

***Fallimento AGRIZOO COMPANY S.r.l.***

Preganziol (TV) – Via Terraglio, n. 117/F

c.f. - p. Iva e n. iscrizione al Registro Imprese 03365700263

ufficio del curatore: dott. Renzo Dugo

31100 Treviso – Via Olivi, n. 2/e

Tel (+39) 0422 230575 r.a - Telefax (+39) 0422 230576

N. Reg. Fall. 15/2020 – G.D. dott. Lucio Munaro

**PERIZIA DI STIMA**

Mestre-Venezia, 10 ottobre 2022

Il Perito estimatore

dott. geom. Stefano Malanotte

dott. geom. Stefano Malanotte – via S. Caboto n. 12 - 30173 Mestre-Venezia (VE)

P.IVA 04038880276 - C.F. MLNSFN81H15F241C – Iscrizione Collegio Geometri di Venezia n. 2523

**PERIZIA ESTIMATIVA AL FINE DI DETERMINARE IL PIU'  
PROBABILE VALORE DI MERCATO DI N° 2 IMMOBILI  
AGRICOLI SITI IN ERACLEA (VE) OGGETTO DEL FALLIMENTO  
DELLA SOCIETA' AGRIZOO COMPANY S.R.L. CON SEDE IN  
PREGANZIOL (TV)**

\*\*\*\*\*

*INDICE:*

*1. PREMESSA*

*2. UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI*

*3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE*

*4. CONFINI*

*5. DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI*

*6. SERVITU' E VINCOLI*

*7. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA*

*8. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI*

*9. DESTINAZIONE URBANISTICA*

*10. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA*

*11. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI*

*12. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE*

*13. CERTIFICAZIONE ENERGETICA*

*14. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO*

*15. RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI*

\*\*\*\*\*

*ELENCO ALLEGATI*

\*\*\*\*\*

*1 – PREMESSA*

Si premette che il dott. Renzo Dugo, curatore fallimentare della società Agrizoo Company S.r.l. (P.IVA 03365700263), con ufficio il Treviso via Olivi 2/E, incaricava il sottoscritto dott. geom. Stefano Malanotte, nato a Mirano (VE) il 15/06/1981, residente in via S. Caboto n° 12 Mestre-Venezia, C.F. MLNSFN81H15F241C, iscritto al Collegio dei Geometri E Geometri Laureati della provincia di Venezia al n° 2523, per la redazione di una perizia di stima delle due unità immobiliari ad uso agricolo site in Eraclea (VE) via Stradone II snc di proprietà della società fallita ed identificate al catasto fabbricati come Foglio 7 – Mapp. 215 – Cat. D/10 e Foglio 7 – Mapp. 216 – Cat. D/10.

Si riportano inoltre i riferimenti del fallimento: Fallimento Agrizoo Company S.r.l., N. Reg. Fall. 15/2020 – G.D. dott. Lucio Munaro.

Il sottoscritto perito è stato inoltre autorizzato ad effettuare tutte le ricerche necessarie all'espletamento dell'incarico presso gli enti preposti.

Ha quindi eseguito le ricerche necessarie presso gli uffici catastali di Venezia, l'ufficio tecnico comunale di Eraclea (VE) e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia. In data 30/06/2021 e in data 26/04/2022 ha effettuato i sopralluoghi presso le unità immobiliare oggetto di perizia di stima.

*2 – UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI*

Le unità immobiliari oggetto di stima sono site nel Comune di Eraclea (VE), in via Stradone II (senza numero civico) e risultano essere strutture ad uso agricolo in disuso.

Le unità immobiliari consistono in:

- n. 1 fabbricato agricolo ad un piano fuori terra, con accesso da via Stradone

II e che risulta essere un capannone ad uso stalla per un ex allevamento di bovini ed in particolare per l'ingrasso di vitelli (identificato in perizia come "lotto 1");

- n. 1 fabbricato agricolo ad un piano fuori terra, con accesso da via Stradone

II e che risulta essere un capannone per un ex allevamento in avi-coniglicoltura (identificato in perizia come "lotto 2").

### *3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE*

Le unità immobiliari oggetto di stima sono così identificate:

- Lotto 1: Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole (magazzino - ex stalla per bovinicoltura), identificato al catasto fabbricati come: Comune di Eraclea (VE), Foglio 7, Mapp. 215, Cat. D/10, Rendita catastale 1078,00 euro (Piano Terra – via Stradone II n°snc). Al catasto terreni l'area comprensiva del fabbricato risulta identificata come: Comune di Eraclea (VE), Foglio 7, Mapp. 215, Ente urbano, Sup. Cat. 3140 m<sup>2</sup>;

- Lotto 2: Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole (magazzino - ex stalla per avi-coniglicoltura), identificato al catasto fabbricati come: Comune di Eraclea (VE), Foglio 7, Mapp. 216, Cat. D/10, Rendita catastale 684,00 euro (Piano Terra – via Stradone II n°snc). Al catasto terreni l'area comprensiva del fabbricato risulta identificata come: Comune di Eraclea (VE), Foglio 7, Mapp. 216, Ente Urbano, Sup. Cat. 2273 m<sup>2</sup>.

### *4 – CONFINI*

Il fabbricato ad uso agricolo con la relativa area scoperta di pertinenza identificato al sub. 215 confina a nord con il mapp. 94 (catasto terreni "seminativo"), a sud con la via Stradone II che risulta catastalmente in proprietà e con il mapp. 20 del Fg. 13, ad est con il mapp. 95 (catasto terreni

“seminativo”), ad ovest con i mapp. 93 e 94 (catasto terreni “seminativo”).

Il fabbricato ad uso agricolo con la relativa area scoperta di pertinenza identificato al mapp. 216 confina a nord con il mapp. 217 (catasto terreni “seminativo”), a sud con la via Stradone II che risulta catastalmente in proprietà e con il mapp. 19 del Fg. 13, ad est con il mapp. 92 e 217 (catasto terreni “seminativo”), ad ovest con i mapp. 124 (catasto terreni “seminativo”). Ad est confina inoltre con una tettoia di altra proprietà, in cattivo stato di conservazione, identificata con il mapp. 218 (catasto terreni “ente urbano” – catasto fabbricati “cat. D/10”).

#### *5 - DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI*

Attualmente le unità immobiliari oggetto di stima risultano non occupate e liberamente accessibili, non essendo presenti lucchetti o serrature a protezione delle due strutture agricole. Il cancello di accesso carraio al mapp. 215 lungo via Stradone II risulta rimosso, il cancello di accesso carraio al mapp. 216 lungo via Stradone II risulta aperto e senza lucchetti. Alla data dell'ultimo sopralluogo (26/04/2022) erano presenti nel capannone agricolo identificato al mapp. 215 due roulotte di cui non è nota la proprietà. Nel capannone identificato al mapp. 216 era invece presente vecchia mobilia, un po' di materiale ed attrezzatura edile, vecchie damigiane e cisterne per il vino, oggettistica varia e sul fondo della struttura una catasta di pneumatici usati.

