



TRIBUNALE ORDINARIO - VENEZIA

**NUOVO RITO
FALLIMENTARE
R.G. 18/2023**



Liquidazione Giudiziale Tessitura Monti Spa

Giudice Delegato **Dott.ssa Silvia Bianchi**

Curatore **Dr. Fabio Pettinato**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Complesso industriale dismesso in

Comune di Montebelluna (TV) Via Risorgimento, n. 68 e n. 179-180 e 181



Tecnico incaricato:

GEOM. LUCA MUTTI

CF:MTTLCU66H10F205U

con studio in Milano - (MI) VIA C. DE ANGELI, n. 3 - telefono: 02/58302717

Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.3
Tel 02.58.30.27.17 - 02.58.30.20.77

lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it

Premesse

Il sottoscritto Geometra Luca Mutti, con studio in Milano Via Carlo De Angeli, n. 3 iscritto regolarmente all'Albo del collegio dei Geometri della provincia di Milano al n. 8242 ed all'Albo dei consulenti del Giudice presso il Tribunale di Milano al n. 7653, ha ricevuto incarico dal Liquidatore Giudiziale della Società Tessitura Monti Spa, Dott. Fabio Pettinato con studio in Milano, previa istanza di autorizzazione del Giudice Delegato Dott.ssa Silvia Bianchi, con la presente ha provveduto a stimare il complesso industriale "dismesso", in Comune di Montebelluna in provincia di Treviso.

La finalità della presente è la valorizzazione del sito in ipotesi di alternativo scenario liquidatorio, da intendersi come prezzo base per una procedura competitiva.

La valutazione è stata redatta nel rispetto dell'art. 173 bis delle disposizioni attuative del c.p.c. con particolare riferimento contenuti tecnici, tecnico urbanistici amministrativi e del ventennio ipotecario.

Il sito è una realtà storica da cui ha avuto origine Tessitura Monti, la ciminiera è a tutti gli effetti un monumento iconico che caratterizza il Comune di Montebelluna.

Ad oggi, con tutti i vincoli previsti dallo strumento urbanistico, l'area urbanisticamente è stata oggetto di una serie di iniziative con progetti del Politecnico, finalizzati ad una riqualificazione edilizia, in considerazione del fatto che il Comune ha intenzione di riqualificare l'area in funzione delle destinazioni previste dallo strumento urbanistico, che prevedono una serie di soluzioni polivalenti.

La valutazione non può essere incentrata sulla situazione amministrativa originaria, ne è possibile sostenere un valore in funzione di un progetto, in quanto ad oggi non vi è nulla di approvato, ma solo progetti di fattibilità.

La Procedura ha ritenuto correttamente, non promuovere una iniziativa progettuale, perché un progetto può ridurre la platea di potenziali interessati, il secondo aspetto è che il Comune ha necessità di interloquire con l'operatore finale.

Si tratta pertanto di un'area cosiddetta "bianca" pronta per essere riqualificata.

Nel corso della procedura di amministrazione straordinaria, a seguito di un provvedimento del Comune, è stato effettuato un controllo strutturale della ciminiera, il rilievo tridimensionale con l'utilizzo del drone e la

relazione strutturale a firma dell' Ing. Carlo Limonta di Seregno è parte integrante della presente relazione, e specifica lo stato del canna e la tipologia di intervento necessaria per il mantenimento del manufatto, stante il vincolo Comunale che ne impedisce la demolizione.

Relazione



Situazione catastale

Gli immobili insistono al catasto terreni al foglio 44 particelle 62 e 63 per una superficie fondiaria rispettivamente di 458,00 e 17.819,00 per una superficie complessiva di mq. 18.277,00 ed identificati catastalmente come segue:





- Complesso industriale dismesso dello stabilimento nel Comune di Montebelluna (TV) – Via Risorgimento, n. 68

- 1) Sez. urbana G – fg. 2, mapp. 63, sub. 4, cat. D/1, Via Risorgimento, n. 68, piano T-1-2, R.C.€ 47.100,87;
- 2) Sez. urbana G – fg. 2, mapp. 63, sub. 2, cat. Area urbana, superficie mq 8.737;

Coerenze in corpo ed in contorno: mappale 676, strada, mappali 2108, 96, 1095, 1421, Via Confalonieri,

- Palazzina residenziale non agibile nel Comune di Montebelluna (TV) – Via Risorgimento, n. 179/180/181

- 1) Sez. urbana G – fg. 2, mapp. 62, sub. 3, cat. A/4, cl. 3, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 63, Via Risorgimento, n. 179, piano T, R.C.€ 235,25;
- 2) Sez. urbana G – fg. 2, mapp. 62, sub. 4, cat. A/2, cl. 1, consistenza 8 vani, superficie catastale mq 142, Via Risorgimento, n. 180, piano T, R.C.€ 425,97;
- 3) Sez. urbana G – fg. 2, mapp. 62, sub. 5, cat. A/2, cl. 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq 144, Via Risorgimento, n. 181, piano 1°, R.C.€ 399,35;

4) Sez. urbana G – fg. 2, mapp. 62, sub. 6, cat. A/3, cl. 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 102, Via Risorgimento, n. 181, piano 2°, R.C.€ 449,65;

5) Sez. urbana G – fg. 2, mapp. 62, sub. 7, cat. A/3, cl. 3, consistenza 5,0 vani, superficie catastale mq 106, Via Risorgimento, n. 181, piano 2°, R.C.€ 408,78;

6) Sez. urbana G – fg. 2, mapp. 62, sub. 8, cat. A/3, cl. 3, consistenza 4,5 vani, supe
Via Risorgimento, n. 181, piano 2°, R.C.€ 367,90;

Coerenze in corpo ed in contorno: Strada, ragione ai mappali 63, 676 ed ancora Strada



