vigente nel comune di Silea individua l'area di proprietà della Società, estesa 47.672 mq circa, come segue:

- una porzione di 22.931 mq circa in "Sottozona D2/6 (Cendon, Via San Pietro)"
- una porzione di 10.247 mq circa in zona di *"Verde privato"*
- la restante porzione di 14.494 mq circa in zona *"E2 agricolo-ambientale"*

11.1 Area in sottozona "D2/6"

La sottozona "D2/6", disciplinata dall'art. 26 comma 7 delle Norme Tecniche Operative (NTO), si attua attraverso un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) esteso all'intero ambito o per stralci funzionali. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività commerciali a forte bisogno di superficie di vendita, attività commerciali all'ingrosso, impianti di stoccaggio merci, depositi, attività di spedizioni merci, corrieri, deposito automezzi, mostre commerciali, sale di esposizione, impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate, attività di manutenzione dei prodotti connesse alle attività commerciali e di stoccaggio, uffici pubblici e privati a servizio delle attività commerciali e annonarie, abitazioni nella misura strettamente necessaria ad assicurare la custodia degli immobili con massimo di 150 mq



- indice di edificabilità territoriale $I_t = 0,6$ mq di S_u / mq;
- indice di copertura I_c non superiore al 30%;
- altezza $H = 8,50$ m;
- distanza dai confini D_c pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 6,00 m;
- distanza minima dai fabbricati D_f minimo = 10,00 m, è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca;
- distanza da strade D_s minimo = 8,00 m per strade comunali o vicinali
- distanza da strade D_s minimo = 20,00 m per strade provinciali o statali.

11.2 Area in zona a "Verde privato"

11.3 Area in zona "E2 agricolo-ambientale"

- pag. 27 di 38 -

11.4 Vincoli urbanistici vari

- la zona a "Verde privato" ed una parte dei terreni in zona "E2" ricadono all'interno della fascia di rispetto stradale, larga 60 m, dell'autostrada "A27" (47 delle N.T.O.);
- una porzione di modesta estensione dei terreni in zona "E2" ricade all'interno della fascia di rispetto stradale, larga 20 m, di Via San Pietro;
- il fabbricato (A) è classificato come *"attività produttiva in zona impropria da trasferire"* ai sensi dell'art. 30, commi 13 e 14, delle N.T.O: quindi, in attesa del trasferimento e della riconversione dell'edificio, sullo stesso sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti dall'art. 3, comma 1, lett. a) e b) del D.P.R. n. 380/2001;
- un'ampia porzione del contorno dell'area in zona "D2/6" è classificata come *"Fronte di attività produttive in fregio al perimetro del Parco del Sile"* ai sensi dell'art. 30, comma 16, delle NTO, che prevede la redazione di un progetto di riqualificazione comprendente interventi migliorativi sui fronti e spazi esterni prospicienti l'area del Parco.

12 Regolarità urbanistica

I vari fabbricati che costituiscono il complesso industriale della Società sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal (o presentati al) comune di Silea:

- Nulla osta n. 29 del 09.05.1961 per "costruzione di capannone industriale";
- Certificato di agibilità n. 29/61 del 04.09.1964 per *"costruzione di capannone ad uso industriale"*;
- Nulla osta n. 57 del 19.06.1964 per *"costruzione di cabina di trasformazione"*;
- Nulla osta n. 58 del 23.07.1964 per *"costruzione di capannone industriale"*;



- Nulla osta n. 11 del 15.03.1966 per *"ampliamento capannone uso industriale"*;
- Nulla osta n. 55 del 22.05.1968 per *"ampliamento capannone uso industriale"*;
- Certificato di agibilità n. 55/68 del 13.09.1977 per *"ampliamento fabbricato uso industriale"*;
- Concessione edilizia n. 48/78 del 07.06.1978 per *"costruzione vasca di contenimento prodotti agricoli"*;
- Concessione edilizia n. 63/78 del 07.06.1978 per *"installazione di n. 6 silos per prodotti agricoli"*;
- Concessione edilizia n. 121/80 del 18.08.1980 per *"ampliamento capannoni industriali"*;
- Certificato di agibilità n. 121/80 per *"ampliamento capannoni industriali"*;
- Concessione edilizia n. 122/80 del 18.08.1980 per *"ampliamento di capannoni industriali"*;
- Certificato di agibilità n. 122/80 per *"ampliamento fabbricato industriale"*;
- Concessione edilizia n. 18/81 del 16.02.1981 per *"costruzione recinzione ed accessi dalla comunale di S. Pietro"*;
- Concessione edilizia n. 8/82 del 14.01.1982 per *"variante per posizionamento parcheggio"*;
- Concessione edilizia n. 63/84 del 08.09.1984 per *"tombinamento cunetta laterale destra strada provinciale Sinistra Sile in Cendon"*;
- Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 55/A/94 del 28.06.1994 per *"recinzione e tombinamento"*;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 308/2001 del 21.05.2001;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 309/2001 del 21.05.2001;
- Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 29/A/02 del 14.03.2002 per *"installazio-*



ne contenitore e distributore gasolio";

- Permesso di costruire in sanatoria n. 132/08 del 24.11.2008 per *"modifiche per ricavo nuovo ufficio da eseguirsi su fabbricato artigianale sito in località Cendon Via Cendon";*
- Permesso di costruire in sanatoria n. 94/0036 del 29.04.2014 per *"costruzione tettoia";*
- Permesso di costruire in sanatoria n. 94/0034 del 05.05.2014 per *"costruzione capannone uso officina meccanica";*
- Permesso di costruire in sanatoria n. 94/0035 del 06.05.2014 per *"costruzione di box in struttura metallica";*
- Denuncia di inizio attività (Piano Casa) presentata il 13.05.2014 prot. n. 8211 integrata con documentazione presentata il 16.06.2014 prot. n. 10167 avente ad oggetto *"ampliamento di complesso aziendale costituito da più corpi edilizi per ricavo superfici da destinare a deposito prodotti di origine vegetale (silos orizzontali)";*
- Permesso di costruire in sanatoria n. 19/15 del 11.03.2015 per *"sanatoria per difformità edilizie";*
- Denuncia di inizio attività (Piano Casa) presentata il 13.05.2015 prot. n. 8261 *"per variante alla D.I.A. del 13.05.2014 prot. 8211";*
- Permesso di costruire n. C15/0038 del 08.06.2015 per *"variante alla D.I.A. del 13.05.2014 prot. n. 8211";*
- Segnalazione certificata di inizio attività presentata il 25.05.2016 prot. n. 8352 per *"modifiche al permesso di costruire n. C15/0038 del 08.06.2015 e successive varianti";*
- Permesso di costruire n. 24/16 del 17.06.2016 per *"variante prospettica al*



permesso di costruire n. 15/0038 del 08.06.2015";

- Certificato di agibilità n. 9916 del 21.06.2016 relativo alla Denuncia di inizio attività del 13.05.2014 prot. n. 8211, al Permesso di costruire n. C15/0038 del 08.06.2015, alla S.C.I.A. del 25.05.2016 prot. n. 8352 ed al Permesso di costruire n. 24/16 del 17.06.2016;



Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme ai progetti assentiti e pertanto i fabbricati ed i manufatti che compongono lo stabilimento industriale della Società sono regolari sotto il profilo urbanistico, eccezion fatta per la pensilina in carpenteria metallica che copre il parcheggio collocato lungo il confine ovest, ancorata ad alcuni pilastri in calcestruzzo armato della recinzione che delimita il succitato confine. La pensilina è stata realizzata una decina di anni or sono in assenza di titolo abilitativo e, non essendo sanabile, dovrà essere rimossa.

13 Stima dello stabilimento

13.1 Stima in ipotesi di continuità

Si tratta di valutare il valore di mercato di un complesso industriale molto particolare, costruito nel corso del tempo, tra il 1954 ed il 2016, e formato quasi esclusivamente da depositi che per dimensioni, tecniche costruttive, caratteristiche igienico-sanitarie, vetustà avanzata ed obsolescenza tecnico-funzionale accentuata, non sono destinabili ad altro uso. Pertanto esso potrebbe destare quasi esclusivamente l'interesse di un operatore del settore che, acquistato lo stabilimento ed i beni strumentali in esso contenuti (di cui si dirà in un'altra perizia), dia continuità alla attività produttiva fino ad ora svolta da Bellio Fratelli.

Appurato che in zona non si sono verificate compravendite di beni confrontabili con lo stabilimento della Società, che, come si è detto, rappresenta un caso molto particolare, si è svolta una indagine consultando soggetti che conoscono il merca-

to immobiliare del posto i quali hanno riferito che le quotazioni dei capannoni in buono stato conservativo, nelle aree periferiche del comune di Silea, si aggirano attorno a 350,00 €/mq, valore allineato a quelli pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il primo semestre 2024 e dalla piattaforma BorsinoPro. Tenuto conto che i depositi della Società non hanno la funzionalità e l'efficienza di un capannone industriale ma palesano invece le varie caratteristiche negative sopra elencate, si ritiene di stimarli come segue:



• deposito (A1)	324 mq x 50,00 €/mq = €	16.200,00
• deposito (A2)	191 mq x 50,00 €/mq = €	9.550,00
• deposito (B1)	291 mq x 80,00 €/mq = €	23.280,00
• uffici (B1)	56 mq x 150,00 €/mq = €	8.400,00
• laboratorio (B1)	30 mq x 100,00 €/mq = €	3.000,00
• deposito (B1) primo piano	347 mq x 80,00 €/mq = €	27.760,00
• deposito (B2)	417 mq x 80,00 €/mq = €	33.360,00
• deposito e c.t. (B3)	50 mq x 80,00 €/mq = €	4.000,00
• deposito (B4)	105 mq x 60,00 €/mq = €	6.300,00
• deposito farina animale (C1)	700 mq x 80,00 €/mq = €	56.000,00
• pensilina (C2)	245 mq x 40,00 €/mq = €	9.800,00
• pensilina (D1)	538 mq x 40,00 €/mq = €	21.520,00
• area insacco (D2)	235 mq x 80,00 €/mq = €	18.800,00
• officina e area manovra (E1)	214 mq x 80,00 €/mq = €	17.120,00
• deposito attrezzature (E2)	354 mq x 100,00 €/mq = €	35.400,00
• deposito farine vegetali (F1)	208 mq x 80,00 €/mq = €	16.640,00
• tettoia a volta (F2)	300 mq x 50,00 €/mq = €	15.000,00
• deposito farine vegetali (G1)	1.214 mq x 80,00 €/mq = €	97.120,00

• pensilina (G2)	336 mq x 40,00 €/mq = €	13.440,00
• deposito sfarinati vegetali (H)	3.300 mq x 300,00 €/mq = €	990.000,00
• vani accessori (V)	226 mq x 100,00 €/mq = €	22.600,00
		<u>€ 1.445.290,00</u>
• piazzale	12.689 mq x 20,00 €/mq = €	253.780,00
• area non pavimentata	25.495 mq x 5,00 €/mq = €	127.475,00
		<u>€ 1.826.545,00</u>

cifra che, arrotondata a 1.820.000,00 €, si assume quale valore dello stabilimento in ipotesi di continuità della produzione.