#### *6 – SERVITU' E VINCOLI*

Le due unità immobiliari non risultano più a servizio del fondo e non sussistono vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nè diritti demaniali o usi civici. Le unità immobiliari sono soggette comunque alle servitù attive o passive poste in essere dalla Legge e da atti pubblici.

Viene fatto presente che l'accesso alla tettoia di altra proprietà ed identificata con il mapp. 218 avviene dal medesimo accesso carraio del fabbricato agricolo identificato al mapp. 216. Pare quindi esserci una servitù di passaggio a carico del mapp. 216 oggetto di stima.

I due immobili agricoli non ricadono nella c.d. "Prelazione agraria" poiché rientranti in una procedura fallimentare, come previsto dall'art. 8 della Legge n. 590 del 26/05/1965: "La prelazione non e' consentita nei casi di permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, **fallimento**, espropriazione per pubblica utilita' e quando i terreni in base a piani regolatori, anche se non ancora approvati, siano destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica".

#### *7 – DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA*

Dalle visure catastali le unità immobiliari risultano attualmente così identificate:

- Lotto 1: Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole identificato al catasto fabbricati come: Comune di Eraclea (VE), Foglio 7, Mapp. 215, Cat. D/10;
- Lotto 2: Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole identificato al catasto fabbricati come: Comune di Eraclea (VE), Foglio 7, Mapp. 216, Cat. D/10.

L'attuale intestato per le due unità immobiliari risulta:

- AGRIZOO COMPANY S.R.L. con sede in Preganziol (TV), cod.fisc./p.iva 03365700263 - **Proprietà per 1/1.**

Antecedentemente al 18/04/2017, il fabbricato attualmente identificato al catasto fabbricati come Foglio 7, Mapp. 215, Cat. D/10 (catasto terreni Fg. 7,

Mapp. 215, Ente Urbano, Sup. cat. 3140 m<sup>2</sup>) risultava censito solo al catasto

terreni come Foglio 7, Mapp. 170, Fabbricato Rurale, Sup. cat. 3140 m<sup>2</sup>.

Antecedentemente al 18/04/2017, il fabbricato attualmente identificato al

catasto fabbricati come Foglio 7, Mapp. 216, Cat. D/10 (catasto terreni Fg. 7,

Mapp. 216, Ente Urbano, Sup. cat. 2273 m<sup>2</sup>) risultava censito solo al catasto

terreni come Foglio 7, Mapp. 175, Fabbricato Rurale, Sup. cat. 2273 m<sup>2</sup>.

Il titolo di piena proprietà per l'unità immobiliare (lotto 1) identificata al

Foglio 7, Mapp. 215 (**ex Foglio 7, Mapp. 170**) deriva da compravendita a

favore di Agrizoo Company S.r.l. (P.Iva 03365700263) con atto pubblico del

Notaio Bianconi Maurizio di Treviso al Rep. 66825 del 31/07/1998 e

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia al Reg. Part.

14145 - Reg. Gen. 21077 in data 11/08/1998;

Il titolo di piena proprietà per l'unità immobiliare (lotto 2) identificata al

Foglio 7, Mapp. 216 (**ex Foglio 7, Mapp. 175**) deriva da compravendita a

favore di Agrizoo Company S.r.l. (P.Iva 03365700263) con scittura privata

con sottoscrizione autenticata dal Notaio Scalettaris Antonio Carlo di Noale

(VE) al Rep. 93346 del 12/08/2003 e trascritto alla Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Venezia al Reg. Part. 21655 - Reg. Gen. 33651 in data

20/08/2003.

#### *8 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI*

- Per i mapp.li 215 e 216: Iscrizione contro del 30/10/2018, Registro

Particolare 6562, Registro Generale 36204. Pubblico ufficiale: Tribunale di

Treviso, Repertorio 8974/2014 del 16/09/2014. Ipoteca giudiziale derivante

da decreto ingiuntivo. Trattasi di decreto ingiuntivo su un capitale di euro

7.365,28 e per un totale di euro 15.000,00 a favore del Consorzio Agrario del

Nordest Soc. Coop. con sede in Verona (VR) via Francia n° 2 –  
cod.fisc./p.iva 03335760231 ed a carico della società Agrizoo Company S.r.l.  
(soggetto contro).

Dall'ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di  
Venezia sul soggetto Agrizoo Company S.r.l. (cod.fisc/p.iva 03365700263)  
risultano sulle unità immobiliari oggetto di stima le seguenti iscrizioni che  
sono state totalmente cancellate:

- Per il mapp. 216 (ex mapp. 175): Iscrizione contro (Uniriscossioni S.p.A.),  
per ipoteca legale del 30/08/2003, Reg. Part. 6906, Reg. Gen. 34258,  
cancellata totalmente con annotazione n. 5533 del 10/09/2003;

- Per i mapp.li 215 (ex mapp. 170) e 216 (ex mapp. 175): Iscrizione contro  
(Pubblico Ufficiale Notaio Vianello Angelo Sergio – Rep. 8256/4860 del  
20/06/2007) per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di  
mutuo fondiario del 26/06/2007, Reg. Part. 6827, Reg. Gen. 26821, cancellata  
totalmente con annotazione n. 62 del 10/01/2020 (presente anche una  
precedente annotazione n. 1360 del 26/06/2018 per cessione dell'ipoteca);

- Per i mapp.li 215 (ex mapp. 170) e 216 (ex mapp. 175): Iscrizione contro  
(Equitalia Nomos S.p.a.) per ipoteca legale del 24/04/2008, Reg. Part. 3119,  
Reg. Gen. 14492, cancellata totalmente con annotazione n. 3570 del  
24/06/2008;

- Per i mapp.li 215 (ex mapp. 170) e 216 (ex mapp. 175): Iscrizione contro  
(Equitalia Nomos S.p.a.) per ipoteca legale del 15/04/2009, Reg. Part. 2643,  
Reg. Gen. 12525, cancellata totalmente con annotazione n. 1332 del  
23/03/2018;

- Per i mapp.li 215 (ex mapp. 170) e 216 (ex mapp. 175): Iscrizione contro

(Equitalia Nomos S.p.a.) per ipoteca legale del 07/04/2010, Reg. Part. 2559, Reg. Gen. 11707, cancellata totalmente con annotazione n. 1333 del 23/03/2018.