Situazione comunale

- 1) Autorizzazione edilizia prot. 6804 del 11/08/1954, rilasciata a Cottonifici Trevigiani – per migliore capannone industriale al fg. 2, mapp. 63, Via Risorgimento.
- 2) Autorizzazione per costruzioni edilizie prot. n. 14025 del 29/11/1955, rilasciata a Cottonificio M.O.V.E., per rifacimento copertura magazzino al fg. 2, mapp. 89, Via Risorgimento.
- 3) Autorizzazione per costruzioni edilizie prot. n. 9087 del 14/08/1956, rilasciata a Cottonifici Trevigiani, per ampliamento fabbricato corderia al fg. 2, mapp. 60, Via Risorgimento.
- 4) Autorizzazione per costruzioni edilizie prot. n. 12998 del 16/10/1958, rilasciata a Cottonifici Trevigiani, per ampliamento e modifica fabbricato ad uso magazzino al fg. 2, mapp. 62, Via Risorgimento, n. 58.
- 5) Autorizzazione per costruzioni edilizie prot. n. 4586 del 12/05/1962, rilasciata a Monti F.lli (Filatura), costruzione nuovo fabbricato ad uso filatura al fg. 2, mapp. 63, Via Risorgimento.
- 6) Autorizzazione per costruzioni edilizie prot. n.3380 del 15/03/1963, rilasciata a Monti Filatura, per modifica fabbricato industriale al fg. 2, mapp. 63, Via Risorgimento.
- 7) Autorizzazione per costruzioni edilizie prot. n.13925 del 05/12/1967, rilasciata a Monti Filatura, per ampliamento stabilimento industriale al fg. 2, mapp. 63, Via Risorgimento.
- 8) Autorizzazione per costruzioni edilizie prot. n.16435 del 08/02/1963, rilasciata a Monti F.lli, per modifica fabbricato industriale al fg. 2, mapp. 63, Via Risorgimento.
- 9) Nulla osta per l'esecuzione di opere edili prot. n.5147 del 03/06/1970, rilasciata a Cottonifici Trevigiani s.p.a., per ampliamento fabbricato industriale al fg. 2, mapp. 63, Via Risorgimento.
- 10) Concessione edilizia prot. n. 4400, del 18/10/1978, rilasciata a Monti F.lli s.p.a., per ampliamento civile

abitazione (casa custode), al fg. 2, mapp. 62-63, Via Risorgimento.

11) Concessione edilizia prot. n. 2040/82, del 04/07/1983, rilasciata a Monti F.lli s.p.a., per ampliamento fabbricato industriale per installazione impianto di refrigerazione, al fg. 44, mapp. 63, Via Risorgimento.

12) Concessione edilizia prot. n. 1369/88, del 27/06/1988, rilasciata a Filatura Monti s.p.a., per installazione impianto di condizionamento, al fg. 44, mapp. 63, Via Risorgimento.

13) Concessione edilizia prot. n. 15043/86, del 30/01/1989, rilasciata a Filatura Monti s.p.a., per ristrutturazione interna uffici dello stabilimento industriale, al fg. 44, mapp. 63, Via Risorgimento.

14) Concessione edilizia in sanatoria n. 5695 del 03/04/1995, rilasciata a Filatura Monti s.p.a., per modifiche su porzione di fabbricato ad uso industriale, al fg. 44, mapp. 63

15) Rilascio agibilità, prot. n. 5463 del 31/03/1971, alla Società Cotonifici Trevigiani s.p.a.,

16) Denuncia di inizio attività prot. 8278 del 08/04/1998, presentata da Filatura Monti s.p.a., per lavori di rimozione del terreno vegetale sul tetto ripulito, posa di coibentazione, in pannelli sul sito, impermeabilizzazione con guaine elastometriche, opere eseguite sull'immobile identificato al fg. 44, mapp. 63, Via Risorgimento, n. 61.

17) Rilascio agibilità, prot. n. 19062 del 05/11/1970, alla Società Filatura Monti, relativamente l'ampliamento industriale dell'immobile in Via Risorgimento, n. 61.

18) Rilascio agibilità, prot. n. 5463 del 31/03/1971, alla Cotonifici Trevigiani s.p.a., relativamente l'ampliamento industriale dell'immobile in Via Risorgimento, n. 61.

19) Rilascio agibilità, prot. n. 4739-1740 del 02/02/1991, alla Società Filatura Monti, relativamente il fabbricato ad uso direzionale (uffici) in Via Risorgimento, n. 61, identificato al fg. 44, mapp. 63-6.

20) relazione statica a firma dell'ing. Carlo Limonta di Seregno in merito alla ciminiera del 16.07.2021



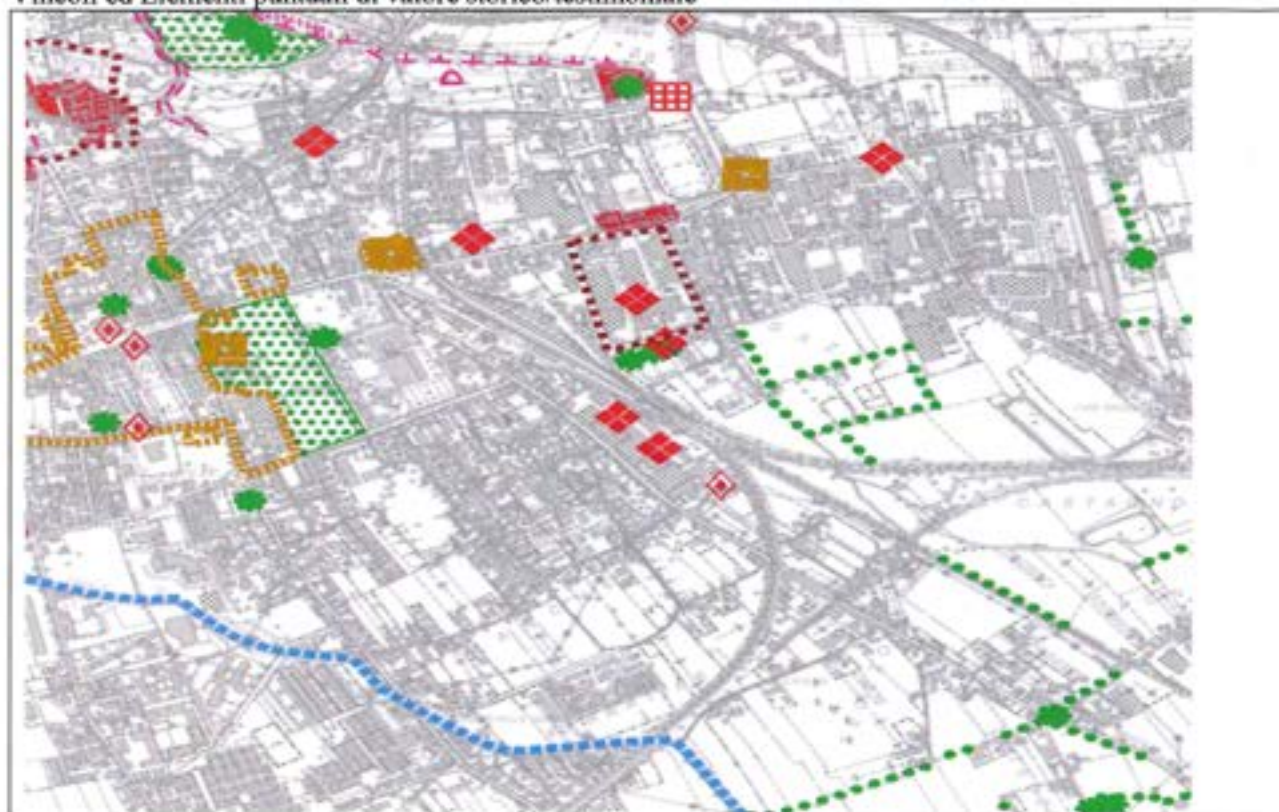
Ambiti di urbanizzazione consolidata



Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



Vincoli ed Elementi puntuali di valore storico/testimoniale



Contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi



In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna in data 1°/07/2025 (che viene allegato alla presente relazione e ne costituisce parte integrante della medesima), il sito è interessato dalla seguente destinazione urbanistica:

Foglio. 44 - Mapp. n. 62, 63 per l'intero

ART. 23 - ZONE PRODUTTIVE DI RIQUALIFICAZIONE MEDIANTE PROGRAMMI INTEGRATI (D1.2)

INDIVIDUAZIONE

Comprendono le parti del territorio evidenziate con apposita grafia nelle tavole del PI già destinate prevalentemente ad insediamenti produttivi industriali e commerciali ma che possono includere anche residenze, per le quali il PI favorisce e prescrive la riqualificazione edilizia e urbanistica mediante il riordino dell'edificato, il ripristino della qualità ambientale, l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano.

In particolare si intende incentivare la pluralità delle funzioni e l'integrazione di diverse tipologie edilizie.

favorendo l'insediamento di:

- attività ricettive in genere;
- attività complementari alla residenza;
- centri di innovazione tecnologica di alta specializzazione.



L'attuazione degli interventi edilizi e urbanistici, opere di urbanizzazione e di rete su suolo pubblico, a cura dei privati è disciplinata da convenzione tra Comune e soggetti attuatori.

DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse le destinazioni previste all'art. 15 punti 1 e 2 e all'art. 21 ai punti 2, 3, 5.

TIPOLOGIE D'INTERVENTO

In queste zone il PI si attua mediante Programma Integrato ai sensi della lettera f) del Comma 1 dell'art. 19, della L.R. 23.4.2004 n°11, in attuazione dell'art.16 della Legge 17.2.1992, n°179 come previsto nell'art. 3 delle presenti norme tecniche.

Sugli edifici esistenti sono consentiti, mediante IED, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo

unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", ai sensi dell'art. 18 bis della L.R. 11/04, nonché quelli di adeguamento igienico - sanitario resi necessari da disposizione di legge ed interventi di manutenzione straordinaria volti alla conservazione degli edifici di valore architettonico ed ambientale, con mantenimento delle volumetrie e delle destinazioni d'uso in atto, salvo ammettere il solo cambio tra destinazioni d'uso diverse dalla residenza qualora ciò non comporti modifica di standard pubblici e privati necessari a soddisfare la nuova destinazione, precisando che non vi possono essere aumenti di unità immobiliari.

Solo in seguito alla approvazione del Programma Integrato sugli edifici esistenti che dovessero essere confermati saranno consentiti gli interventi di ristrutturazione totale, sostituzione edilizia, ampliamento.

PARAMETRI URBANISTICI

In queste zone si applicano i seguenti indici:

- indice di utilizzazione territoriale, $U_t = 0,7 \text{ mq/mq}$
- superficie coperta, $Sc = 60\%$ della superficie fondiaria
- altezza massima $H = 12,00 \text{ ml}$, con esclusione dei volumi tecnici.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Laddove vi siano zone caratterizzate dalla presenza di manufatti di archeologia industriale, il Programma Integrato di riqualificazione urbanistica dovrà definire i seguenti elementi:

- a) la riorganizzazione della viabilità e dei parcheggi;
- b) il sistema degli spazi pubblici;
- c) l'arredo urbano;
- d) la tutela dell'edificio appositamente schedato;
- e) le tipologie edilizie;
- f) il trattamento dei prospetti esterni;

L'Amministrazione comunale, qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere le quantità minime di cui agli art. 9, 10 e 11 per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche architettoniche ed urbane o della conformazione e delle funzioni della zona stessa, può concedere la monetizzazione degli spazi destinati a standard e parcheggio privato.



Ed inoltre per il mapp. n. 63 valgono anche:

ART. 21 PQAMA -NORMATIVA SPECIFICA PER I BENI AMBIENTALI, ARCHITETTONICI E CULTURALI ED INDIRIZZI TIPOLOGICI

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI – INDIVIDUAZIONE E SCHEDATURA

Nelle planimetrie del PI, e nelle schede dell'Elaborato 3 "Schede dei beni ambientali, architettonici e culturali - Elementi Puntuali - Alberi monumentali" (**Scheda n. 526**), sono individuati gli immobili e le aree vincolati ai sensi del D.lgs. 22.1.2004 n°42, nonché gli edifici di valore architettonico ed ambientale con le seguenti classificazioni del complesso edilizio:

Grado di protezione "3": Edifici di valore storico ed ambientale di cui interessa la conservazione dell'involucro esterno e di elementi strutturali interni di pregio.

Grado di protezione "4": Edifici di valore storico, architettonico e/o ambientale, fortemente degradati e/o pesantemente ristrutturati di cui interessa il ripristino dell'involucro esterno, secondo le caratteristiche ed i modelli originari.

DESTINAZIONI D'USO

Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nella zona ove ricade il manufatto, salvo in ogni caso:

a. Per gli edifici con grado di protezione 3) e 4) sono ammesse sia le destinazioni di cui al punto 1 che quelle di cui al punto 2 dell'art. 15 delle NTO.

TIPOLOGIE D'INTERVENTO

Il PI si attua attraverso IED, con i seguenti interventi:

Edifici con grado di protezione 3

Sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia parziale (RTE/1); in seguito a presentazione di idonea documentazione d'indagine possono essere ammessi altresì interventi di ristrutturazione edilizia con ripristino tipologico (RTE/2), e ristrutturazione edilizia totale (RTE/3).

Edifici con grado di protezione 4

Sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia con ripristino tipologico (RTE/2); in seguito a presentazione di idonea documentazione d'indagine possono essere ammessi interventi di ristrutturazione edilizia totale (RTE/3), demolizione con riproposizione tipologica (DR/1), demolizione con ricostruzione del volume

preesistente (DR/2), ampliamento in base ai parametri di zona.