13.2 Stima in ipotesi cessazione dell'attività

In ipotesi di cessazione dell'attività produttiva lo stabilimento della Società dovrà essere venduto nell'ambito di una procedura competitiva, in uno scenario di liquidazione giudiziale, non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, con conseguente perdita del valore stimato in ipotesi di continuità. Si reputa pertanto di svalutare il succitato valore del 25%, come segue:

$$V_L = 1.820.000,00 \text{ €} \times (1 - 0,25) = 1.365.000,00 \text{ €}$$

cifra che, arrotondata a 1.370.000,00 €, si assume quale valore di liquidazione giudiziale dello stabilimento in ipotesi di cessazione dell'attività.

13.3 Stima in ipotesi di riconversione

In ipotesi di cessazione dell'attività produttiva, lo stabilimento potrebbe interessare anche ad un operatore immobiliare per riconvertire l'area ad un'altra destinazione d'uso, previa rimozione dei beni strumentali e successiva demolizione dei fabbricati, fondazioni comprese.

Tenuto conto:

- che la suddivisione delle superfici del lotto di terreno di proprietà della Società



è quella indicata nel precedente capitolo 11;

- che il valore di un'area edificabile in zona D2/6, assoggettata a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) si aggira attorno a 80,00 €/mq, e quella dei terreni non edificabili attorno a 5,00 €/mq;
- che il volume, vuoto per pieno, dei vari fabbricati che compongono lo stabilimento, abitazione compresa, corrisponde a 60.000 mc circa;
- che il costo medio di demolizione dei fabbricati con struttura portante in muratura o in calcestruzzo armato è quantificabile in 20,00 €/mc;

si può calcolare il valore dell'area di proprietà della Società, supposta sgomberata dai manufatti che insistono su di essa, come segue:

- valore dell'area in zona D2/6 22.931 mq x 80,00 €/mq = € 1.834.480,00
- valore dell'area non edificabile 24.741 mq x 5,00 €/mq = € 123.705,00
€ 1.958.185,00
- a detrarre costo demolizione 60.000 mc x 15,00 €/mc = € 900.000,00
€ 1.058.185,00

cifra che, arrotondata a 1.060.000,00 €, si assume quale valore dei terreni di proprietà della Società dopo la demolizione dei fabbricati e la rimozione dei beni strumentali che insistono su di essi. Ovviamente al valore del terreno si dovrà aggiungere quello che l'investitore potrà ricavare dalla vendita dei beni strumentali, di cui si dirà in un'altra perizia.

14 Stima dell'abitazione

Come si è detto si tratta di una abitazione di grande metratura, caratterizzata da un buon grado di finitura dei vari ambienti ma collocata all'interno di uno stabilimento industriale particolare e, come tale, esposta a polveri, rumori, odori ed al transito degli automezzi che scaricano le materie prime e caricano i prodotti finiti.



14.1 Stima in ipotesi di continuità

Tenuto conto che le quotazioni delle abitazioni in buone condizioni nelle zone periferiche del comune di Silea si aggirano attorno a 1.200,00 €/mq si stima l'abitazione come segue:

• abitazione	324 mq x 550,00 €/mq = €	178.200,00
• terrazza	191 mq x 100,00 €/mq = €	<u>19.100,00</u>
		<u>€ 197.300,00</u>

cifra che, arrotondata a 197.000,00 € si assume quale valore dell'abitazione ipotizzando che essa rimanga all'interno dello stabilimento, in continuità dell'attività produttiva.

14.2 Stima in ipotesi di cessazione dell'attività

In ipotesi di cessazione dell'attività produttiva dello stabilimento, l'abitazione dovrà essere venduta nell'ambito di una procedura competitiva, in uno scenario di liquidazione giudiziale, non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, con conseguente perdita del valore stimato in ipotesi di continuità. Si reputa pertanto di svalutare il succitato valore del 25%, come segue:

$$V_L = 197.000,00 \text{ €} \times (1 - 0,25) = 147.750,00 \text{ €}$$

cifra che, arrotondata a 148.000,00 €, si assume quale valore di liquidazione giudiziale dell'abitazione.

14.3 Stima in ipotesi di riconversione

In ipotesi di riconversione dell'area ad altra destinazione da parte di un operatore immobiliare, l'abitazione sarebbe demolita e perderebbe completamente il suo valore, rappresentando soltanto un costo per la sua rimozione (si ricorda che il Piano degli Interventi individua l'abitazione ed il sottostante deposito come "attività in zona impropria da trasferire").

15 Riepilogo

Si riassumono di seguito le valutazioni dello stabilimento industriale della Società, nei tre scenari previsti:

- in ipotesi di continuità € 1.820.000,00
- in ipotesi di liquidazione giudiziale € 1.370.000,00
- in ipotesi di riconversione dell'area € 1.060.000,00

mentre quelle dell'abitazione soprastante il fabbricato (A1) sono le seguenti:

- in ipotesi di continuità € 197.000,00
- in ipotesi di liquidazione giudiziale € 148.000,00

Come si è detto, l'abitazione perderebbe invece il suo valore in ipotesi di riconversione dell'area ad altra destinazione d'uso.

16 Ripartizione in lotti

Su richiesta della Società si suddividono le componenti dello stabilimento industriale, ossia i terreni ed i fabbricati valutati in ipotesi di continuità, in tre lotti: il primo comprendente i fabbricati ed una parte del piazzale dedicati alla lavorazione delle farine animali, il secondo contenente i fabbricati ed il resto del piazzale (compresi i terreni non pavimentati), utilizzati per la lavorazione delle farine vegetali ed il terzo comprendente l'abitazione posta al primo piano del corpo (A1).

Al valore dei due lotti principali, "farine animali" e "farine vegetali", si aggiunge, quello ottenuto dalla semisomma dei valori dei fabbricati e dei manufatti di uso comune (D2), (V1), (V2), (V3), (V4), (V7) e (V8) e di una parte del piazzale retrostante l'ingresso di Via Cendron (1.514 mq circa). Questa porzione di piazzale, sul quale insisteranno l'impianto di pesatura (V7) ed i serbatoi dell'olio vegetale e animale, diventerà un passaggio comune, che consentirà agli automezzi di raggiungere separatamente l'area dedicata alla lavorazione delle farine animali e quel-

la riservata alla lavorazione delle farine vegetali.

16.1 Il lotto "farine animali"

Questo lotto comprende i fabbricati utilizzati solamente per la lavorazione e lo stoccaggio delle farine animali, nonché una parte del piazzale e l'ampia aiuola verde posizionata di fronte a Via Cendon. Il valore del lotto "farine animali" ammonta complessivamente a 340.000,00 €, così ripartito:

• fabbricati (A), (B1), (B2), (B3), (C), (V5)	€ 193.050,00
• piazzale e aiuola verde (5.723 mq)	€ 114.460,00
• vani accessori e area comuni (50%)	€ 32.790,00
	<u>€ 340.300,00</u>

16.2 Il lotto "farine vegetali"

Questo lotto comprende i fabbricati utilizzati esclusivamente per la lavorazione e lo stoccaggio delle farine vegetali ed una parte del piazzale adiacente ai fabbricati (D), (F), (G) e (H). Il lotto altresì le aree non pavimentate e i terreni agricoli. Il suo valore ammonta complessivamente a 1.480.000,00 €, così ripartito:

• fabbricati (B4), (D1), (E), (F), (G), (H), (V6)	€ 1.216.940,00
• piazzale e terreni agricoli (30.947 mq circa)	€ 236.515,00
• vani accessori e piazzale comuni (50%)	€ 32.790,00
	<u>€ 1.486.245,00</u>

16.3 Il lotto "abitazione"

Questo terzo ed ultimo lotto comprende l'abitazione che, assieme alla terrazza, si trova al piano primo del fabbricato (A). Per raggiungerla saranno costituite due servitù:

- una servitù di passaggio, a piedi e con l'auto, sul piazzale del lotto "farine animali", con inizio dall'ingresso posizionato al civico 47 di Via Cendon e termine



sulla scala esterna di accesso all'alloggio;

- una servitù di parcheggio per due posti auto collocati in aderenza alla facciata sud del fabbricato (A).

A questo terzo lotto si attribuisce il valore già assegnato all'abitazione in ipotesi di continuità, ossia 197.000,00 €.

17 Conclusioni

Ad evasione dell'incarico affidatogli, il sottoscritto, in seguito alle indagini esperite e nei presupposti indicati, riassume nel seguente prospetto le valutazioni dello stabilimento industriale della Società che gli sono state richieste:

- in ipotesi di continuità € 1.820.000,00
- in ipotesi di liquidazione giudiziale € 1.370.000,00
- in ipotesi di riconversione € 1.060.000,00

mentre i valori della suddivisione in lotti delle componenti dello stabilimento industriale, in ipotesi di continuità, sono quelli di seguito indicati:

- lotto "farine animali" € 340.000,00
 - lotto "farine vegetali" € 1.480.000,00
 - lotto "abitazione" € 197.000,00
- € 2.017.000,00

Ritenendo di aver risposto a quanto richiesto, si dimette il presente elaborato rimanendo a disposizione per quant'altro potesse servire.

Motta di Livenza, li 20.03.2025



Il perito stimatore
ing. Piero Bortolin



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI SAN DONA' DI PIAVE

Viale della Libertà, 12 – 30027 San Donà di Piave (VE)

TEL. 0421.590260

e-mail: gdp.sandonadipiave@giustizia.it

VERBALE DI GIURAMENTO

N.RG. Cron 725/2025

L'anno duemilaventicinque addì 21 del mese di marzo alle ore 09:51 nell'Ufficio del Giudice di Pace di cui sopra, dinanzi al sottoscritto funzionario è personalmente comparso l'ing. Piero Bortolin nato a Conegliano (TV) il 15.07.1954 e residente a Meduna di Livenza (TV) in Via G. Garibaldi n. 113/6 documento di riconoscimento C.I. n. CA31730II rilasciato dal Comune di Meduna di Livenza (TV) il 22.03.2021 il quale chiede di prestare giuramento per l'asseverazione dell'elaborato che precede.

IL SOTTOSCRITTO FUNZIONARIO

raccolta la richiesta e fatte le ammonizioni di rito, invita la persona comparsa sopraindicata a prestare giuramento che la stessa pronuncia, ripetendo la formula seguente: "Giuro di avere bene e fedelmente operato al solo fine di far conoscere la verità".