E' presente anche una trascrizione del 27/11/2013 (Reg. Part. 21355, Reg. Gen. 30843) relativa ai mapp.li 215 (ex mapp. 170) e 216 (ex mapp. 175) per una locazione ultranovennale (scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Tiralosi Lucia di Mestre – VE al Rep. 29436/9402 del 29/10/2013), con risoluzione n. 5828 del 30/12/2019. Si riporta quanto descritto nell'annotazione di risoluzione (Reg. Part. 5828, Reg. Gen. 44093 del 30/12/2019): “La societa' "Agricola agrizoo s.r.l. unipersonale" e la ditta “Azienda agricola tre comuni di m.e.” hanno risolto di comune accordo il citato contratto di locazione autenticato in data 29 ottobre 2013 n. 29436 di repertorio e n. 9402 di raccolta del notaio Lucia Tiralosi, trascritto a Venezia il 27 novembre 2013 ai nn. 30843/21355, e cio' con effetto dal 12.12.2019. L'affittuaria Azienda agricola tre comuni di m.e. riconsegna il 12.12.2019 il fondo rustico alla societa' agricola agrizoo s.r.l. unipersonale. la societa' agricola agrizoo s.r.l. unipersonale ha sollevato l'azienda agricola tre comuni di m.e. dall'obbligo di versare i rimanenti canoni di locazione.” Viene comunque evidenziato che nella sezione D dell'annotazione è riportata la denominazione “Agricola agrizoo srl unipersonale”, mentre nella sezione C viene riportata la denominazione corretta del soggetto “Agrizoo Company S.r.l. - p.i. 03365700263”.

#### *9 – DESTINAZIONE URBANISTICA*

I due fabbricati oggetto di stima sono siti in Z.T.O. “E2” (zona agricola) secondo il 1° Piano degli Interventi (ex P.R.G.) del Comune di Eraclea (VE).

L'art. 50 delle N.T.O. del 1° P.I. descrive le sottozone "E2" come: "Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni".

I due fabbricati oggetto di stima sono siti in Z.T.O. "E1" (zona agricola di tutela) secondo il 2° Piano degli Interventi del Comune di Eraclea (adottato con D.C.C. n° 52 del 19/08/2021). L'art. 36 delle N.T.O. del 2° P.I. descrive le sottozone "E1" come: "In questa zona vanno tutelate le sistemazioni agrarie e paesaggistiche esistenti (unità poderali, rete idrografica minore, ecc), la viabilità minore e le formazioni arboree presenti; eventuali interventi di trasformazione dovranno essere realizzati garantendo l'integrità paesaggistica ed ambientale dell'area, anche ricorrendo a fasce boscate di mitigazione e salvaguardando l'integrità aziendale con la promozione delle azioni di potenziamento del patrimonio naturale vegetazionale e faunistico e le coltivazioni a ridotta richiesta di input energetici".

Il mapp. 215 e il mapp. 216 rientrano in parte nella fascia di vincolo stradale; il mapp. 215 e il mapp. 216 rientrano in parte nella fascia di rispetto per "Aree soggette a dissesto idrogeologico in riferimento al PAT (Area esondabile o a ristagno idrico)"; il mapp. 215 e il mapp. 216 rientrano nella fascia di rispetto per "Aree soggette a dissesto idrogeologico in riferimento al PAT (Area con velocità di subsidenza maggiore di 5 mm/anno)"; il mapp. 216 è sottoposto a "Tutela di filari e siepi". Attualmente si applicano le misure di salvaguardia per l'applicazione del Piano degli Interventi.

Non dovrebbe essere necessario il CDU (certificato di destinazione urbanistica) poiché le due unità immobiliari comprensive dell'area scoperta di pertinenza risultano essere enti urbani con superficie inferiore ai 5000 mq:

- sub. 215 (ente urbano – Cat. D/10) Sup. catastale = 3140 m<sup>2</sup> < 5000 m<sup>2</sup>;

- sub. 216 (ente urbano – Cat. D/10) Sup. catastale = 2273 m<sup>2</sup> < 5000 m<sup>2</sup>.

Se invece il CDU fosse comunque necessario per l'assegnazione degli immobili, questo potrà essere richiesto al Comune di Eraclea previo pagamento dei relativi diritti.

#### *10 - DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA*

I due fabbricati agricoli oggetto di perizia sono siti nel Comune di Eraclea (VE) lungo la via Stradone II a sud della frazione Stretti e distano circa 1,5 km dal centro abitato di quest'ultima. Dal centro di Eraclea i due fabbricati distano circa 7 km e sono raggiungibili percorrendo verso nord prima la SP42 fino alla frazione di Crepaldo e poi la SP57 fino alla via Stradone II. La zona è prevalentemente agricola, scarsamente urbanizzata e non è raggiunta da mezzi pubblici.

#### *11 - DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI*

Sono stati effettuati alcuni sopralluoghi per verificare lo stato e la consistenza dei due fabbricati.

--- lotto 1 ---

L'unità immobiliare con accesso da via Stradone II, identificata con il mapp. 215 (capannone ad uso ingrasso vitelli), è una struttura di tipo agricolo per allevamento zootecnico bovino non più a servizio del fondo, in disuso e nel complesso in cattivo stato di conservazione.

Il fabbricato in muratura portante intelaiata con pilastri in c.c.a e copertura in laterocemento è stato edificato nell'anno 1978, collaudato e reso agibile nell'anno 1998. Le ex stalle hanno una superficie lorda pari a circa 635 m<sup>2</sup> (dim. circa 70,6 m x 9 m) ed un'altezza media pari a circa a 3,9 m. E'

presente fuori sagoma un corpo con copertura piana ad uso deposito, wc, locale tecnico, con sup. lorda pari a circa 50 m<sup>2</sup> (dim. circa 11 m x 4,5 m) ed un'altezza di circa 2,9 m. L'area esterna di pertinenza, compresa la piastra polifunzionale, è di circa 1910 m<sup>2</sup>.

L'edificio è un capannone zootecnico semplice ed essenziale che era stato edificato ed utilizzato per l'ingrasso dei vitelli, è realizzato in blocchi di laterizio non intonacati con intelaiatura in c.c.a., ha pavimentazione interna in cemento con relativi canali di raccolta dei liquami, ha struttura copertura in laterocemento con catene in acciaio e manto in tegole di cemento con relativi torrini di sfiato. E' presente anche un locale wc, un locale deposito e un locale tecnico fuori sagoma oltre. Lungo il perimetro esterno del capannone è presente un'area pavimentata e delimitata da barriere che veniva utilizzata come recinto scoperto.

A sinistra dell'ingresso carraio è presente una piastra polifunzionale in c.c.a. costruita nell'anno 1996 per il lavaggio dei carri agricoli e per il deposito di paglia, anch'essa in cattivo stato di conservazione.