È ammessa la modifica del grado di protezione, adeguatamente motivata da opportuna analisi storico morfologica, per un massimo di due gradi, con approvazione del Consiglio Comunale.

ART. 36 – FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO

Le fasce di rispetto ferroviario indicate nelle tavole di PI hanno carattere ricognitivo di vigenti disposizioni di legge: la variazione di tali disposizioni comporta l'adeguamento delle fasce di rispetto senza che sia richiesta variante allo strumento urbanistico.

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 ml dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Deroghe alle prescrizioni relative a distanza minima e interventi sull'esistente sono ammesse previo parere conforme dell'Autorità preposta, nel rispetto delle leggi vigenti in materia.

ART. 28 PQAMA - STORIA, CULTURA E TRADIZIONI LOCALI

1. Nelle tavole del Piano degli Interventi, e nelle schede dell'Elaborato 3 "Schede dei beni ambientali, architettonici e culturali - **Elementi Puntuali** - Alberi monumentali" (**Scheda n. 23 – Ciminiera Ex Filatura**), vengono distinti con apposita simbologia elementi puntuali, elementi lineari ed aree. Nel caso che gli elementi individuati non facciano parte di zone già vincolate, sono stati individuati i rispettivi ambiti di tutela, ai sensi del precedente art. 21.

2. È vietato qualsiasi intervento edilizio o manomissione dell'ambiente, sia nel caso di manufatti isolati sia all'interno degli ambiti di tutela, che comprometta l'elemento oggetto di tutela o comunque si ponga in contrasto con esso. È ammessa solamente la manutenzione, il restauro ed il ripristino degli elementi deteriorati o distrutti, al fine della conservazione dei manufatti, della vegetazione e dell'ambiente in generale.

Ed inoltre per tutti i mappali valgono anche:

Elaborato n. 8.2 – Criteri per la pianificazione commerciale - Schede d'Ambito

N. 8 - EX FILATURA MONTI

Vincoli e tutele	Edificio tutelato dal P.I.
Destinazioni d'uso in atto	Artigianato di servizio, residenza, commercio; attività dismesse; volumi inutilizzati.
Superficie	17.951 mq.
Modalità d'intervento	PUA - Piano Integrato
Note	Obbligo di assoggettabilità a VAS

ELEMENTI DI DEGRADO

- Edifici in stato di abbandono
- Edificazioni precarie e mobili

INDICAZIONI PROGETTUALI

1. È consentito l'insediamento di una media struttura fino a 2.500 mq. di superficie di vendita.
2. Gli spazi pubblici a servizio delle attività da insediare dovranno essere reperiti all'interno dell'ambito
3. Il piano dovrà essere accompagnato da uno studio di impatto sulla viabilità, data la criticità degli accessi, anche in relazione al progetto del sottopasso di via Piave.

PRESCRIZIONI

Eliminazione di tutti gli edifici precari ed incongrui con successivo disinquinamento/bonifica dell'area da eventuali inquinanti presenti.

CONTRIBUTO PEREQUATIVO

L'intervento è soggetto a contributo perequativo secondo i criteri e le modalità stabilite dall'art. 12 delle N.T.O.

ART. 36 - TUTELA IDRAULICA DEL TERRITORIO

Il PI individua vincoli di tutela per le parti di territorio soggette a dissesto idrogeologico, a rischio geologico, le aree boscate o destinate al rimboschimento, le zone umide e quelle particolarmente interessanti sotto l'aspetto ambientale paesaggistico. Nel PI con apposita grafia sono indicate:

Zone di tutela geologica

Il PI definisce la compatibilità geologica dei terreni ai fini urbanistici.

Per la definizione degli interventi ammissibili e le modalità esecutive per gli ambiti urbanizzati e di sviluppo

insediativo, a destinazione residenziale, produttiva e dei servizi, infrastrutturali, si dovrà inoltre fare riferimento allo "Studio di Compatibilità Sismica".

La classificazione delle penalità ai fini edificatori è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, alla compressibilità dei terreni, alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche ed al relativo rischio idraulico, alla stabilità dei versanti, alla capacità di drenaggio locale, alla profondità della superficie di falda, alla sismicità e ad altre caratteristiche geologiche minori. Sono definite tre categorie di terreno:

- a) aree idonee;
- b) aree idonee a condizione (penalizzate ai fini edificatori);
- c) aree non idonee (inedificabili).

Il PI ai fini urbanistici individua:

- le "aree idonee a condizione", penalizzate ai fini edificatori, includono una discreta parte territorio comunale ove è necessario che in tutte le fasi di utilizzo edificatorio (per gli interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia) si proceda ad accurata:

indagine geologica e geotecnica;

- verifica di compatibilità idraulica;

- rilievi topografici di dettaglio in relazione al possibile rischio idraulico;

nonché un'indagine specifica sulla qualità dei materiali di riporto presenti e se necessario una completa bonifica del sito da elementi inquinanti prima di qualsiasi intervento edilizio, il tutto al fine di dimensionare adeguatamente le opere di fondazione, definire accuratamente le modalità di regimazione e drenaggio delle acque, indicare la presenza di un potenziale rischio idraulico, verificare la eventuale necessità di procedere al rialzo del piano di campagna di riferimento o alla realizzazione di altre misure volte a ridurre il rischio citato, accertare la presenza di eventuali forme carsiche da tutelare, definire le modalità dei movimenti terra consentiti, stabilire le misure atte a mantenere un corretto equilibrio idrogeologico locale.

(il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente è da intendersi parte integrante della presente relazione)

Situazione ipotecaria XX

Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.3
Tel 02.58.30.27.17 – 02.58.30.20.77

lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria di Treviso, sono emerse le seguenti formalità in carico alla Società Tessitura Monti SPA con sede in Maserada sul Piave (TV) - Codice fiscale 01141930261:

Elenco sintetico delle formalità

Complesso industriale dismesso al foglio 2 mappale 62 e palazzina residenziale inagibile al mappale 63

- Iscrizione del 31/05/1989 - registro particolare 1819 registro generale 13910 pubblico ufficiale Cosmo Umberto repertorio 10595 del 18/05/1989 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo documenti successivi correlati:

1 - annotazione n. 3200 del 12/09/1996 (cancellazione totale)

- iscrizione del 31/05/1989 - registro particolare 1820 registro generale 13911 pubblico ufficiale Cosmo Umberto repertorio 10595 del 18/05/1989 privilegio derivante da concessione a garanzia di finanziamento documenti successivi correlati:

1 - annotazione n. 3201 del 12/09/1996 (cancellazione totale di privilegio) - iscrizione del 28/02/1990 - registro particolare 645 registro generale 5524 pubblico ufficiale Cosmo Umberto repertorio 10595 del 18/05/1989

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

documenti successivi correlati:

1 - annotazione n. 3202 del 12/09/1996 (cancellazione totale)

- iscrizione del 28/02/1990 - registro particolare 645 registro generale 5524 pubblico ufficiale cosmo Umberto Repertorio 10595 del 18/05/1989 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo documenti successivi correlati: 1 - annotazione n. 3202 del 12/09/1996 (cancellazione totale)

- iscrizione del 28/02/1990 - registro particolare 645 registro generale 5524 pubblico ufficiale Cosmo Umberto repertorio 10595 del 18/05/1989 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo nota disponibile in formato immagine

1 - annotazione n. 3202 del 12/09/1996 (cancellazione totale)

- iscrizione del 28/02/1990 - registro particolare 646 registro generale 5525 pubblico ufficiale Cosmo Umberto repertorio 10595 del 18/05/1989 privilegio derivante da concessione a garanzia di finanziamento documenti successivi correlati:

1 - annotazione n. 3203 del 12/09/1996 (cancellazione totale di privilegio)

- iscrizione del 31/05/1991 - registro particolare 2018 registro generale 15439 pubblico ufficiale Cosmo Umberto repertorio 12725 del 23/05/1991 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento documenti successivi correlati:

1 - annotazione n. 1925 del 15/05/1997 (cancellazione totale)

- iscrizione del 31/05/1991 - registro particolare 2019 registro generale 15440 pubblico ufficiale Cosmo Umberto repertorio 12725 del 23/05/1991 privilegio derivante da concessione a garanzia di finanziamento documenti successivi correlati:

1 - annotazione n. 4261 del 23/10/1997 (cancellazione totale)

- iscrizione del 25/05/1995 - registro particolare 2157 registro generale 13913 pubblico ufficiale Alfonso Ajello repertorio 161427 del 19/05/1995 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di - finanziamento documenti successivi correlati:

1 - annotazione n. 1713 del 14/05/2003 (cancellazione totale)

- trascrizione del 18/02/2010 - registro particolare 3733 registro generale 5863 pubblico ufficiale Cosmo Umberto repertorio 28344/12197 del 12/02/2010 atto tra vivi - fusione di società per incorporazione

- iscrizione del 12/03/2010 - registro particolare 1895 registro generale 8726 pubblico ufficiale Cosmo Umberto repertorio 28399/12231 del 09/03/2010 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario documenti successivi correlati:

1 - annotazione n. 4210 del 20/07/2010 (erogazione parziale)

2 - annotazione n. 432 del 08/02/2012 (erogazione a saldo)

3 - annotazione n. 1552 del 20/05/2015 (atto di rinegoziazione)

4 - annotazione n. 76 del 08/01/2019 (atto di rinegoziazione)

- trascrizione del 19/04/2018 - registro particolare 9612 registro generale 13437 pubblico ufficiale Cosmo Umberto repertorio 32016/14759 del 18/04/2018 atto tra vivi - fusione di Società per incorporazione

1 - trascrizione n. 10997 del 08/05/2018

- rettifica a trascrizione del 08/05/2018 - registro particolare 10997 registro generale 15461 pubblico ufficiale Cosmo Umberto repertorio 32016/14759 del 18/04/2018 atto tra vivi - fusione di Società per incorporazione
formalità di riferimento: trascrizione n. 9612 del 2018



Riferito solo all'edificio industriale dismesso al mappale 63

-trascrizione del 28/10/2020 - registro particolare 23957 registro generale 35092 pubblico ufficiale Treviso atti pubbl. succ. rimborso iva repertorio 349625/88888 del 19/10/2020 atto per causa di morte - certificato di denunciata successione

Il dettaglio delle note è allegato alla presente relazione ed è parte integrante della medesima.

Descrizione sintetica e consistenza**Complesso industriale dismesso**

rif.	descrizione destinazione	superficie	
	superficie fondiaria foglio 44 particella 62 - 63	mq.	18.277,00
complesso industriale dismesso			
A	apertura piano terreno	mq.	1.400,00
B	banchi filatoi piano terra	mq.	1.340,00
C	carderia piano primo	mq.	1.420,00
D	Pettinatrici primo piano	mq.	1.340,00
E	Ring secondo piano	mq.	1.340,00
F	Ring piano terra	mq.	2.520,00
G	magazzino filati e spedizioni	mq.	550,00
H	deposito cotone	mq.	1.500,00
I	uffici e portineria	mq.	320,00
S	mensa aziendale	mq.	105,00
T	reparto manutenzione	mq.	150,00
U	Deposito materiale vario	mq.	650,00
V	centrale Termica	mq.	110,00
X	magazzino ricambi	mq.	230,00
Y	spogliatoi	mq.	115,00
Z	centrale termica	mq.	70,00
totale superficie sviluppata		mq.	13.160,00

Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.3

Tel 02.58.30.27.17 - 02.58.30.20.77

lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it

Palazzina residenziale inagibile

Superficie commerciale Subalterni 3/4/5/6/7/8 piani terreno primo e secondo mq. 900,00

Ubicazione

Il complesso edilizio sorge all'interno del territorio comunale di Montebelluna nella frazione Guardia e prospiciente per tutta la lunghezza del sito verso la via Risorgimento e parallelamente con la ferrovia, rispetto al centro del paese il complesso dista circa 1,5 km.

La viabilità è discretamente scorrevole, mentre le possibilità di parcheggio sono ridotte, gli insediamenti sono prettamente a carattere residenziale anche di tipo popolare.

Tipologia strutturale

Tipologia e condizione del complesso industriale dismesso



Tipologia palazzina residenziale inagibile





Il complesso industriale è stato realizzato negli anni 20 successivamente oggetto di ampliamenti ristrutturazioni e modifiche, l'area su cui insiste il complesso è per la maggior parte pavimentata in cemento e asfalto, con reti fognarie allacciate a biologiche con sistema di dispersione, totalmente recintata.

I fabbricati sono stati realizzati prettamente con strutture portanti in c.a. e muratura di mattoni pieni, tetti piani impermeabilizzati, a falde con tegole marsigliesi su capriate in legno e tetti a volta con coperture in cemento amianto su struttura in c.a. e ferro.

La pavimentazione è in battuto di cemento e piastrelle di gres ceramico.

I serramenti o ve ancora esistenti sono in ferro e vetro

La palazzina residenziale ha struttura mista in muratura di mattoni pieni, c.a. e solai a travatura in legno.