In fede



DIRETTORE AMMINISTRATIVO
(Dott.ssa Cristina Gnes)

NOTA BENE

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda l'autenticità del documento, la veridicità ed il contenuto asseverato con il giuramento di cui sopra.

Art. 483 C.P. "FALSITA' IDEOLOGICA COMMESSA DAL PRIVATO IN ATTO PUBBLICO"

ALLEGATI

- 1) Estratto di mappa
- 2) Visure catastali
- 3) Elaborato planimetrico
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Zonizzazione del Piano degli Interventi
- 6) Estratto delle Norme Tecniche Operative
- 7) Planimetria schematica con indicazione dei corpi di fabbrica
- 8) Documentazione fotografica



E=700

N=1300

2 Particelle: 9.199

Comune: (TV) SILEA
Foglio: 10

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.

27-Jan-2025 15:2
Protocollo pratica T365109/

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2025

Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Fabbricati siti in tutta la provincia di TREVISO
Soggetto individuato	BELLIO FRATELLI S.R.L. sede in SILEA (TV) (CF: 00201880267)

1. Immobili siti nel Comune di SILEA (Codice F116) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	B	2	116	10			C/1	3	87m ²	Totale: 104 m ²	Euro 1.738,86	VIA CENDON n. 84 Piano T	Annotazione
2	B	2	116	11			A/2	1	6,0 vani	Totale: 130 m ² Totale escluse aree scoperte**: 126 m ²	Euro 604,25	VIA CENDON n. 82 Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.rv0175471/2014 -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 6 m² 87 Rendita: Euro 2.343,11

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BELLIO FRATELLI S.R.L.	00201880267*	(1) Proprieta' 1/1
FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18/07/2014 Pratica n. TV0175471 in atti dal 18/07/2014 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 90121.1/2014)			
DATI DERIVANTI DA			

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2025

2. Immobili siti nel Comune di SILEA (Codice F116) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	B	1	199	17			D/8				Euro 40.720,00	LOCALITA' CENDON n. 45 Piano T-1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/02/2018 Pratica n. TV0020144 in atti dal 19/02/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4673.1/2018)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita validati

Totale: Rendita: Euro 40.720,00

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BELLIO FRATELLI S.R.L.	00201880267*		(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 07/06/2017 Pratica n. TV0065922 in atti dal 08/06/2017 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 14334.1/2017)		

3. Immobili siti nel Comune di SILEA (Codice F116) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	B	1	199	13			A/2	1	13,0 vani	Totale: 341 m² Totale escluse aree scoperte**: 316 m²	Euro 1.309,22	VIA CENDON n. 45 Piano 1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2015 Pratica n. TV0222365 in atti dal 10/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 111497.1/2015)	Notifica Annotazione

Immobile 1: Notifica: Notifica effettuata con protocollo n. TV0226434 del 17/11/2015

Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Totale: vani 13 Rendita: Euro 1.309,22

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2025

Intestazione degli immobili indicati al n.3

DATI IDENTIFICATIVI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	BELLIO FRATELLI S.R.L.	VARIAZIONE del 12/01/2015 Pratica n. TV0004775 in atti dal 12/01/2015 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2669.1/2015)	00201880267*	(1) Proprietà 1/1		
DATI DERIVANTI DA							

4. Immobili siti nel Comune di RONCADE (Codice H523) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	B	9	514	3			C/1	7	191m²	Totale: 204 m²	Euro 3.304,55	PIAZZA PRIMO MAGGIO Piano T	Notifica Annotazione
												VARIAZIONE del 13/05/2016 Pratica n. TV0065296 in atti dal 13/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 19983.1/2016)	
2	B	9	514	4			A/2	3	6,5 vani	Totale: 145 m² Totale escluse aree scoperte*: 136 m²	Euro 671,39	PIAZZA PRIMO MAGGIO Piano 1	Annotazione
												Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
3	B	9	514	5			A/10	U	3,5 vani	Totale: 60 m²	Euro 795,34	PIAZZA PRIMO MAGGIO Piano 1	Annotazione
												Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
4	B	9	514	6			A/10	U	9,0 vani	Totale: 191 m²	Euro 2.045,17	PIAZZA PRIMO MAGGIO Piano 1	Annotazione
												Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Immobile 1: **Notifica:** Notifica in corso con protocollo n. 14738 del 12/06/2000
 Annotazione: di immobile: rettifica del classamento proposto ai sensi del d.m. 701/94 ; di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.c02686 /1999

Immobile 2: **Annotazione:** di immobile: conferma del classamento proposto ai sensi del d.m. 701/94

Immobile 3: **Annotazione:** di immobile: conferma del classamento proposto ai sensi del d.m. 701/94

Immobile 4: **Annotazione:** di immobile: conferma del classamento proposto ai sensi del d.m. 701/94

Totale: vani 19 m² 191 Rendita: Euro 6.816,45



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2025

Intestazione degli immobili indicati al n.4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BELLIO FRATELLI S.R.L.	00201880267*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 16/06/1999 in atti dal 16/06/1999 FUSIONE AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. C02686.1/1999)	

Totale Generale: vani 38 m² 278 Rendita: Euro 51.188,78

Unità immobiliari n. 8

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 18/02/2025

Immobile 1:	Annotazione:	di immobile: variazione di qualita' su dichiarazione di parte - variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a cultura presente nel quadro tariffario
Immobile 2:	Annotazione:	di immobile: variazione di qualita' su dichiarazione di parte - variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a cultura presente nel quadro tariffario
Immobile 3:	Annotazione:	di stadio: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
Immobile 4:	Annotazione:	di immobile: variazione di qualita' su dichiarazione di parte - variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a cultura presente nel quadro tariffario

Totale: Superficie 1.84.05 Redditi: Dominicale Euro 167,46 Agrario Euro 89,61

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BELLIO FRATELLI S.R.L.	00201880267*	(1) Proprieta' 100/100
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 03/11/1987 Pubblico ufficiale MANAVELLO Sede TREVISO (TV) Repertorio n. 49035 - UR Sede TREVISO (TV) Registrazione n. 6550 registrato in data 19/11/1987 - FUSIONE DI SOCIETA' Voltura n. 3466.1/1988 - Pratica n. 297866 in atti dal 05/09/2002			

4. Immobili siti nel Comune di SILEA (Codice F116) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
									Dominicale	Agrario		
1	10	198		-	SEMIN ARBOR 03	00	10	A	Euro 0,07 Lire 129	Euro 0,04 Lire 70	Impianto meccanografico del 09/12/1974	
2	10	298		-	VIGNETO 02	12	00	A	Euro 9,87 Lire 19.104	Euro 5,58 Lire 10.800	FRAZIONAMENTO in atti dal 21/12/1990 (n. 1177)	
3	10	299		-	SEMINATIVO 02	08	90	A	Euro 8,23 Lire 15.940	Euro 4,37 Lire 8.455	FRAZIONAMENTO in atti dal 21/12/1990 (n. 1177)	

Totale: Superficie .21.00 Redditi: Dominicale Euro 18,17 Agrario Euro 9,99

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 18/02/2025

Intestazione degli immobili indicati al n.4

DATI IDENTIFICATIVI		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	1	BELLIO FRATELLI S.R.L.	00201880267*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESSTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 07/04/1977 - VOLT. 110766/15 Voltura n. 7689.1/2015 - Pratica n. TV0120164 in atti dal 14/05/2015		

5. Immobili siti nel Comune di SILEA (Codice F116) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
1	11	132		-	VIGNETO	01	73	40	A	Euro 81,09	Euro 45,49	TABELLA DI VARIAZIONE del 13/03/2018 Pratica n. TV0029845 in atti dal 13/03/2018 (n. 1010.1/2018)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: variazione di qualità` su dichiarazione di parte

Totale: Superficie .73.40 Redditi: Dominicale Euro 81,09 Agrario Euro 45,49

Intestazione degli immobili indicati al n.5

DATI IDENTIFICATIVI		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	1	BELLIO FRATELLI S.R.L.	00201880267*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 30/09/1999 Pubblico ufficiale MANAVELLO Sede TREVISO (TV) Repertorio n. 103669 - UR Sede TREVISO (TV) Registrazione n. 7278 registrato in data 19/10/1999 - COMPRAVENDITA Voltura n. 29672.1/1999 - Pratica n. 159323 in atti dal 15/05/2001		

Totale Generale: Superficie 4.68.07 Redditi: Dominicale Euro 405,79 Agrario Euro 219,74

Unità immobiliari n. 11

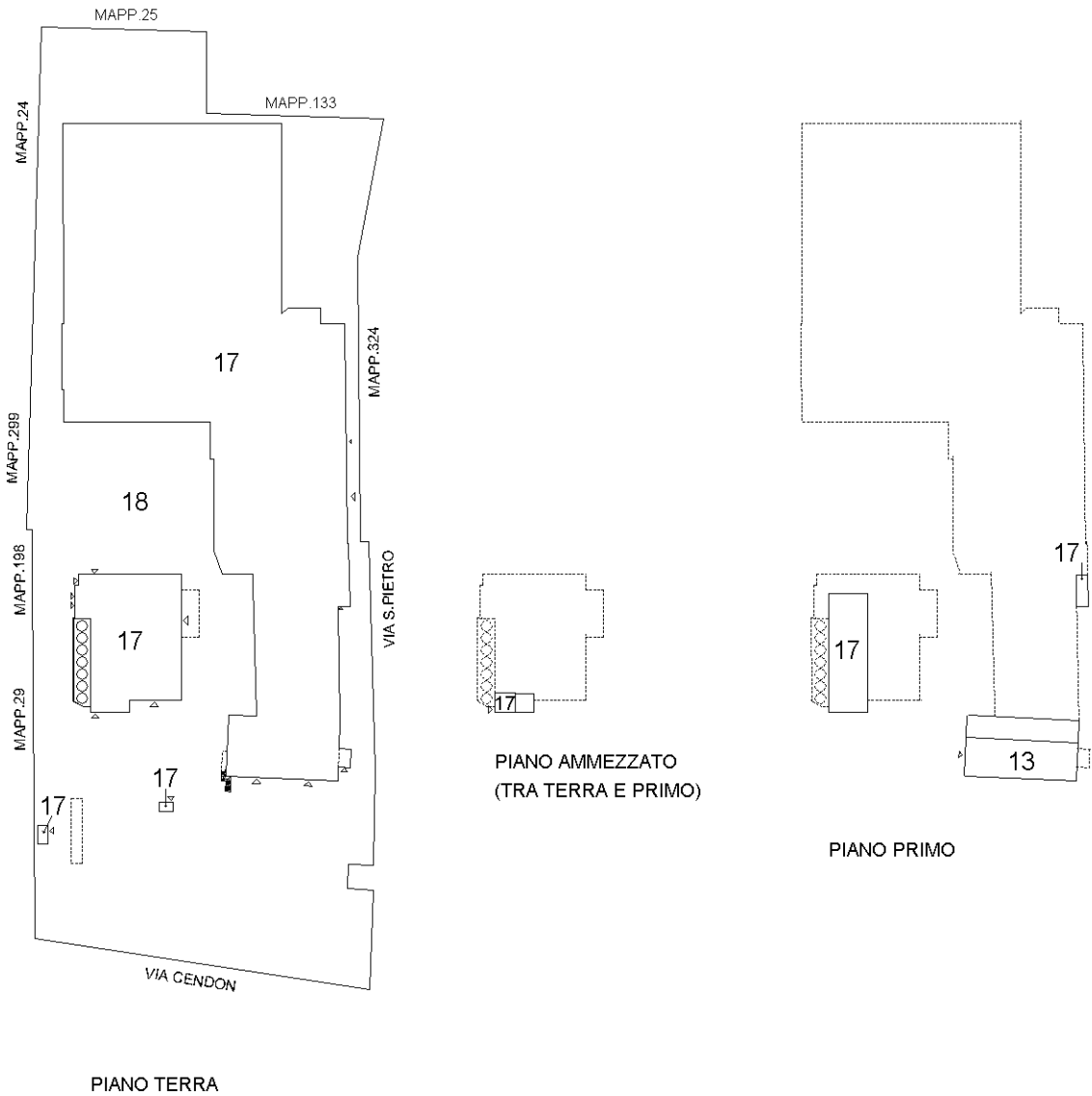
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Tamai Lino	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Treviso	N. 2496