Il manto di copertura in tegole di cemento, i torrini di sfiato, i serramenti, la pavimentazione in cemento, il locale wc, il vano tecnico e l'impiantistica sono in cattivo stato di conservazione e necessitano di molti lavori per il ripristino/adequamento. Le strutture portanti in muratura e le strutture di copertura sono in stato di conservazione accettabile vista anche l'età del fabbricato. Non è stato possibile verificare lo stato e la posizione del sistema di adduzione idrica nè del sistema di smaltimento dei liquami. Il fabbricato risulta allacciato alla rete elettrica con la presenza dall'interno di contatore Enel disattivato. L'impiantistica elettrica, di illuminazione e termica risulta

fuori norma e non utilizzabile, se non previo adeguamento. L'area esterna di pertinenza, in parte pavimentata in cemento per il bestiame, risulta altresì in cattivo stato di conservazione e non sono presenti recinzioni per la delimitazione del lotto. Il cancello di accesso è stato rimosso ed il capannone risulta liberamente accessibile. Attualmente all'interno dell'immobile sono depositati alcuni materiali edili ed all'esterno sono presenti alcuni pneumatici usati che dovranno essere smaltiti in discarica autorizzata. All'interno del capannone sono inoltre parcheggiate due roulotte di cui non è nota la proprietà e che riportano targhe rimorchio "PD30372" e "TO61793".

--- lotto 2 ---

- L'unità immobiliare con accesso da via Stradone II, identificata con il mapp. 216 (capannone ad uso avi-coniglicoltura), è una struttura di tipo agricolo per allevamento zootecnico avicolo non più a servizio del fondo, in disuso e nel complesso in pessimo stato di conservazione.

Il fabbricato è una costruzione "tunnels" prefabbricata in vetroresina realizzata nel 1980 dalla ditta Zoccatelli f.lli S.r.l. di Sona (VR) con dimensioni di circa 60,00 m in lunghezza, 9,30 m in larghezza e 3,60 m in altezza al colmo (Sup. coperta circa 560 m<sup>2</sup>). L'area esterna di pertinenza è di circa 1350 m<sup>2</sup>. Si riportano le caratteristiche della struttura reperite nella scheda tecnica del prefabbricato: "Le strutture sono costituite da elementi componibili di acciaio completamente zincati, e sono ancorate ad un travetto in cemento precompressso, a sua volta ancorato al terreno escludendo fondazioni o pavimentazioni in calcestruzzo, pareti in pannelli prefabbricati ad incastro con isolamento termico, finestre in vetroresina con funzionamento di apertura e chiusura a ghigliottina. Copertura e soffittatura in lastre di

vetroresina coibentata da due materassini di lana di vetro sovrapposti cm.

4+4. L'aerazione avviene mediante cupolini centrali statici oppure cupolini con ventilatore incorporato, oppure cupolino in lamiera continuo. Le testate sono costituiti da pannelli prefabbricati con coibentazione in poliuretano e sono complete di portone da mt. 3x3 in lamiera zincata grecata.

La copertura, i pannelli/finestre di chiusura laterali, la pavimentazione in battuto di cemento e la poca impiantistica sono in cattivo stato di conservazione e necessitano di molti lavori per il ripristino/adeguamento.

Non è stato possibile verificare lo stato e la posizione del sistema di adduzione idrica nè del sistema di smaltimento dei liquami. Il fabbricato risulta allacciato alla rete elettrica con la presenza di contatore Enel disattivato su vano esterno. La scarsa impiantistica elettrica e di illuminazione risulta essere completamente fuori norma e non utilizzabile. L'area esterna di pertinenza risulta altresì in cattivo stato di conservazione e non sono presenti recinzioni per la delimitazione del lotto. Il cancello di accesso completamente arrugginito risulta aperto e senza lucchetti, così come il capannone risulta liberamente accessibile. E' stato riscontrato che dal medesimo accesso possono transitare veicoli e persone per accedere sulla destra alla tettoia semicrollata di altra proprietà.

Attualmente all'interno dell'immobile abbandonato sono depositati vari materiali di cui non è nota la proprietà come vecchia mobilia, un po' di materiale ed attrezzatura edile, vecchie damigiane e cisterne per il vino, oggettistica varia (libri, quadri, una macchina da cucire etc...) e sul fondo della struttura una catasta di pneumatici usati. E' stata installata anche una cucina economica con canna fumaria pericolosamente fuori norma. Sarà

quindi necessario lo smaltimento in discarica autorizzata degli stessi per poter procedere con eventuali lavori di ripristino del capannone. Sarà inoltre necessario demolire la tettoia metallica a protezione dell'accesso del capannone e le relative spallette laterali di supporto non concessionate.

*12 - REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE*

--- lotto 1 ---

Il fabbricato attualmente identificato al Foglio 7 - Mapp. 215 (al catasto terreni e fabbricati) è stato edificato in forza delle seguente pratica edilizia:

- Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Eraclea (VE) in data 28/12/1977 ed identificata come Pratica n. 613/77 (parere favorevole della Commissione Edilizie e dell'Ufficiale Sanitario in data 19/12/1977) per la costruzione di capannone ad uso ingrasso vitelli;
- Denuncia all'Ufficio del Genio Civile delle opere in c.c.a. con prot. n. 432 del 15/02/1978 per la costruzione del capannone;
- Denuncia di inizio lavori e sopralluogo del tecnico comunale in data 17/02/1978 per la costruzione del capannone;
- Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Eraclea (VE) in data 12/04/1996 ed identificata come Pratica n. 19/96 (parere favorevole della Commissione Edilizia in data 02/03/1996 n. 125 e dell'ULSS 10 in data 14/03/1996 con integrazione del 09/07/1996) per la costruzione di una piastra polifunzionale ad uso deposito paglia e lavaggio carri agricoli;
- Dichiarazione di inizio lavori per la costruzione della piastra polifunzionale in data 16/05/1996;
- Collaudo statico del capannone datato 28/07/1998;
- Dichiarazione di fine lavori in data 17/09/1998;

- Agibilità per il fabbricato ad uso stalla con concimaia e piastra polifunzionale rilasciata dal Comune di Eraclea (VE) in data 23/09/1998 ed identificato come Permesso di Abitabilità/Agibilità n. 613/77 + 19/96.

L'unità immobiliare è stata accatastata al catasto fabbricati con prot. VE0038518 del 02/05/2017 e la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi. Nella planimetria catastale è stato indicato l'uso del capannone a magazzino (ex stalla) non essendo più presente l'allevamento zootecnico. Il fabbricato risulta inserito in mappa al catasto terreni al Fg. 7, Mapp. 215, ente urbano, con tipo mappale prot. VE0035366 del 18/04/2017 (ex Fg. 7, Mapp. 170 – fabbricato rurale).

Non state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti relativi alle unità immobiliare oggetto di stima.