Le scale sono a sbalzo in pietra, mentre la copertura è in tegole a canale su solaio in legno, la pavimentazione è in mattonelle di cemento colorate e piastrelle di ceramica, i serramenti e le persiane sono in legno.

L'intero complesso edilizio è in totale stato di abbandono le strutture non sono agibili in quanto prive di impiantistica idonea e di certificazione strutturale, inoltre non vi sono gli allacciamenti idrici e fognari, nonché elettrici alle utenze extra proprietà.

Si fa presente che vi sono alcuni immobili che non potranno essere demoliti, compreso la ciminiera, in quanto elemento architettonico storico avendo un vincolo diretto da parte del Comune.

Metodologie di stima e valutazione alla data attuale

Il presupposto è la determinazione del valore di mercato in ipotesi di vendita in un periodo ragionevole, e che si avvicini al risultato reale in ottica di una possibile commercializzazione.

Il presupposto della presente stima è l'individuazione dell'aspetto economico sotto il quale possono essere inquadrati i beni nel senso che ad ogni aspetto si adatta un criterio, con prospettive di vendita in ambito liquidatorio quale prezzo base per una procedura competitiva.

Si è ritenuto applicare il metodo comparativo rinvenendo il valore di mercato e quello di pronto realizzo

Secondo prassi, i valori attribuibili ai beni immobili, in relazione alla finalità dell'intervento estimativo sono: *valore di mercato, valore di realizzo, valore di corrente utilizzo, valore a nuovo, fair value (valore equo).*

Il "**valore di mercato**" è il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una liberamente acquirente, indipendenti tra loro, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo dell'immobile stesso, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Tale valore può essere determinato sia nell'ipotesi che il bene immobile in esame venga immesso sul mercato, libero e disponibile, per il suo migliore possibile utilizzo, sia nell'ipotesi che lo stesso venga compravenduto nella situazione occupazionale in cui si trova al momento della stima (messo a reddito); inoltre, occorre definire se trattasi di vendita in blocco o di vendita frazionata.

Nel caso di specie si sono integrati attraverso una particolare e peculiare ricerca i valori di mercato nelle varie zone in questione, partendo dai riferimenti OMI, approfondendo la ricerca attraverso consultazione di siti ed agenzie locali, per arrivare alle contrattazioni effettivamente avvenute.

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzie delle Entrate (2° semestre 2024)

Comune di Montebelluna (TV) – Via Risorgimento, n. 68

Risultato interrogazione: **Provincia:** Treviso - **Comune:** Montebelluna - **Fascia/zona:** Centrale/Centrale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Capannoni tipici	Ottimo	360	400	1,9	2,5
Laboratori	Ottimo	400	540	2,1	3

Agenzie immobiliari e siti internet di annunci immobiliari

Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.3

Tel 02.58.30.27.17 – 02.58.30.20.77

lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it



1) Agenzia Elit residenze

Montebelluna Zona artigianale - capannone singolo – predisposizione carroponte

Montebelluna ben servita e facilmente raggiungibile dalla statale Feltrina, disponiamo di capannone singolo super indipendente!!! Internamente offre una metratura di 2.550 mq con altezza sotto trave di 8,5 metri. Predisposizione per carroponte da 5 ton!! Dispone di uffici, spogliatoi e servizi. piazzale esterno di 2.500 mq recintato. Accessibilissimo a tir. Capannone di recente costruzione, anno 2000, ben tenuto. Proposta interessante da valutare, chiamaci allo 0423 – 604963 per fissare un appuntamento ed andare a vederlo senza impegno. Classe energetica D. N.B. Si precisa che gli indirizzi contenuti all'interno degli annunci sono solo indicativi e di grande massima, non rispecchiano la realtà, danno solo un riferimento generico della zona, al fine di tutelare la privacy e la riservatezza del cliente.

Superficie complessiva mq 2.550– Prezzo richiesto € 1350.000,00 – **€/mq 530,00**

2) Agenzia Elitresidenze

Montebelluna Posmon - zona artigianale capannone singolo! Mq 3750 Con mq 3600 scoperto recintato. In zona artigianale di Posmon, facilmente raggiungibile, in ottima posizione disponiamo di capannone nuovo. Capannone Singolo Indi pendente di mq. 3750 con uffici e servizi/spogliatoi. Predisposizione carroponte da 10 ton. Il capannone ha un'altezza interna di 8,5 metri, dispone di scoperto privato totalmente recintato di circa mq. 3600 accessibilissimo a tir. Adiacente zona pubblica parcheggio temporaneo tir. Classe energetica B.

Superficie complessiva mq 3.750– Prezzo richiesto € 2.500.000,00 – **€/mq 666,00**

3) Agenzia Elitresidenze

Montebelluna Posmon – zona artigianale Mq.1000 capannone di testa! Con mq 1000 scoperto recintato. In zona artigianale di Posmon, facilmente raggiungibile, in ottima posizione disponiamo di capannone nuovo. Capannone di testa Indipendente di mq. 1000 con uffici e servizi/spogliatoi. Predisposizione carroponte da 10 ton. Il capannone ha un'altezza interna di 8,5 metri, dispone di scoperto privato totalmente recintato di circa mq. 1000 accessibilissimo a tir. Adiacente zona pubblica parcheggio temporaneo tir. Classe energetica B.

Superficie complessiva mq 1.000– Prezzo richiesto € 650.000,00 – **€/mq 650,00**

oooooooooooooooooooooooooooo

Per residenze risultati OMI (anno 2024 -2° semestre)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1700	1900	7,2	8,8
Abitazioni civili	Normale	1300	1950	7,2	8,8
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1550	6,5	8
Autorimesse	Normale	1050	1250	5	7,3
Ville e Villini	Normale	1950	2150	7,7	8,9
Ville e Villini	Ottimo	2050	2200	7,7	8,9

Agenzie immobiliari e siti internet di annunci immobiliari

1) Agenzia Accordi s.r.l.

Appartamento con tre camere in zona o ospedale a Montebelluna. Montebelluna, zona ospedale nuovo. Immobile di fine anni '70 in buone condizioni. L'appartamento necessita di una ristrutturazione interna per quanto riguarda le finiture, i bagni e parte degli impianti. Attualmente l'immobile è libero e composto da ingresso, soggiorno e cucina separati, dispensa/ripostiglio, ampio corridoio, 3 camere (matrimoniale, doppia e singola), bagno con vasca, 2° bagno cieco con doccia, ampio terrazzo il tutto all'ultimo piano; cantina privata e posto auto di proprietà al piano interrato. Inserito in un condominio di 12 unità l'appartamento è comodo a tutti i principali servizi della città (Ospedale, Supermercato, panificio, scuole). Appartamento da apprezzare per i suoi ampi e comodi spazi e per la vicinanza al centro di Montebelluna. Superficie complessiva mq 95- Prezzo richiesto € 90.000,00 – €/mq 947,00

2) Agenzia Accordi s.r.l.