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Comune di Silea			Protocollo n. TV0065922 del 08/06/2017	
Sezione: B	Foglio: 1	Particella: 199	Tipo Mappale n. 9999	del 15/02/2017
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 2000	



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SILEA	B	1	199	274620	21/11/2014

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via cendon		T-1			SOPPRESSO OPIFICIO (PLANIMETRIA N.1378 DEL 18/03/1976) E SOSTITUITO DAL SUB.4
2	via cendon		T			SOPPRESSO AREA SCOPERTA (PLANIMETRIA N.1379 DEL 18/03/1976) E SOSTITUITO DAL SUB.3
3	via cendon		T			SOPPRESSO AREA SCOPERTA (PLANIMETRIA N.5975 DEL 11/04/1990) E SOSTITUITO DAL SUB.6
4	via cendon		T-1			SOPPRESSO DEPOSITO (PLANIMETRIA N.5976 DEL 11/04/1990) SOSTITUITO DAL SUB.8
5	via cendon		T-1			SOPPRESSO DEPOSITO TETTOIA (PLANIMETRIA N.5977 DEL 11/04/1990) SOSTITUITO DAL SUB.7
6	via cendon		T			SOPPRESSO BCNC AI SUB.7-8-9 AREA SCOPERTA MQ.16.066
7	via cendon		T-1			SOPPRESSO
8	via cendon		T-1			SOPPRESSO DEPOSITO SOSTITUITO DAL SUB.10
9	via cendon		1			SOPPRESSO
10	via cendon		T-1			SOPPRESSO
11	via cendon		T-1			SOPPRESSO
12	via cendon	45	T-1			SOPPRESSO
13	via cendon	45	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
14	via cendon	45	T			SOPPRESSO
15	via cendon	45	T-1			SOPPRESSO
16	via cendon	45	T			SOPPRESSO
17	via cendon	45	T-1			STABILIMENTO PER DEPOSITO E COMMERCIO DI MANGIME E GRANAGLIE
18	via cendon	45	T			B.C.N.C. AI SUB.13 E 17 AREA SCOPERTA DI MQ.12489

Data: 18/02/2025 - n. 1500109 - Richiedente: BRTPRI54L15C957M
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria di acquisizione: A3(297x420)

025 - n. T500109 - Richiedente: BRTPRI54L15C957M

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

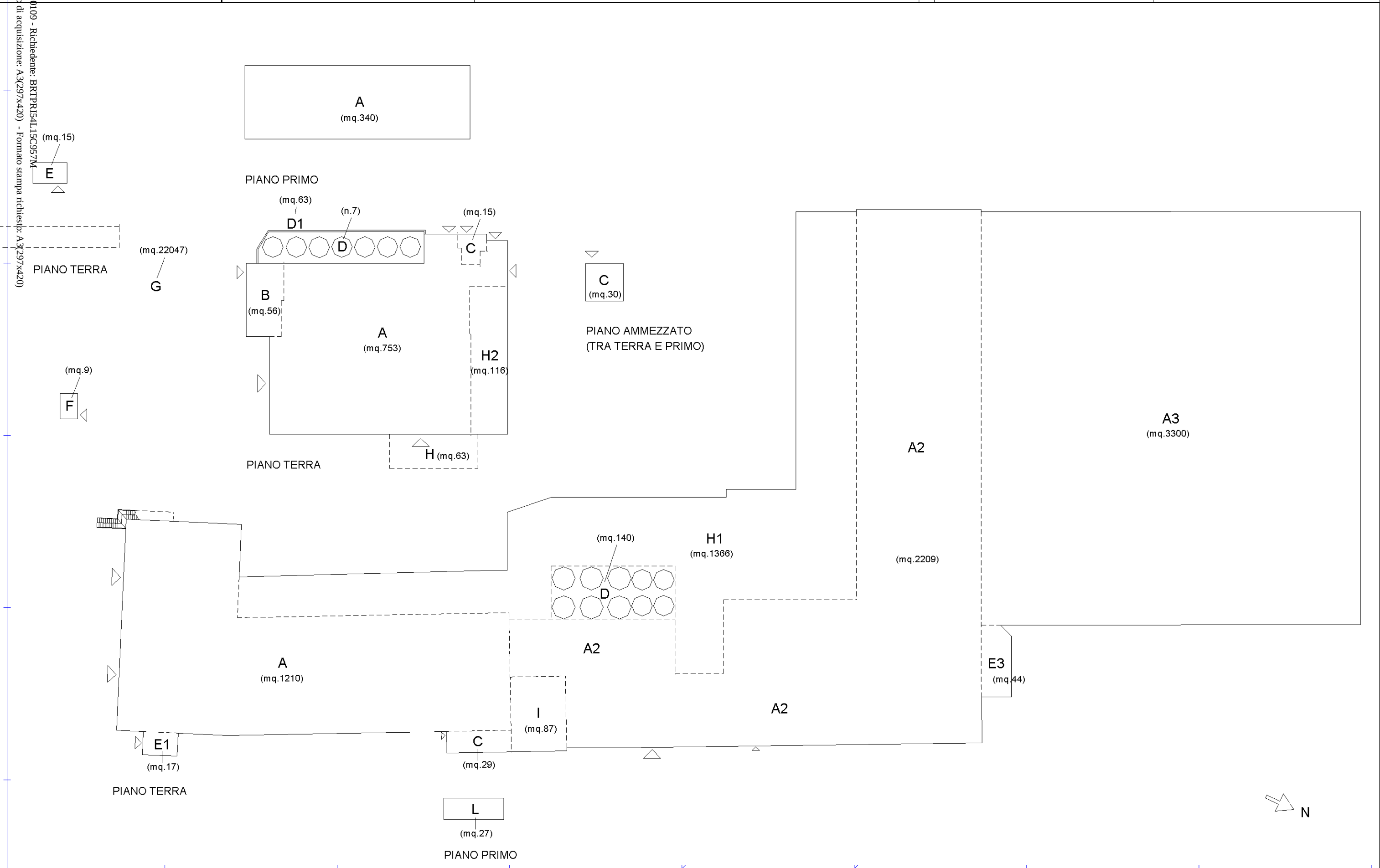
4

4

</

Data: 18/02/2025 - n. T500109 - Richiedente: BRTPRI54L15C957M
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria di acquisizione: A3(297x420)

n. 2
Scala 1: 200



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0004775 del 12/01/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Silea

Via Cendon

civ. 45

Identificativi Catastali:

Sezione: B

Foglio: 1

Particella: 199

Subalterno: 13

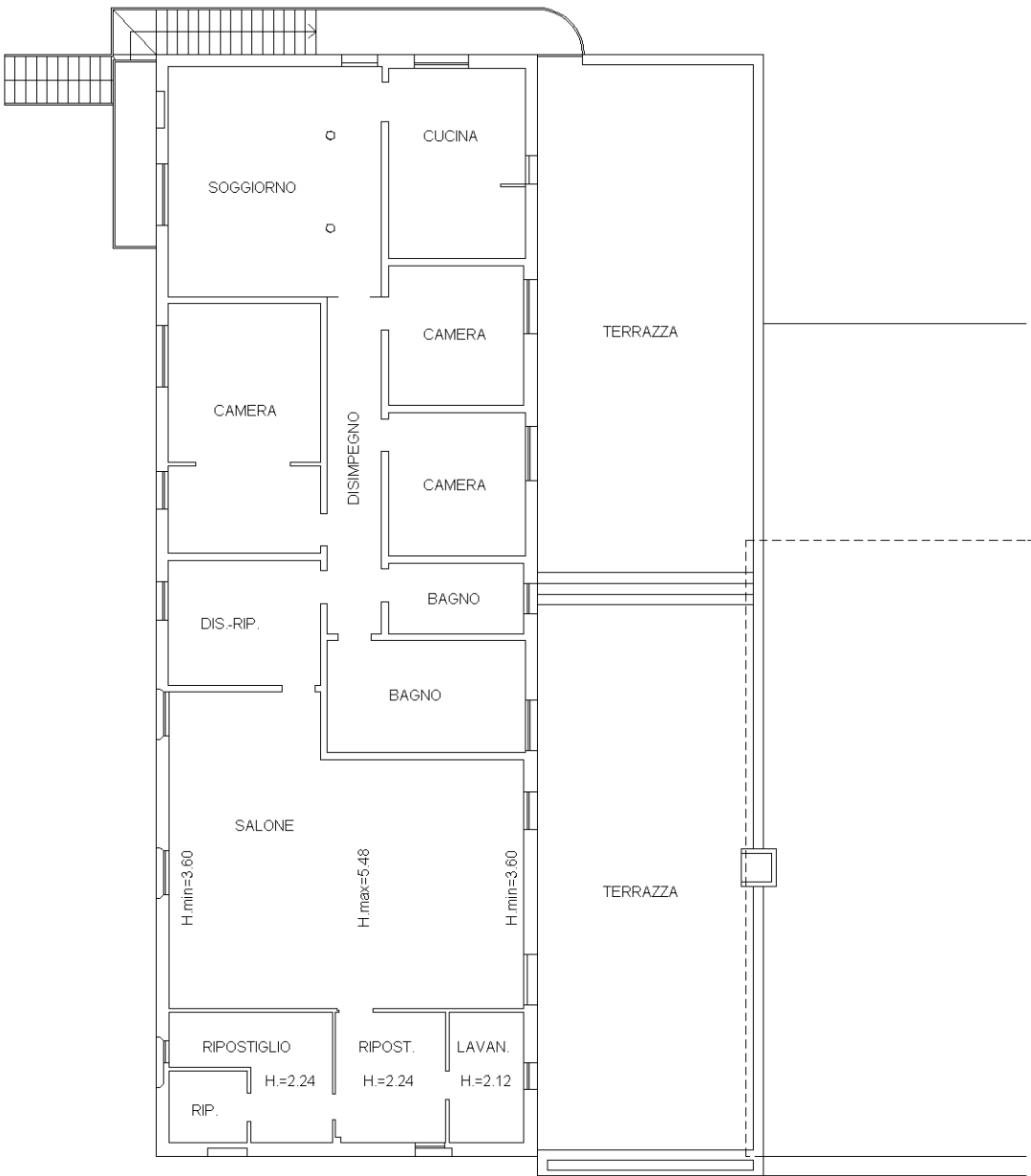
Compilata da:
Forcolin Bruno

Iscritto all'albo:
Geometri

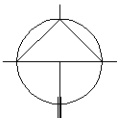
Prov. Treviso

N. 02205

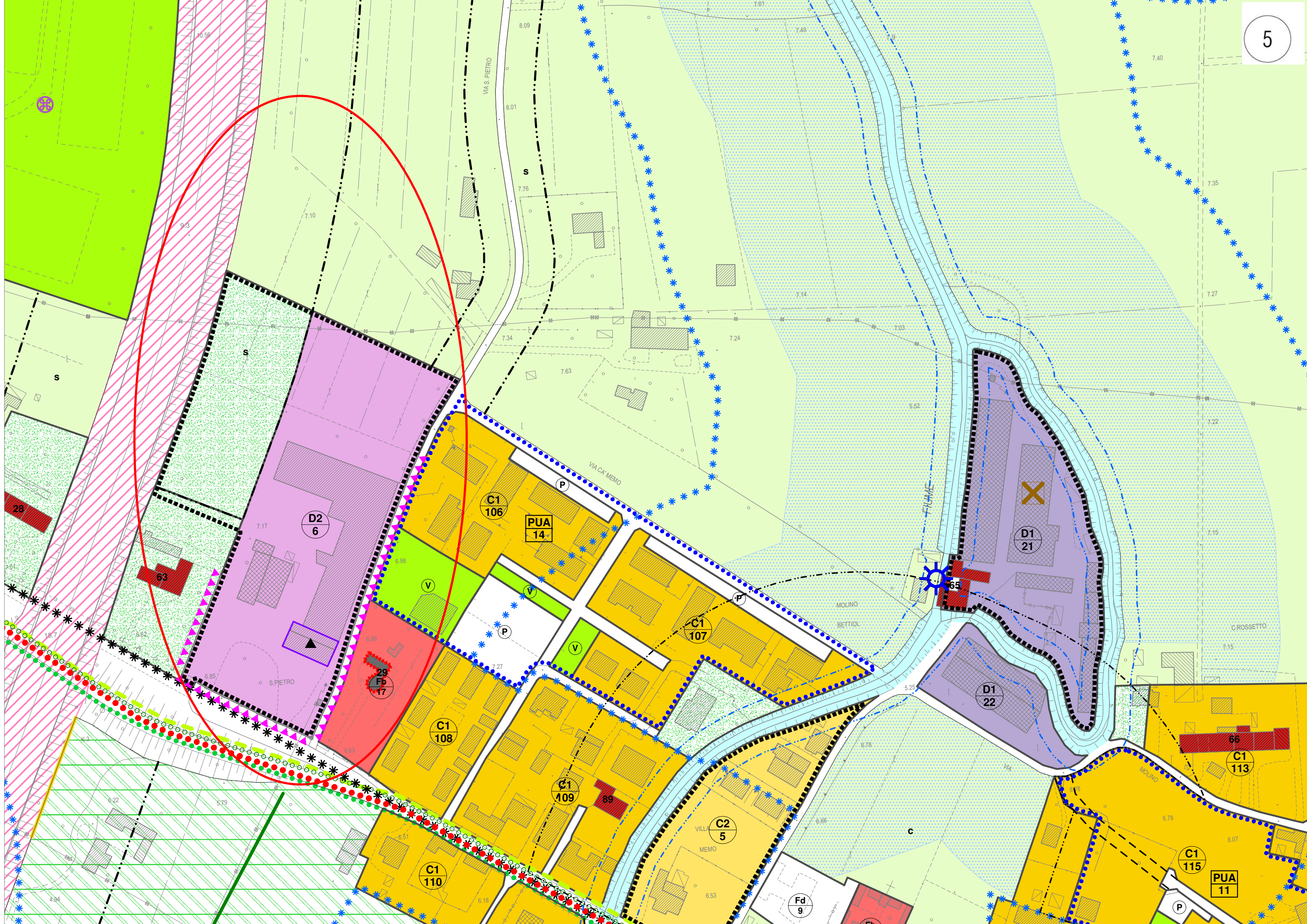
Scheda n. 1 Scala 1:200

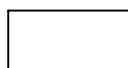


PIANO PRIMO
H.=3.08



Ultima planimetria in atti





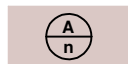
Limite amministrativo Comune di Silea



Perimetro di zona territoriale omogenea (ZTO)

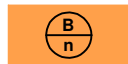
SISTEMA RESIDENZIALE

Art. 19



ZTO A centro storico

Art. 20



ZTO B parti del territorio totalmente o parzialmente edificate

Art. 21



ZTO C1 parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate

Art. 22



ZTO C2 parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate

Art. 23



ZTO C3 parti del territorio ad urbanizzazione controllata

SISTEMA PRODUTTIVO

Art. 25



ZTO D1 artigianale e industriale

Art. 26



ZTO D2 commerciale, direzionale e di servizio

Art. 27



ZTO D3 per esercizi pubblici e alberghieri

Art. 28



ZTO D4 per depositi, magazzini e attività direzionali

Art. 29



ZTO D5 produttiva di riconversione

SISTEMA DEI SERVIZI

Art. 42



ZTO Fa per attrezzature scolastiche

Art. 43



ZTO Fb per attrezzature di interesse comune

Art. 44

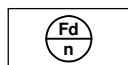


ZTO Fc a parco, gioco e sport

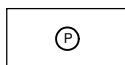


Standard a verde PUA/PU

Art. 45



ZTO Fd a parcheggio

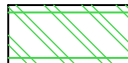


Standard a parcheggio PUA/PU

SISTEMA AMBIENTALE DEL PARCO

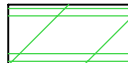
ZTO E1.R "di riserva naturale generale"

Art. 33



ZTO R.no a riserva naturale orientata

Art. 33



ZTO R.ve di ripristino vegetazionale

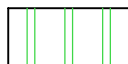
ZTO E1.A "agricola interna al Parco"

Art. 34



ZTO Ep agricola di tutela paesaggistica

Art. 34



ZTO Ec agricola ad orientamento culturale

SISTEMA AMBIENTALE

Art. 35



ZTO E2 agricolo-ambientale

Art. 36

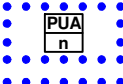


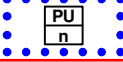
ZTO E3 agricolo-produttiva

Art. 37  ZTO E4 nucleo residenziale in ambito agricolo

Art. 38  Verde privato

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Art. 8  Piano Urbanistico Attuativo (PUA) confermato

Art. 9  Progetto Unitario (PU) confermato

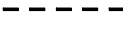
Art. 8  Obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

Art. 9  Obbligo di Progetto Unitario (PU)

Art. 19  Zona di degrado

SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Art. 46  Viabilità esistente

Art. 46  Viabilità di progetto

Art. 46  Percorso ciclabile e/o pedonale

INDICAZIONI PARTICOLARI E PUNTUALI

Art. 30  Attività produttiva in zona impropria

 Attività produttiva da confermare

 Attività produttiva da bloccare

 Attività produttiva da trasferire

Art. 11 All. A  Edificio con vincolo monumentale (Art. 10, D.Lgs 42/2004)

Art. 11 All. A  Edificio con grado di protezione

Art. 32  Allevamento zootecnico
 Numero scheda

Art. 39  Edificio non funzionale alla conduzione agricola del fondo
 Numero scheda

Art. 32  Cono visuale

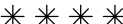
Art. 56  Divieto di realizzare strutture stabili fuori terra

Art. 56  Approdo per natanti

Art. 14  Area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale

VINCOLO MONUMENTALE E PAESAGGISTICO

Art. 48  Vincolo monumentale D.Lgs 42/2004 (art. 10)

Art. 48  Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 (art. 136) - Corso del Fiume Sile

Art. 48  Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 (art. 142, lett. c) - Corsi d'acqua

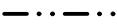
Art. 48  Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 (art. 142, lett. m) - Zone di interesse archeologico

Art. 48  Strada romana

RETE NATURA 2000

Art. 49		Sito di Importanza Comunitaria - SIC IT3240031 "Fiume Sile da Treviso Est a San Michele Vecchio"
Art. 49		Zona di Protezione Speciale - ZPS IT3240019 "Fiume Sile: Sile Morto e ansa San Michele Vecchio"

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

Art. 50		Elettrodotto o metanodotto
Art. 50		Impianto di comunicazione elettronica ad uso pubblico
Art. 50		Pozzo di prelievo per uso idropotabile
		Fascia di rispetto
		TIPO VINCOLO
	Art. 32	a - Fascia di rispetto allevamenti - residenze sparse
	Art. 51	c - Fascia di rispetto cimiteriale
	Art. 50	d - Fascia di rispetto depuratore
	Art. 50	e - Fascia di rispetto elettrodotto
	Art. 47	f - Fascia di rispetto ferroviario
	Art. 50	p - Fascia di rispetto pozzo
	Art. 47	s - Fascia di rispetto stradale

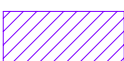
Art. 52		Corso d'acqua o canale
Art. 52		Servitù idraulica
Art. 52		Fascia di tutela idraulica (art. 41, LR 11/2004)

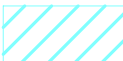
PIANO AMBIENTALE DEL PARCO NATURALE REGIONALE DEL FIUME SILE

Art. 56		Perimetro Parco Naturale Regionale Fiume Sile
Art. 41		Area con funzione di interesse pubblico S - Area con vocazione ludico-sportiva Fd - Area destinata ad impianti di depurazione

Art. 30		Fronti attività produttive in fregio al perimetro del Parco
---------	---	---