Con prot. 7547 del 07/04/2005 il Comando di Polizia Municipale del Comune di Eraclea ha emesso un rapporto d'abuso edilizio per lavori edilizi portanti alla modifica dei prospetti in difformità della concessione edilizia n. 613/1977 e n. 19/1996. Il sopralluogo per l'accertamento sullo stato dei luoghi è stato effettuato da parte degli Uff.li e Ag.ti di Polizia Giudiziaria in data 11/03/2005 rilevando gli abusi che si riportano:

1. A lato ovest adiacente al capannone è stato realizzato un recinto animali, il quale presenta una struttura in tubi di ferro con base in cemento armato dell'altezza di mt. 0,50 circa e l'area che racchiude è completamente pavimentata in cemento per un'ampiezza di circa mt. 161 circa. Tale recinto risulta essere coperto da una tettoia avente struttura in legno e fissata all'immobile esistente con staffe in ferro e sostenuta da tubi in ferro fissati nella base di cemento del recinto. La struttura in legno della

tettoia è ricoperta da uno strato di pannelli isolanti al di sopra del quale sono state posizionate delle onduline in polistirolo. Le dimensioni del recinto coperto accertate dalle rilevazioni effettuate risultano le seguenti: lunghezza mt. 27,45 circa, larghezza mt. 5,87 circa, altezza massima mt. 4,50 circa, altezza minima mt. 3,05 circa.

2. A lato est, sempre adiacente al medesimo capannone esistente, è stato realizzato un recinto scoperto avente struttura completamente in ferro che racchiude un'area, pavimentata in cemento, dell'ampiezza di circa mq. 281 circa, all'interno del recinto vi è un'ulteriore struttura in ferro dell'area di mq. 30 circa utilizzata per il passaggio degli animali. Le dimensioni accertate in seguito alle rilevazioni risultano le seguenti: lunghezza mt. 70,33 circa, larghezza mt. 4 circa, altezza del recinto mt. 2 circa.

La Soc. Agrizoo Company S.r.l. aveva quindi presentato, in data 31/03/2005 – prot. 7073, domanda di Permesso di costruire per la sanatoria degli abusi edilizi riscontrati dal Comando di Polizia Municipale, delle difformità relative alle forometrie prospettiche e di alcune difformità interne e di sagoma esterna rispetto alla Concessione edilizia n. 613/1977. Detta pratica di sanatoria, identificata con il n. 122/2005, aveva ottenuto parere favorevole n. 92 del 07/06/2005 da parte della Commissione edilizia con richiesta di integrazioni, che però non sono mai state presentate.

La Soc. Agrizoo Company S.r.l, con comunicazione prot. 15733 del 19/06/2008 chiedeva la possibilità di demolire le opere abusive rilevate dal Comando di Polizia Municipale con la seguente motivazione: “la grave crisi in cui versa il settore, pertanto non costituendo più un patrimonio funzionale

alla conduzione del fondo”.

La Soc. Agrizoo Company S.r.l, con comunicazione prot. 23005 del 03/09/2009, chiedeva l'archiviazione della pratica in sanatoria previo sopralluogo da parte dei tecnici comunali per la verifica dell'effettiva demolizione delle opere abusive e allegava versamento di sanzione amministrativa pari ad euro 3.631,53.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 29/09/2009 da parte dei tecnici comunali, il Permesso di costruire in sanatoria n. 122/2005 veniva archiviato con prot. 25422 del 01/10/2009.

Risultano però ancora presenti le seguenti difformità rispetto allo stato concessionato con Prat. n. 613/1977 e come anche rappresentato nel P.d.C. archiviato n. 122/2005:

- Diversa distribuzione delle forometrie esterne lungo tutti i quattro prospetti;
- Diversa distribuzione dei torrini di sfiato in copertura;
- Mancata realizzazione dei locali interni adibiti a deposito mangimi e stalla contumacia, con diversa disposizione della divisione interna;
- Allargamento del capannone da 8,50 m a 9,00 m e leggero allungamento dello stesso da 70 m a 70,59 m. Era stata concessionata una superficie coperta pari a 595 m<sup>2</sup> ed un volume pari a 2142 m<sup>3</sup> (vedi P.d.C. 122/2005), mentre è stata realizzata una superficie coperta pari a 635,31 m<sup>2</sup> ed un volume pari a 2477,71 m<sup>3</sup> (vedi P.d.C. 122/2005) che non rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/01. Inoltre il fabbricato è di circa 0,3 m più alto di quanto concessionato con altezza media di circa 3,90 m (vedi P.d.C. 122/2005);

- Realizzazione di WC e di centrale termica al di fuori dalla sagoma concessionata e posizionamento del magazzino/deposito al posto del locale concessionato per la centrale termica con variazione di sagoma e dimensioni (Sup. coperta concessionata 6 m x 4 m = 24 m<sup>2</sup> – Vol. concessionato 58,8 m<sup>3</sup>; Sup. coperta realizzata 11,04 m x 4,5 = 49,68 m<sup>2</sup> – Vol. realizzato 144,07 m<sup>3</sup>). Era prevista un copertura in falda con altezza media pari a 2,45 m, è stata realizzata invece una copertura piana con altezza interna di circa 2,90 m;
- Realizzazione di pavimentazione in calcestruzzo per i recinti scoperti di circa 500 m<sup>2</sup>.

Le distanze da strada e confini risultano pressochè conformi al progetto concessionato.

L'Ufficio Tecnico Comunale mi ha indicato che, per regolarizzare urbanisticamente lo stato dei luoghi, dovrà essere presentata pratica in sanatoria con pagamento delle relative sanzioni che saranno calcolate in fase di istruttoria. Attualmente non essendo più un immobile a servizio del fondo, l'eccedenza di superficie coperta e/o volumetria rispetto a quanto concessionato risulta difficilmente sanabile, non rientrando nemmeno nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/01.

Si potrebbe quindi prevedere, per rientrare nelle previsioni della concessione edilizia originaria n. 613/77 e previa autorizzazione degli Uffici Comunali:

1. la demolizione dei locali deposito, WC e centrale termica e la loro ricostruzione secondo le dimensioni concessionate;
2. l'accorciamento del capannone (lato nord) da 70,59 m a 61,02 m per cercare di rientrare nella superficie coperta e nella volumetria autorizzata,

mantenendone la larghezza;

3. la demolizione della pavimentazione in calcestruzzo dei recinti scoperti paria a circa 500 m<sup>2</sup>, compresa la rimozione delle relative barriere metalliche.

Il fabbricato post interventi di ripristino avrebbe una superficie coperta pari a (6 m x 4 m) + (9 m x 61,02 m) = 573 m<sup>2</sup> e un volume paria a (6 m x 4 m x 2,45 m) + (9 m x 61,02 m x 3,9 m) = 58,8 m<sup>3</sup> + 2141,8 m<sup>3</sup>.

Il Permesso di costruire in sanatoria n. 122/2005 che era stato archiviato non potrà essere riattivato per sanare le difformità sopra descritte.