Montebelluna casa singola nuova leggermente defilata dal centro di Montebelluna, proponiamo casa singola disposta su due livelli. Attualmente la casa si trova al grezzo avanzato e viene venduta allo stato di fatto. Internamente si compone al piano terra di ingresso, soggiorno con cucina separata, un bagno, lavanderia, ampia stanza da adibire ad uso plurimo tipo studio, taverna o quarta camera. La zona notte dispone di tre camere, di cui due matrimoniali, una d oppia, una stanza armadi/ripostiglio, un bagno e due comode e spaziose terrazze. Il lotto totale è di 560 mq. Attualmente la casa è al grezzo avanzato, con serramenti esterni, cappotto, predisposizione impianto elettrico. Superficie complessiva mq 231- Prezzo richiesto € 220.000,00 – €/mq **952,00**

3) Agenzia Immobiliare Ellebi

Montebelluna zona guarda proponiamo appartamento semi-arredato in stabile di sole 4 unità appartamento disposto su due livelli e composto al piano primo da ingresso indipendente soggiorno con angolo cottura separato camera matrimoniale bagno con doccia ed al piano superiore mansardata da una seconda camera doppia. Magazzino di 25 mq e posto auto coperto nell'interrato. Zona tranquilla

Superficie complessiva mq 50- Prezzo richiesto € 88.000,00 – €/mq **977,00**

Considerazioni economiche/urbanistiche

Il complesso industriale dismesso ha mantenuto urbanisticamente la destinazione ad industriale, caratteristica propria delle aree dismesse, in quanto solo con un piano integrato o altro strumento urbanistico, e con un accordo con Comune, Regione e gestori della viabilità, è possibile pervenire ad un risultato di sviluppo socio economico.

Da un incontro con i tecnici del Comune, è emersa la volontà da parte del Comune, anche rappresentata da articoli di quotidiani locali, di recuperare le aree dismesse attualmente presenti in Montebelluna, riducendo lo sfruttamento del territorio, per non alterare la densità edilizia in termini di superficie territoriale. In tale contesto le dinamiche spingono ad uno sviluppo del sito per attività a carattere sociale per la maggior parte, in quanto si vuole valorizzare il simbolo del paese che è la ciminiera e per incrementare i servizi nella frazione Guardia. Attualmente si tratta quindi di un'area "bianca" per tale motivo, è necessario verificare quale destinazione possa in tempi ragionevoli essere assorbita dal mercato locale e quali attività possano creare ricchezza e sviluppo. Da un'analisi commerciale si è preso atto che sono presenti molte iniziative commerciali

e residenziali, quest'ultime con alterni successi stante la presenza di una notevole quantità di residenze sfitte e in vendita molte delle quali di recente costruzione.

I siti commerciali di media e grande distribuzione (oltre i mq. 2.500,00) sono ubicati all'esterno della fascia comunale, in quanto necessitano di flussi di viabilità stradale e parcheggi di dimensioni pari o superiori alla dimensione delle infrastrutture commerciali, in tale contesto il sito in questione, per la particolare ubicazione e per l'unico fronte sulla Via Risorgimento, non permette soluzioni alternative con viabilità secondaria, ed un "centro commerciale" congestionerebbe il traffico su detta via danneggiando il flusso in entrata nel Comune.

Aspetto invece interessante è la posizione nei pressi della ferrovia e della stazione ferroviaria, una nuova viabilità anche pedonale permetterebbe di servire la frazione Guardia della stazione ferroviaria.

È quindi plausibile che il Comune possa essere interessato ad un intervento misto in cui siano ammesse residenze/ attività commerciali minori ed attività terziarie, insieme ad infrastrutture di interesse pubblico quali biblioteca, uffici pubblici, strutture scolastiche – universitarie, con una viabilità che permetta il collegamento alla stazione ferroviaria.

Il criterio economico che meglio si addice alla presente valutazione, è assimilabile al metodo di sostituzione, ovvero ricostruire il valore di mercato di un bene che, in determinate condizioni può essere assimilato ad un altro immobile.

In questo caso il terreno bonificato degli interventi di demolizione dei fabbricati esistenti e delle attività di bonifica, viene valorizzato alla stregua di un terreno con destinazione a standard urbanistico, in quanto le esigenze del Comune per tale sito sono riferite alla realizzazione di infrastrutture ed edifici ad interesse pubblico (uffici pubblici, scuole, università, biblioteca e spazi di condivisione), da abbinarsi a spazi di interesse privato (residenze, uffici ed attività commerciali).

stima

stima tiene in considerazione alcuni aspetti che un investitore dovrà necessariamente monitorare e precisamene:

- Rischio di bonifica del sottosuolo, non vi sono dati che possano confermare o meno lo stato di salubrità del sottosuolo;
- Presenza di amianto per una quantità di mq. 5.000,00 (dato stimato);

Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.3

Tel 02.58.30.27.17 – 02.58.30.20.77

lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it

- Mancanza di un progetto di riqualificazione edilizia, pertanto non si hanno dei parametri per identificare dei dati certi in merito alla capacità edificatoria e le relative destinazioni d'uso:
- Stante le incognite legate al rischio di bonifica ed allo strumento urbanistico ancora da attivare, non si hanno degli elementi sufficienti per rappresentare le tempistiche utili per una riconversione urbanistica, ai fini estimativi si è ipotizzato un fermo tecnico di almeno due anni, quantificato secondo i tassi di interesse legale
- Vincolo di inedificabilità per la parte confinante con la ferrovia.
- Problematiche dettate dalla viabilità comunale, che impone la realizzazione di aree di manovra, che potranno essere realizzate a scomputo e/o secondo le indicazioni del comune.
- Vincoli di mantenimento della ciminiera con costi aggiuntivi di manutenzione periodica

Per le ragioni di cui sopra si è inteso procedere secondo il criterio comparativo definendo il valore di mercato del terreno ad oggi a destinazione produttiva, a cui sono stati dedotti tutti i costi generati dai rischi di natura ambiente e di quanto sopra elencato.