Elementi puntuali ed interconnessioni

Art. 11		Manufatto idraulico
Art. 46		Passo a barca storico
Art. 46		Attraversamento ciclo-pedonale esistente o di progetto
Art. 11		Mulino e/o manufatto con tracce dell'attività molitoria
Art. 11		Area e manufatto di archeologia industriale
Art. 46		Punto di accesso al Parco
Art. 56		Punto focale da salvaguardare
Art. 46		Viabilità primaria da valorizzare
Art. 46		Viabilità secondaria da valorizzare
Art. 47		Fascia di attenuazione dell'impatto della grande viabilità

Art. 46		Tratto navigabile con imbarcazioni a remi A - Lago di Prua B - Lago di Mezzeria
Art. 46		Tratto navigabile con motoscafi e battelli C - Lago di Poppa
Art. 46		Tratto navigabile da bettoline e chiatte di max 200 ton
Art. 46		Tratto navigabile da natanti a fondo piatto
Art. 46		Perimetro "punto di accesso tematico" denominato "I Burci" con valenze naturalistiche, didattiche, scientifiche, ricreative e turistiche compatibili con le finalità del Parco <i>Riserve naturali e corridoi ecologici</i>

Art. 56		Area di pregio naturalistico
Art. 56		Filare o siepe di altro soprassuolo arboreo
Art. 56		Filare di pioppo

Agricoltura e vegetazione

Art. 56		Area boscata
Art. 56		Prato misofilo umido incolto
Art. 56		Canneto
Art. 56		Cariceto

Ambiti paesaggistici del Parco ed elementi puntuali esterni

Art. 56		Paesaggio della trasformazione produttiva (intero territorio soggetto al PA del Parco Fiume Sile) <i>Attività agricole</i>
---------	---	--

Art. 32		Azienda agricola con allevamento (scheda integrativa "L")
---------	---	---

Attività produttive

Art. 30		Attività produttiva in zona impropria di tipo 1 (scheda integrativa "K") da cessare e riconvertire
Art. 30		Attività produttiva in zona impropria di tipo 1 (scheda integrativa "K") da riconvertire

Elementi detrattori

Art. 56		Elemento detrattore del paesaggio
Art. 56		Elemento detrattore da eliminare

Percorsi, accessi e parcheggi

Art. 46		Opera idraulica e ambito per fabbricato di servizio relativo alla porta di interscambio terra-acqua
Art. 46		Passo a barca
Art. 46		Parcheggio non previsto dal PA: da realizzare
Art. 46		Sentiero e/o pista da PA
Art. 46		Percorso alzaia (All. "C" del Piano Ambientale)

PI 2019 COMUNE DI SILEA

Piano degli Interventi - variante n. 4
Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

Norme Tecniche Operative

Var. 4 PI approvata con
DCC n. 11 del 12/05/2020

DOC

1

Elaborato 22

ART. 26 – ZTO D2 COMMERCIALI, DIREZIONALI E DI SERVIZIO

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zonizzazione. Territorio comunale Est	scala 1:5.000
- Tav. 1.2 Zonizzazione. Territorio comunale Ovest	scala 1:5.000
- Tav. 4.1 Zone significative. LANZAGO	scala 1:2.000
- Tav. 4.2 Zone significative. NERBON	scala 1:2.000
- Tav. 4.3 Zone significative. SILEA OVEST	scala 1:2.000
- Tav. 4.4 Zone significative. SILEA EST	scala 1:2.000
- Tav. 4.5 Zone significative. CENDON	scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate agli insediamenti commerciali in generale, ad attività del terziario avanzato e di servizio all'impresa e alle funzioni accessorie.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - commerciali;
 - terziario avanzato;
 - funzioni accessorie.

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. In queste zone il PI si attua per IED fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.
4. Nelle Tavv. di progetto del PI sono individuati gli ambiti nei quali è stato convenzionato un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e nei quali si applicano le norme di cui al PUA e/o richiamate nelle singole convenzioni.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5. Ai fini dell'edificazione si applicano, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, i seguenti parametri:
 - **It** 0,6 mq di Su / mq in caso di PUA;
 - **Ic** non superiore al 30%;
 - **Su** 80% di Sf;
 - **H** ml 10,00
 - **Dc** H del fabbricato più alto, con un minimo di ml 6,00;
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti;
 - **Df** minimo di ml 12,00;
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca;
 - **Ds** minimo di ml 10,00 per strade comunali o vicinali;
minimo di ml 20,00 per strade provinciali, regionali o statali.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

6. Sottozona D2/2, D2/3 e D2/4 (Silea, c/o Treviso-Mare)
Le sottozone sono oggetto di PUA approvato e convenzionato.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività proprie del terziario avanzato e, di servizio all'impresa, attività commerciali e residenza. In particolare per il terziario si prevedono uffici direzionali, di ricerca, consulenze varie, marketing, pubblicità, gestione aziendale, servizi finanziari ed assicurativi, agenzie mobiliari ed immobiliari, progettazione ed innovazione tecnologica, informatica e telematica, strutture per convegni, attività ricettive e per la ristorazione, artigianato di servizio; abitazioni nella misura necessaria ad assicurare la custodia e la sorveglianza alle attività, alle attrezzature ed agli immobili.

Sono ammesse attività di tipo commerciale nella misura non superiore al 30% della superficie utile teorica costruibile riferita al solo indice di utilizzazione territoriale applicabile per l'ambito considerato.

Parametri urbanistici

It 0,6 mq di Su / mq
1,50 mc/mq fuori terra

- Ic non superiore al 30%
- H ml 20,00
- Dc H del fabbricato più alto, con un minimo di ml 5,00
- Df minimo di ml 10,00
- è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca;
- Ds minimo di ml 8,00 per strade comunali o vicinali
- minimo di ml 20,00 per strade provinciali o statali

Altri elementi

Per gli edifici da autorizzare o non ancora autorizzati, per determinare il volume urbanistico delle unità immobiliari con destinazione commerciale non va computato lo spazio ricompreso tra un'altezza dei locali di 3,50 ml e 4,50 ml sempreché non siano presenti soppalchi intermedi e non si determinino incrementi delle superfici utili previste nel PUA approvato.

Nelle unità immobiliari con destinazione commerciale non ancora utilizzate non determinano superficie e volume gli elementi costruttivi finalizzati al solo effetto estetico e/o architettonico e gli spazi attrezzati dimostrativi con vincolo di destinazione d'uso, non finalizzati ad attività di vendita, ferme restando le altezze massime previste dal Piano.

7. Sottozona D2/6 (Cendon, Via San Pietro)

La sottozona si attua attraverso un PUA, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività commerciali a forte fabbisogno di superficie di vendita, attività commerciali all'ingrosso, impianti di stoccaggio merci, magazzini, depositi, attività di spedizione merci, corrieri, deposito automezzi; mostre commerciali, sale di esposizione; impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate, attività di manutenzione dei prodotti connesse alle attività commerciali e di stoccaggio; uffici pubblici e privati a servizio delle attività commerciali e annonarie, abitazioni nella misura strettamente necessaria ad assicurare la custodia degli immobili con un massimo di mq 150 di superficie utile (Su).

Le specifiche attività da ammettersi sono da dettagliarsi in sede di PUA, la cui attuazione è subordinata a soluzioni viabilistiche più funzionali e sicure, anche intervenendo al di fuori dell'ambito di proprietà.

Parametri urbanistici

- It 0,6 mq di Su / mq
- Ic non superiore al 30%
- H ml 8,50
- Dc H del fabbricato più alto, con un minimo di ml 6,00
- Df minimo di ml 10,00
- è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca;
- Ds minimo di ml 8,00 per strade comunali o vicinali
- minimo di ml 20,00 per strade provinciali o statali

8. Sottozona D2/7 (Cendon, Via De Gasperi)

Le sottozone sono oggetto di PUA approvato e convenzionato.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività commerciali, magazzini, depositi, sale di esposizione, abitazioni nella misura strettamente necessaria ad assicurare la custodia degli immobili con un massimo di mq 150 di superficie utile (Su).

Parametri urbanistici

- It 0,6 mq di Su / mq
- Ic non superiore al 40%
- H ml 7,50
- Dc minimo di ml 6,00
- Df minimo di ml 10,00
- è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca;
- Ds minimo di ml 8,00 per strade comunali o vicinali
- minimo di ml 20,00 per strade provinciali o statali

ART. 30 – ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zonizzazione. Territorio comunale Est	scala 1:5.000
- Tav. 1.2 Zonizzazione. Territorio comunale Ovest	scala 1:5.000
- Tav. 4.1 Zone significative. LANZAGO	scala 1:2.000
- Tav. 4.2 Zone significative. NERBON	scala 1:2.000
- Tav. 4.3 Zone significative. SILEA OVEST	scala 1:2.000
- Tav. 4.4 Zone significative. SILEA EST	scala 1:2.000
- Tav. 4.5 Zone significative. CENDON	scala 1:2.000
- Tav. 4.6 Zone significative. SANT'ELENA	scala 1:2.000
- Tav. 4.8 Zone significative. CLAUDIA AUGUSTA	scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio ad caratterizzate da attività industriali, artigianali, commerciali, localizzate in difformità dalle destinazioni di zona che il PI intende confermare, bloccare o trasferire, per le quali sono consentiti in generale, gli interventi di seguito descritti, salve le prescrizioni puntualmente indicate nelle specifiche schede.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. In queste zone il PI si attua per IED convenzionato e/o APP e/o PUA fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.
3. Le attività che si rilocalizzano dovranno attivare processi di riqualificazione e riconversione, ad altro uso, delle aree/edifici di provenienza, previo Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004 ed in applicazione della procedura del credito edilizio di cui al precedente Art. 14 delle presenti NTO.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Attività da confermare

4. Per queste attività sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del DPR 380/2001, nonché gli ampliamenti finalizzati a:
 - riqualificazione, riconversione e ristrutturazione produttiva aziendale;
 - miglioramento delle condizioni di igiene ambientale e di sicurezza sul lavoro.
 Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso da industriale e artigianale a commerciale.
5. Il Permesso di Costruire per l'ampliamento è rilasciato sulla base di una convenzione, con cui si stabiliscono i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti dalle presenti NTO. L'ampliamento da realizzarsi anche in fasi successive, è ammesso per una sola volta e nel rispetto dei seguenti parametri:

Slp ampliamento non superiore al 60% della Slp esistente alla data di adozione del PRG (21/8/1989);
l'ampliamento non può comunque superare la Slp di 2.000 mq;

Ic non superiore al 60%.
6. Nel caso di attività produttive industriali o artigianali, qualora insieme e mediante l'ampliamento, sia previsto per ragioni di razionalizzazione, l'accorpamento di diverse porzioni dell'immobile produttivo esistente, l'ampliamento stesso una volta definito nella sua identità superficiale con i criteri ed entro i limiti di cui al comma precedente, può essere aumentato della superficie corrispondente a quella degli ambienti esistenti che si intendono accorpare purché nella convenzione sia prevista la demolizione delle porzioni da dismettere.
7. Nel progetto di ampliamento deve essere prevista l'area per la sosta dei veicoli e per la sistemazione a verde nella misura complessiva del 10% della superficie fondiaria.
8. Per l'ampliamento degli edifici ricadenti in fasce di rispetto il rilascio del Permesso di Costruire è soggetto ad un preventivo atto di sottomissione con il Comune, registrato e trascritto, con il quale il proprietario, in caso di esproprio, rinuncia a qualsiasi indennizzo per le nuove opere autorizzate.
9. Per quanto attiene i parametri edilizi, relativi ad altezze e distanze si applicano per analogia le norme delle ZTO produttive pertinenti il tipo di attività svolto.
10. *stralciato*

Attività da bloccare

11. Si tratta di singole attività produttive per le quali eventuali ampliamenti o potenziamenti del ciclo produttivo creerebbero motivi di eccessivo impatto nel riguardo del contesto in cui si vengono a trovare, nonché turbativa ambientale e/o igienica.
12. Per gli edifici che ospitano queste attività sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del DPR 380/2001, nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione senza ampliamento. Non è ammesso il cambio di attività produttiva e la ristrutturazione dei processi produttivi deve essere preventivamente autorizzata dal Comune, che si esprime in relazione alla compatibilità con la destinazione d'uso delle aree contermini.