Per allineare anche urbanisticamente l'uso a "magazzino agricolo", così come indicato catastalmente, sarebbe inoltre necessaria pratica di cambio di destinazione d'uso, con pagamento di eventuali oneri che saranno calcolati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

--- lotto 2 ---

Il fabbricato attualmente identificato al Foglio 7 - Mapp. 216 (al catasto terreni e fabbricati) è stato edificato in forza delle seguente pratica edilizia:

- Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Eraclea (VE) in data 14/08/1980 ed identificata come Pratica n. 131/80 (parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'Ufficiale Sanitario in data 01/04/1980) per la costruzione di capannone ad uso aviconiglicoltura;

- Inizio lavori in data 14/08/1980 e fine lavori in data 06/10/1980;

- Agibilità rilasciata dal Comune di Eraclea (VE) in data 16/10/1980 ed identificato come Permesso di Agibilità n. 131/80 (verbale di ispezione sanitaria in data 14/10/1980, ispezione del tecnico comunale in data 09/10/1980).

Inoltre con accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Eraclea (TV)

sono state estratte le tavole di progetto; il vincolo di destinazione del fabbricato per dieci anni ad allevamento zootecnico datato 01/07/1980 (trascritto a Venezia in data 03/07/1980 al Reg. Gen. 12961 e al Reg. Part. 10523), come era previsto dall'ultimo comma dell'art. 5 dell L.R. n. 58 del 13/09/1978 per le costruzioni in zona agricola a servizio del fondo; dichiarazione di responsabilità da parte del progettista di non necessità di pratica per i c.a. e acciaio datata 14/07/1980; dichiarazioni e documentazione della ditta Zoccatelli f.lli s.r.l. di Sona (VR) relativamente ai tunnels (capannoni) prefabbricati in vetroresina per allevamenti avicoli.

L'unità immobiliare è stata accatastata al catasto fabbricati con prot. VE0038521 del 02/05/2017 e la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi. Nella planimetria catastale è stato indicato l'uso del capannone a magazzino non essendo più presente l'allevamento zootecnico. Il fabbricato risulta inserito in mappa al catasto terreni al Fg. 7, Mapp. 216, ente urbano, con tipo mappale prot. VE0035366 del 18/04/2017 (ex Fg. 7, Mapp. 175 – fabbricato rurale).

Non state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti relativi alle unità immobiliare oggetto di stima.

Durante il sopralluogo sono state effettuate ove possibile alcune misurazioni ed è stato riscontrato quanto segue:

- nel progetto concessionato, reperito presso l'archivio comunale, era prevista una lunghezza del capannone pari a 60,00 m, una larghezza pari a 10,00 m ed un'altezza massima (al colmo) pari a 4,50 m;
- nella stessa tavola progettuale sono riportate correzioni a mano, come era

uso effettuare durante i sopralluoghi dei tecnici comunali, che ridimensionavano il capannone con una lunghezza pari a 60,00 m, una larghezza pari a 9,30 m (0,7 m più stretto) ed un'altezza al colmo pari a 3,60 m (0,9 m più basso).

Le misure effettuate trovano riscontro nelle correzioni riportate nella tavola di progetto e nella planimetria catastale, così come le distanze da confini e strada risultano pressochè conformi. La Sup. coperta del capannone risulta pari a 558 m<sup>2</sup> contro i 600 m<sup>2</sup> concessionati. L'Ufficio Tecnico Comunale ha indicato che, non essendoci precedenti in merito la possibilità di considerare valide le misure oggetto di correzione reperite nelle tavole progettuali d'archivio, sarà necessario o presentare un'istanza formale per chiedere il riconoscimento di dette correzioni oppure predisporre una pratica edilizia di sanatoria con il pagamento delle relative sanzioni, risultando il capannone più piccolo di quanto concessionato.

Per allineare anche urbanisticamente l'uso a "magazzino agricolo", così come indicato catastalmente, sarebbe necessaria pratica di cambio di destinazione d'uso senza opere, con pagamento di eventuali oneri che saranno calcolati dall'Ufficio Tecnico Comunale. Non sono applicabili le tolleranze costruttive previste dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/01 per la tettoia a protezione dell'accesso di circa 10 m<sup>2</sup> che non risulta concessionata e che dovrà essere demolita.

### *13 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA*

Le due strutture agricole non sono soggette alla dotazione di attestato di prestazione energetica, come previsto dall'Appendice A del Decreto Interministeriale del 26 giugno 2015: "Sono esclusi dall'obbligo di dotazione

dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi: lett.c) gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione".

#### *14 - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO*

Per determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima, si è tenuto conto non solo delle caratteristiche degli immobili, ma anche del loro stato di manutenzione e conservazione.

**La vendita è senza la garanzia per i vizi dei beni secondo l'art. 2922 C.C..**

\*\*\*

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL' IMMOBILE AD USO AGRICOLO**

**IDENTIFICATO CATASTALMENTE COME FOGLIO 7, MAPP. 215 - (LOTTO 1):**

**Criterio di stima:** tenuto conto che lo scopo è quello di determinare il più probabile prezzo al quale l'immobile potrebbe essere venduto, si è proceduto ad una stima per valore di ricostruzione e cioè il costo di costruzione a nuovo (su superficie coperta post intervento di ripristino della volumetria concessionata) a cui viene applicato un coefficiente di vetustà che tiene conto dell'età e dello stato di conservazione:  $V_k = \text{costo unitario} \times \text{coefficiente di vetustà} \times \text{dimensione del fabbricato}$ .

A tale valore viene aggiunto il valore stimato dell'area di pertinenza secondo VAM (Valore agricolo medio - Regione Veneto - Provincia di Venezia - Comune di Eraclea - anno 2021) per terreni incolti, viene detratto il costo stimato necessario al ripristino della volumetria concessionata, viene detratto il costo stimato per lo smaltimento dei materiali presenti all'interno all'esterno del capannone e vengono detratte le spese stimate per la pratica in sanatoria. E' stato scelto questo criterio di stima poiché non esiste un mercato di fabbricati simili.

**Stima:**

**a) Capannone agricolo con superficie coperta di circa 573 m<sup>2</sup>:**

- Il costo unitario di costruzione a nuovo tiene conto delle sue caratteristiche intrinseche come strutture, finiture ed impianti ed è stimato come:

- Scavo fondazioni: 10 €/m<sup>2</sup>
- Fondazioni: 50 €/m<sup>2</sup>
- Strutture verticali: 85 €/m<sup>2</sup>
- Copertura: 100 €/m<sup>2</sup>
- Pavimento in cls: 20 €/m<sup>2</sup>
- Serramenti: 20 €/m<sup>2</sup>
- Impiantistica: 10 €/m<sup>2</sup>
- Progettazione e D.L.: 12 %

Costo unitario a nuovo = 295 €/m<sup>2</sup> x 1,12 = in cifra tonda 330 € m<sup>2</sup>

Costo a nuovo = 573 m<sup>2</sup> x 330 €/m<sup>2</sup> = in cifra tonda 189.100 €

Al costo nuovo del capannone viene aggiunto il costo a nuovo della piastra polifunzionale esterna che viene valutata secondo prezzario lavori pubblici