superficie fondiaria ex Tessitura Monti	mq.	18.277,00		
di cui superficie vincolata dal rispetto della rete ferroviaria (stimato nella misura del 30% della superficie fondiaria) si è preso a riferimento il valore delle aree per la monetizzazione degli standard urbanistici	mq.	5.483,10	€/mq.	25,00 € 137.077,50 €
superficie potenzialmente oggetto di riconversione edilizia	mq.	12.793,90	€/mq.	120,00 € 1.535.268,00 €
totale valore del sito industriale				1.672.345,50 €
a dedurre				
edifici esistenti da demolire <u>ad eccezione di quelli a cui è posto il vincolo compreso la ciminiera</u>	mq.	14.000,00	€/mq.	22,00 € - 308.000,00 €
Rischio di bonifica del sottosuolo, non vi sono dati che possano confermare o meno lo stato di salubrità del sottosuolo si è proceduto ipotizzando un piano di caratterizzazione ed un costo di smaltimento della superficie del sito per almeno 20 cm.	mq.	18.277,00	€/mq.	25,00 € - 456.925,00 €
amianto da bonificare con attività prevista da ATS - ARPA	mq.	5.000,00	€/mq.	18,00 € - 90.000,00 €
Mancanza di un progetto di riqualificazione edilizia, pertanto non si hanno dei parametri per identificare dei dati certi in merito alla capacità edificatoria e le relative destinazioni d'uso:				
Stante le incognite legate al rischio di bonifica ed allo strumento urbanistico ancora da attivare, non si hanno degli elementi sufficienti per rappresentare le tempistiche utili per una riconversione urbanistica, ai fini estimativi si è ipotizzato un fermo tecnico di almeno tre anni, quantificato secondo i tassi di interesse legale			fermo investimento per almeno 3 anni si ipotizza un costo del denaro al 3,5%	3,50% 1.672.345,50 € - 175.596,28 €
totale parziale				641.824,22 €

Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.3
Tel 02.58.30.27.17 - 02.58.30.20.77

lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it



Problematiche dettate dalla viabilità comunale, che impone la realizzazione di aree di manovra, che potranno essere realizzate a scomputo e/o secondo le indicazioni del comune.	rientrano nei costi per oneri e monetizzazioni e comunque considerati forfettariamente nella presente stima con un abbattimento sul valore finale nella misura del 10%	64.182,42 €
Vincoli di mantenimento della ciminiera con costi addizionali di manutenzione periodica		
Complessivamente		577.641,80 €

Dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 9 settembre 2025

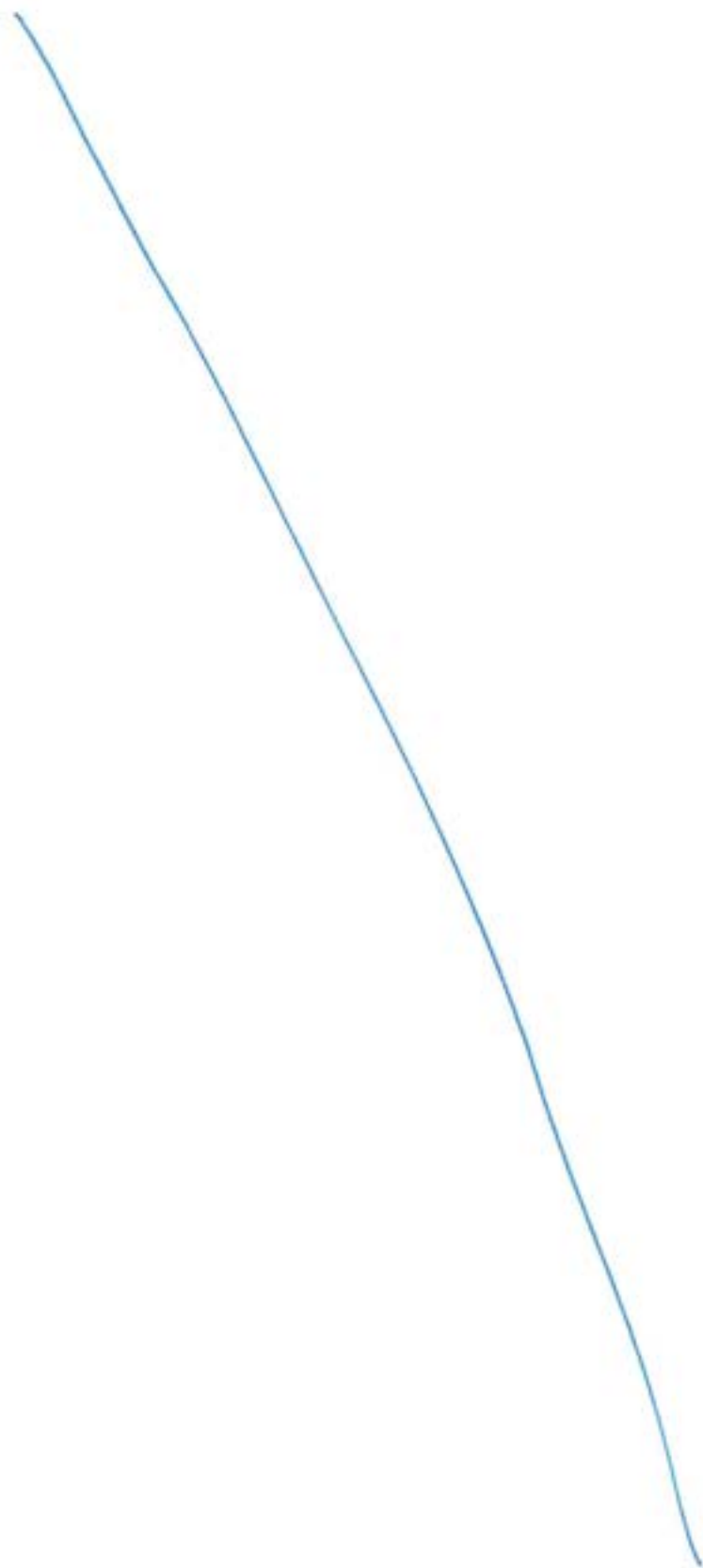
Il Perito
Geom. Luca Mutti



Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.3

Tel 02.58.30.27.17 - 02.58.30.20.77

lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it





TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2025 e questo giorno 15 del mese di settembre, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparsa 0 1 Signor. :

Geom. Luca Mutti identificato con documento Carta di identità

n° CA36734LZ rilasciato dal Comune di Milano

il 24 / 05 / 2022

iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n° 7353

il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 09 / 09 / 2025 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. l comparente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE ESPERTO
dr.ssa VIVIANA COZZA

Il dichiarante

NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

i R.D. 1366/1922, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000