Attività da trasferire

13. Si tratta di singole attività produttive che costituiscono elementi detrattori del territorio e motivo di eccessivo impatto nel riguardo del contesto in cui si vengono a trovare, nonché turbativa ambientale o gravi problemi di inquinamento del territorio.
14. Per queste attività, in attesa del trasferimento e della riconversione degli edifici esistenti in destinazioni compatibili con la ZTO di appartenenza, sugli stessi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b) del DPR 380/2001.

ATTIVITÀ PRODUTTIVE SCHEDATE DAL PIANO AMBIENTALE (PA)

15. Gli interventi sugli insediamenti esistenti e di nuova formazione dovranno adottare le misure, i criteri e gli indirizzi specificati nei successivi commi del presente Articolo ed articolati come segue:
 - fronti di attività produttive lungo il perimetro del Parco;
 - aree produttive esistenti localizzate all'interno del perimetro del Parco entro ambiti destinati ad urbanizzazione controllata;
 - insediamenti produttivi esterni agli ambiti destinati a urbanizzazione controllata;
 - aree destinate alla realizzazione di insediamenti produttivi di nuovo impianto nel territorio del Parco entro ambiti destinati ad urbanizzazione controllata;
 - attività produttive di cui alle schede integrative K
16. Fronti di attività produttive lungo il perimetro del Parco
Le Tavv. di progetto del PI individuano i fronti produttivi ubicati in fregio al Parco ove valgono i seguenti criteri generali d'indirizzo:
 - a) la percezione complessiva dell'inquadramento paesaggistico dovrà essere migliorata attraverso la caratterizzazione dei con visuali e degli orizzonti di particolare interesse;
 - b) sarà formulato un progetto di riqualificazione prevedendo interventi migliorativi sui fronti e spazi esterni prospicienti l'area del Parco, tale progetto farà riferimento al Programma di Intervento n. 28 di cui all'All. E delle NdA del PA del Parco Naturale Regionale del fiume Sile da concordare con l'Ente Parco e le Amministrazioni Comunali interessate, da regolarsi con apposito convenzionamento; l'Ente Parco prevederà idonei indennizzi ed incentivi commisurati all'entità delle opere di miglioramento.
17. Aree produttive esistenti localizzate all'interno del perimetro del Parco entro ambiti destinati ad urbanizzazione controllata
Per gli interventi di saturazione e su aree già sottoposte a PUA valgono i seguenti criteri:
 - a) le aree a verde di interesse pubblico derivanti dalla realizzazione degli standard di urbanizzazione e le aree a verde previste all'interno di ogni singolo lotto dovranno essere sistemate e piantumate con specie arboree indicate all'Art. 55 delle presenti NTO e nel rispetto delle Norme tecniche per la gestione del verde (Allegato D delle norme di attuazione del PA del Parco Naturale Regionale del fiume Sile).
 - b) nell'edificazione di lotti liberi interclusi dovranno essere ricercate soluzioni d'impianto che favoriscano la percezione complessiva dell'inquadramento paesaggistico attraverso la caratterizzazione dei con visuali e gli orizzonti di particolare interesse;
 - c) le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione possono essere usate, di concerto con l'Amministrazione Comunale interessata, dall'Ente Parco al fine di realizzare la struttura del sistema connettivo;
 - d) nel caso di insediamenti ed aree produttive prospicienti il Fiume Sile, gli interventi previsti dal PI sono finalizzati alla riconversione eco-compatibile dell'attività esistente, in armonia con le indicazioni del Programma di Intervento n. 24 di cui all'All. E delle NdA del PA del Parco Naturale Regionale del fiume Sile e con gli indirizzi delle schede integrative K allegate al PI.

18. Insedimenti produttivi esterni agli ambiti destinati a urbanizzazione controllata

In queste aree valgono i seguenti criteri:

- a) eventuali attività produttive esistenti all'interno delle zone di riserva naturale generale non compatibili con le finalità della specifica ZTO, ancorché autorizzate ai sensi della LR 11/1987, sono da considerarsi ad esaurimento. L'Ente Parco, in questi casi, può incentivare la rilocalizzazione di attività produttive situate in zona impropria, attraverso il convenzionamento dell'intervento, prevedendo le modalità di cessione, riuso e destinazione delle aree e manufatti dismessi;
- b) in sede di variante allo strumento urbanistico vigente il Comune potrà individuare aree subordinate a PUA (che assumono i contenuti e l'efficacia del PIP di iniziativa pubblica) che consentano la rilocalizzazione produttiva del singolo Comune o in un'ottica intercomunale attraverso un'azione di coordinamento promossa dalla Provincia.
- c) dalla data di adozione del PA non è ammesso il consolidamento dell'attività, l'ampliamento delle attività produttive non compatibili con le finalità della specifica ZTO, e la localizzazione di nuove attività produttive, anche se interessanti il solo cambio di destinazione d'uso senza l'esecuzione di opere in immobili esistenti, nelle zone di riserva naturale generale e agricole. Sono però possibili i cambi di destinazione d'uso finalizzati all'inserimento di funzioni compatibili con le finalità e gli obiettivi del Parco per la specifica ZTO, previo studio di dettaglio e l'applicazione di misure atte a favorire la compatibilità ambientale, dell'insediamento. Sono compresi in tale fattispecie anche i cambi di destinazione d'uso relativi all'insediamento di attività produttive comportanti minor impatto rispetto all'esistente.

19. Aree destinate alla realizzazione di insediamenti produttivi di nuovo impianto nel territorio del Parco entro ambiti destinati ad urbanizzazione controllata

In queste aree è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive secondo i seguenti criteri:

- a) l'insediamento di nuove attività produttive classificate come industrie insalubri di 1ª classe ai sensi della normativa vigente è vietato; l'insediamento di attività produttive di 2ª classe è ammesso unicamente in presenza di esigenze che non possono altrimenti essere soddisfatte;
- b) i nuovi insediamenti produttivi dovranno osservare una distanza di rispetto all'interno dei confini della ZTO interessata non inferiore a 50 ml; la fascia di rispetto è destinata alla formazione di spazi verdi con la finalità di mascheramento degli insediamenti rispetto alle visuali sul Parco e secondo le indicazioni per la gestione della vegetazione contenute nell'All. D delle NdA del PA del Parco Naturale Regionale del fiume Sile "Norme tecniche per la gestione del verde".
- c) nelle aree di nuovo impianto ogni intervento dovrà essere condotto nel rispetto dell'ambiente del Parco, sia nella scelta delle soluzioni architettoniche e tipologiche, sia nella scelta dei materiali da costruzione, sia nella progettazione ed utilizzazione degli spazi aperti;
- d) le opere di urbanizzazione conseguenti l'attuazione del PUA devono ridurre al minimo gli impatti ambientali, con particolare attenzione al traffico generato ed indotto dallo svolgimento dell'attività, alla sicurezza delle emissioni di qualsiasi natura su suolo, sottosuolo, aria e acqua che dovranno essere nei limiti di quanto disposto dalla normativa vigente in materia, alla prevenzione degli inquinamenti dovuti ad eventuali incidenti;
- e) entro i confini delle aree di proprietà non interessate da spazi di servizio e manovra e liberi dall'edificazione, dovranno essere adottati mascheramenti costituiti da specie arboree elencate nell'All. D delle NdA del PA del Parco Naturale Regionale del fiume Sile "Norme tecniche per la gestione del verde" in modo da attenuare la presenza di edifici, magazzini, etc., rispetto alle visuali sul Parco;
- f) le aree a parcheggio dovranno essere alberate con specie autoctone compatibili con la specifica funzione e realizzate con materiali permeabili.

20. Attività produttive di cui alle schede integrative K

Per le attività produttive le schede integrative K dettano indirizzi per gli interventi ammessi e per le modalità di cessazione e riconversione, nonché per gli interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica al fine di una maggiore compatibilità delle attività con la singola ZTO.

Le modalità di riconversione non possono in ogni caso consentire la realizzazione di nuove costruzioni aventi altezze superiori agli edifici di archeologia industriale di valore storico-testimoniale né consentire il recupero di volumi tecnici quali silos, centrali elettriche, etc. Resta fermo che, al di fuori delle zone di urbanizzazione controllata e fatte salve eventuali volumetrie desumibili dalle singole schede, qualora l'altezza dell'edificio esistente sia superiore a 3,50 ml, nel calcolo del volume da recuperare si considera tale altezza.

I dati dimensionali che nelle singole schede descrivono lo stato di fatto e lo stato di progetto sono da considerarsi indicativi, in quanto saranno oggetto di opportuna verifica prima della sottoscrizione della convenzione tra Comune, soggetto privato e Parco.

Con riferimento a quanto contenuto nelle schede K di indirizzo e nelle schede K integrative, la convenzione obbligatoria preciserà, anche mediante appositi elaborati tecnici allegati alla stessa, quanto segue:

- la consistenza di aree e fabbricati dell'ambito considerato;
- il calcolo dei volumi e/o delle superfici da riconvertire;
- il calcolo dei volumi e/o superfici di ampliamento;
- le destinazioni d'uso degli immobili, tra quelle ammesse;
- tutte le altre direttive e/o prescrizioni atte a garantire la corretta realizzazione e gestione degli interventi.