Regione Veneto anno 2022:

- scavo: (14 m x 5 m) x 2,67 €/m<sup>2</sup> (cod. E.02.01.00 – scavo di pulizia generale) = 186,90 €
- paltea in conglomerato cementizio armato: 70 m<sup>2</sup> x 0,15 m x 224,68 €/m<sup>3</sup> (cod. E.08.12.00 – c.c.a. per platea) = 2.359,14 €;
- cordoli in conglomerato cementizio armato: [(14 m + 14 m + 5 m + 5 m) x 0,5 m x 0,2 m] x 473,24 €/m<sup>3</sup> (cod. E.08.13.00 – c.c.a. per elevazioni) = 1.798,31 €;

• scavo per pozzetto di raccolta: (3 m x 2 m x 1,1 m) x 9,23 €/m<sup>3</sup> (cod. E.02.04.a – scavo a sezione obbligata) = 60,92 €;

• pozzetto di raccolta: n.1 x 1.341,99 € (cod. E.99.13.b – fornitura e posa fossa) = 1.341,99 €

Costo piastra polifunzionale esterna a nuovo = in cifra tonda 5.750 €

- Il coefficiente di vetustà del capannone tiene conto dell'età e dello stato di conservazione ed è stato valutato pari al 52% (percentuale di deprezzamento pari al 48% su età del fabbricato di 45 anni e su vita utile di 70 anni). Il coefficiente di vetustà della piastra polifunzionale tiene conto dell'età e dello stato di conservazione ed è stato valutato pari al 68% (percentuale di deprezzamento pari al 32% su età dell'opera di 25 anni e su vita utile di 50 anni)

$V_k$  (valore di ricostruzione) = (189.100 € x 52 %) + (5.750 € x 68 %) = 98.332 € + 3.910 € = in cifra tonda 102.200 €

**Area di pertinenza:**

L'area di pertinenza di circa 1910 m<sup>2</sup> viene stimata secondo il valore agricolo medio per terreni incolti (Comune Eraclea - anno 2021) pari a: 33000 €/ha x (1910 m<sup>2</sup> / 10000) = in cifra tonda 6.300 €

**b) Demolizioni e ripristini:**

Il costo per le demolizioni e i ripristini viene stimato secondo prezzario lavori pubblici Regione Veneto anno 2022:

- demolizione corpo di fabbrica fuori sagoma non sanabile = (11,04 m x 4,5 m x 3,20 m) x 14,96 €/m<sup>3</sup>vpp (E.05.01.a - demolizione fabbricati in muratura) = 2.378 €;

- demolizione pavimentazione in calcestruzzo in eccedenza del corpo fuori

sagoma:  $25 \text{ m}^2 \times 28,23 \text{ €/m}^2$  (E.05.04.00 – demolizione di pavimentazioni esterne) = 706 €;

- ricostruzione muratura portante corpo di fabbrica fuori sagoma come da concessione:  $[(4 \text{ m} + 4 \text{ m}) \times 2,45 \text{ m} + (6 \text{ m} \times 1,9 \text{ m})] \times 0,25 \text{ m} \times 330,09 \text{ €/m}^3$  (cod. E.12.05.a – muratura strutturale in laterizio) = 2.558 €;

- ricostruzione copertura corpo di fabbrica fuori sagoma come da concessione:  $(6,8 \text{ m} \times 4,4 \text{ m}) \times 1,1 \times (74,20 + 4,11 + 29,36) \text{ €/m}^2$  (cod. E.10.08.a + E.10.10.00 + E.21.03.00 – solaio in laterocemento + maggiorazione solaio inclinato + posa tegole in cemento) = 3.544 €;

- rimozione porzione manto di copertura del capannone per ripristino volumetria concessionata (accorciamento lato nord):  $(10 \text{ m} \times 10 \text{ m} \times 1,1) \times 11,57 \text{ €/m}^2$  (E.05.06.b - demolizione manto di copertura in tegole) = 1.273 €;

- rimozione porzione solaio di copertura del capannone per ripristino volumetria concessionata (accorciamento lato nord):  $(10 \text{ m} \times 10 \text{ m} \times 1,1) \times 43,41 \text{ €/m}^2$  (E.05.12.b - demolizione solaio in laterocemento) = 4.775 €;

- demolizione di porzione delle strutture verticali del capannone per ripristino volumetria concessionata (accorciamento lato nord):  $[(9 \text{ m} \times 3,9 \text{ m} \times 0,25 \text{ m}) + (2 \times 9,57 \text{ m} \times 3,3 \text{ m} \times 0,25 \text{ m})] \times 285,16 \text{ €/m}^3$  (E.05.03.a - demolizione fabbricato a sezione obbligata) = 7.005 €;

- demolizione pavimentazione in calcestruzzo della porzione del capannone demolito:  $(9 \text{ m} \times 9,57 \text{ m}) \times 28,23 \text{ €/m}^2$  (E.05.04.00 – demolizione di pavimentazioni esterne) = 2.431 €;

- ricostruzione muratura di testa del capannone a seguito dell'accorciamento:  $(9 \text{ m} \times 3,9 \text{ m} \times 0,25 \text{ m}) \times 330,09 \text{ €/m}^3$  (cod. E.12.05.a

- muratura strutturale in laterizio) = 2.897 €;

- ricostruzione cordolo in c.c.a. su muratura di testa del capannone:  $(9 \text{ m} \times 0,25 \text{ m} \times 0,25 \text{ m}) \times 526,17 \text{ €/m}^3$  (cod. E.08.19.a – c.c.a. per cordoli) = 296 €;

- smontaggio e rimontaggio del cancello di accesso al retro del capannone:  $3 \text{ h} \times 2 \text{ operai} \times 29,38 \text{ €/h}$  (cod. A.01.03.a – manodopera) = 176 €;

- demolizione pavimentazione in calcestruzzo dei recinti scoperti non concessionata:  $500 \text{ m}^2 \times 28,23 \text{ €/m}^2$  (E.05.04.00 – demolizione di pavimentazioni esterne) = 14.115 €;

- ponteggio:  $[(10 \text{ m} + 10 \text{ m}) \times 5,5 \text{ m} + (10 \text{ m} + 10 \text{ m}) \times 4,5 \text{ m} + (11 \text{ m} + 4,5 \text{ m} + 4,5 \text{ m}) \times 3,5 \text{ m} + (6 \text{ m} + 4 \text{ m} + 4 \text{ m}) \times 3,5 \text{ m}] \times 11,10 \text{ €/m}^2$  (Z.01.85.a – ponteggio) = 3.541 €;

- fornitura di terreno vegetale a riempimento delle pavimentazioni demolite:  $[(25 \text{ m}^2 + 86 \text{ m}^2 + 500 \text{ m}^2) \times 0,10 \text{ m}] \times 24,57 \text{ €/m}^3$  (cod. E.03.07.00 - terra) = 1.501 €;

- trasporto in discarica materiali demoliti:  $240 \text{ t} \times 10 \text{ km} \times 0,15 \text{ t/km}$  (cod. E.06.05.00 trasporto in discarica) = 360 €;

- smaltimento in discarica materiali demoliti:  $240 \text{ t} \times 12,00 \text{ €/t}$  (cod. E.06.07.a – indennità di discarica) = 2.880 €

Sono quindi stimate opere edili di demolizione e ripristino per difformità urbanistiche pari a: in cifra tonda 50.500 €

### **c) Smaltimento materiali:**

Il costo per lo smaltimento dei materiali presenti all'interno e all'esterno del capannone comprese le barriere metalliche dei recinti viene stimato in 2.000 €. Le due roulotte targate e parcheggiate all'interno della struttura non

dovrebbero rientrare nella procedura fallimentare e si rimanda al curatore fallimentare per le decisioni in merito.