Al fine di garantire la corretta realizzazione e gestione degli interventi previsti nelle schede integrative, con particolare riferimento alle azioni di mitigazione e alle modalità di riconversione, la realizzazione degli interventi stessi è comunque subordinata ad una successiva convenzione tra Comune, soggetto privato e Parco con polizza fidejussoria del valore delle opere; a conclusione dei lavori lo svincolo della polizza è effettuato dal Comune su parere favorevole dell'Ente Parco.

Fino all'approvazione della variante di settore "Paesaggio" di cui all'Art. 5 bis delle NdA del PA del Parco Naturale Regionale del fiume Sile, gli interventi edilizi di sostituzione, mediante demolizione e nuova costruzione, degli edifici esistenti, non possono prevedere altezze superiori alle preesistenze.

ART. 35 – ZTO E2 AGRICOLO-AMBIENTALE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”, Artt. 43, 44 e 45
- Piano di Assetto del Territorio

DEFINIZIONE

1. Comprende le parti del territorio che per estensione, composizione e localizzazione dei terreni assumono rilevanza primaria per la funzione di salvaguardia ambientale.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Nuova edificazione

2. La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004 e come di seguito articolata:
 - è consentita la nuova edificazione di case di abitazione fino ad un limite di mc 600, ampliabili di mc 100 per ogni familiare e/o addetto occupato nell'azienda agricola che possiede i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato da AVEPA.
 - è consentita la nuova edificazione di strutture agricole produttive esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato da AVEPA;
 - è vietata la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi;
 - è vietata la realizzazione di nuove serre fisse.
3. L'attuazione degli interventi di nuova edificazione è subordinata alla presentazione di una relazione di compatibilità dell'opera finalizzata a dimostrare l'integrazione dell'intervento con il contesto paesaggistico dell'area e/o le eventuali opere di mitigazione/compensazione.
4. Gli interventi di nuova edificazione sono ammessi esclusivamente in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

Ampliamento

5. È consentito l'ampliamento di case di abitazioni agibili alla data di entrata in vigore della LR 11/2004, fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente, e fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali e ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione.
6. L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente, prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valore storico/architettonico, ed essere eseguito nel rispetto della tipologia del fabbricato da cui ha origine.
7. Gli interventi di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare.
8. Oltre a quanto previsto ai precedenti commi, sono consentiti:
 - l'ampliamento di case di abitazione esistenti fino a 200 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato nell'azienda agricola e comunque non oltre i 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo;
 - l'ampliamento di case di abitazioni per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, fino ad un limite massimo di 1.200 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente;
 - l'ampliamento di strutture agricole produttive, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo.

ART. 38 – ZTO VERDE PRIVATO

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zonizzazione. Territorio comunale Nord	scala 1:5.000
- Tav. 1.2 Zonizzazione. Territorio comunale Sud	scala 1:5.000
- Tav. 3.1 Zone significative. LANZAGO	scala 1:2.000
- Tav. 3.2 Zone significative. SILEA OVEST	scala 1:2.000
- Tav. 3.3 Zone significative. SILEA EST	scala 1:2.000
- Tav. 3.4 Zone significative. CENDON	scala 1:2.000
- Tav. 3.5 Zone significative. SANT'ELENA	scala 1:2.000
- Tav. 3.6 Zone significative. CANTON	scala 1:2.000

DEFINIZIONE

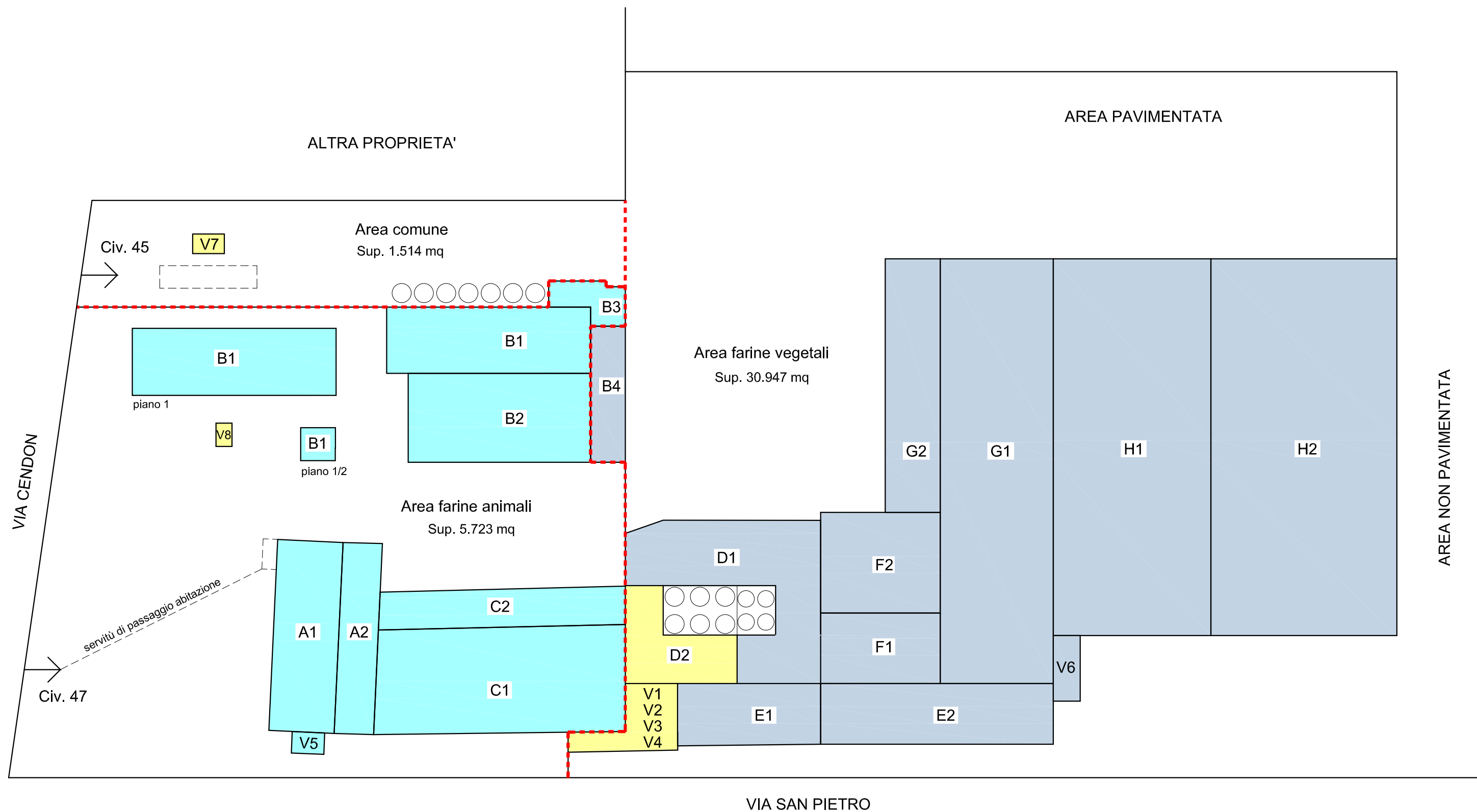
1. Comprendono i parchi, giardini o aree verdi intercluse di particolare valore naturale e paesaggistico o per le quali esiste l'esigenza alla conservazione. Comprendono, altresì superfici pertinenziali inedificate per le quali si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto che garantisca il mantenimento di particolari allineamenti o preservi l'alternanza edificato/non edificato.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Entro le aree classificate a verde privato è vietata qualsiasi nuova edificazione e/o ampliamento dei fabbricati esistenti, fatta eccezione per l'installazione di elementi di arredo da giardino (barbecue, fontane, panchine, ombrelloni, gazebo, etc.).
3. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001. È inoltre ammessa la ristrutturazione dei volumi esistenti con un aumento di volume "una tantum", del 20% di quello esistente con un massimo di mc 150, per motivi igienici e di razionalizzazione dell'impianto abitativo, con esclusione degli edifici assoggettati ai vincoli del D.Lgs 42/2004 e nel rispetto dei gradi di protezione e dei conseguenti interventi previsti per gli edifici esistenti.
4. In questi ambiti è prescritto il mantenimento delle alberature e del verde esistente, in essi è obbligatoria la manutenzione al fine di preservare le caratteristiche dei luoghi ed il loro rapporto con l'ambiente circostante.
5. Tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti e inclusi negli ambiti a verde privato, consentiti dal relativo grado di protezione, devono essere accompagnati da un progetto di sistemazione e/ o potenziamento del verde, contenente pure ogni indicazione relativa alla sistemazione delle aree di circolazione ed alla loro pavimentazione. A questo progetto deve essere unita da una adeguata documentazione sullo stato di fatto dei luoghi.

PERTINENZE VILLE STORICHE COLLOCATE NEL PARCO NATURALE REGIONALE DEL FIUME SILE

6. Gli ambiti individuati, con questa destinazione nelle Tavv. di progetto del PI, corrispondono alle aree classificate "di pertinenza di ville di rilevanza paesaggistica" nel Piano Ambientale. Per queste aree vale, oltre a quanto stabilito dal presente Articolo, l'eventuale normativa più restrittiva prevista all'Art. 24, commi 4, 5 e 6 delle NdA del Piano Ambientale.



PLANIMETRIA SCHEMATICA

	Fabbricati in uso alla lavorazione farine animali
	Fabbricati in uso alla lavorazione farine vegetali
	Fabbricati di uso comune

Rif.	Descrizione.	Piano	Sc	SI
Fabbricato A				
A1	Deposito prodotti di origine minerale	T	324,00	324,00
A2	Deposito farine vegetali	T	191,00	191,00
			515,00	515,00
Fabbricato B				
B1	Deposito	T	291,00	291,00
B1	Uffici	T	56,00	56,00
B1	Laboratorio / WC	1 - 2		30,00
B1	Deposito	1		347,00
B2	Deposito	T	417,00	417,00
B3	Deposito e CT	T	50,00	50,00
B4	Deposito	T	105,00	105,00
			919,00	1296,00
Fabbricato C				
C1	Deposito farina animale	T	700,00	700,00
C2	Pensilina	T	245,00	245,00
			945,00	945,00
Fabbricato D				
D1	Pensilina	T	538,00	538,00
D2	Deposito area insacco e palletizzazione	T	235,00	235,00
			773,00	773,00
Fabbricato E				
E1	Area manovra e officina meccanica	T	214,00	214,00
E2	Deposito attrezzature	T	354,00	354,00
			568,00	568,00
Fabbricato F				
F1	Deposito farine vegetali	T	208,00	208,00
F2	Tettoia a volta	T	300,00	300,00
			508,00	508,00
Fabbricato G				
G1	Deposito farine vegetali	T	1214,00	1.214,00
G2	Pensilina	T	336,00	336,00
			1550,00	1550,00
Fabbricato H				
H1	Area di manovra	T	1500,00	1500,00
H2	Deposito sfarinati di origine vegetale	T	1800,00	1800,00
			3300,00	3300,00