**d) Spese tecniche:**

Si stimano 6.000 € di spese tecniche e sanzioni per la pratica di sanatoria.

**Valore stimato dell'immobile (lotto 1) = 102.200,00 € (a) + 6.300,00 € (b) – 50.500,00 € (c) – 2.000,00 € (d) – 6.000,00 € (e) = 50.000,00 € (diconsi cinquantamila/00 euro).**

\*\*\*

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL' IMMOBILE AD USO AGRICOLO**

**IDENTIFICATO CATASTALMENTE COME FOGLIO 7, MAPP. 216 - (LOTTO 2):**

**Criterio di stima:** tenuto conto che lo scopo è quello di determinare il più probabile prezzo al quale l'immobile potrebbe essere venduto, si è proceduto ad una stima per valore di ricostruzione e cioè il costo di costruzione a nuovo a cui viene applicato un coefficiente di vetustà che tiene conto dell'età e dello stato di conservazione:  $V_k = \text{costo unitario} \times \text{coefficiente di vetustà} \times \text{dimensione del fabbricato}$ .

A tale valore viene aggiunto il valore stimato dell'area di pertinenza secondo VAM (Valore agricolo medio – Regione Veneto – Provincia di Venezia - Comune di Eraclea – anno 2021) per terreni incolti, viene detratto il costo stimato necessario alla demolizione della tettoia non concessionata, viene detratto il costo stimato per lo smaltimento dei materiali presenti nel capannone e vengono detratte le spese stimate per la pratica in sanatoria. E' stato scelto questo criterio di stima poiché non esiste un mercato di fabbricati simili.

**Stima:**

**a) Capannone agricolo con superficie coperta di circa 558 m<sup>2</sup>:**

- Il costo di costruzione a nuovo del capannone tiene conto delle sue caratteristiche di prefabbricato ed è stimato come:

- Tunnel agricolo prefabbricato con struttura metallica e copertura in telo di pvc = 75 €/m<sup>2</sup>
- Maggiorazione per copertura in vetroresina = 50 %
- Montaggio = 20 % del valore di fornitura
- Progettazione = 8 % del valore complessivo

Costo a nuovo del capannone = [(75 €/m<sup>2</sup> x 1,5) x 1,2] x 1,08 x 558 m<sup>2</sup> = 145,8 €/ m<sup>2</sup> x 558 m<sup>2</sup> = in cifra tonda 81.400 €

- Il costo della pavimentazione in calcestruzzo viene valutata secondo prezzario lavori pubblici Regione Veneto anno 2022:

- scavo: 558 m<sup>2</sup> x 2,67 €/m<sup>2</sup> (cod. E.02.01.00 – scavo di pulizia generale) = 1.489,86 €
- pavimento in conglomerato cementizio: 558 m<sup>2</sup> x 0,15 m x 122,42 €/m<sup>3</sup> (cod. E.08.02.a – calcestruzzo) = 10.246,55 €;

Costo a nuovo della pavimentazione in cls = in cifra tonda 11.750 €

- Il coefficiente di vetustà tiene conto dell'età e dello stato di conservazione ed è stato valutato pari al 31% (percentuale di deprezzamento pari al 69% su età del fabbricato di 40 anni e su vita utile di 50 anni).

V<sub>k</sub> (valore di ricostruzione) = (81.400 € + 11.750 €) x 31% = in cifra tonda 28.900 €

**b) Area di pertinenza:**

L'area di pertinenza di circa 1350 m<sup>2</sup> viene stimata secondo il valore agricolo

medio per terreni incolti (Comune Eraclea - anno 2021) pari a: 33000 €/ha x  
(1350 m<sup>2</sup> / 10000) = in cifra tonda 4.450 €

**c) Demolizioni e ripristini:**

Il costo per la demolizione della tettoia metallica non concessionata viene  
stimato secondo prezzo lavori pubblici Regione Veneto anno 2022:

- rimozione copertura metallica: 10 m<sup>2</sup> x 11,73 €/m<sup>2</sup> (cod. E.05.06.c –  
demolizione manto in lamiera) = 117,30 €;

- demolizione spallette: 3,5 m x 0,10 m x 3 m x 2 x 197,76 €/m<sup>3</sup> (cod.  
E.05.11.00 – demolizione manufatti) = 415,30 €;

Costo demolizioni = in cifra tonda 550 €

**d) Smaltimento materiali:**

Il costo per lo smaltimento dei materiali presenti all'interno del capannone  
viene stimato in 3.000 € .

**e) Spese tecniche:**

Si stimano 2.500 € di spese tecniche e sanzioni per la pratica di sanatoria.

**Valore stimato dell'immobile (lotto 1) = 28.900,00 € (a) + 4.450,00 € (b) –  
550,00 € (c) – 3.000,00 € (d) – 2.500,00 € (e) = 27.300,00 € (diconsi  
ventisettemilatrecento/00 euro).**

*15 - RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI*

**- Lotto 1: Fabbricato agricolo (magazzino - ex stalla per bovinicoltura),  
identificato al mapp. 215: euro 50.000,00= (diconsi cinquantamila/00  
euro).**

**- Lotto 2: Fabbricato agricolo (magazzino - ex stalla per avi-  
coniglicoltura), identificato al mapp. 216: euro 27.300,00= (diconsi  
ventisettemilatrecento/00 euro).**

\*\*\*\*\*

*ELENCO ALLEGATI:*

A. COPIA VISURE CATASTALI

B. COPIA ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

C. COPIA ELABORATI PLANIMETRICI CATASTALI

D. COPIA PLANIMETRIE CATASTALI

E. COPIA ESTRATTO P.I.

F. COPIA ESTRATTO PROGETTI URBANISTICI

G. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

H. COPIA VISURE IPOCATASTALI

\*\*\*\*\*

Ritenendo di aver assolto l'incarico affidatogli, rimango a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni.

Mestre-Venezia, 10 ottobre 2022

Il Perito estimatore

dott. geom. Stefano Malanotte