

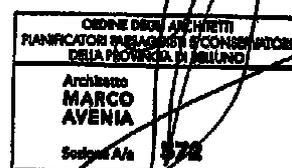
*Determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili  
Della ditta Pizzolotto srl In Liquidazione siti in Provincia di Treviso nel Comune di Fonte  
di cui al Foglio 6*

PERIZIA DI STIMA SECONDO CRITERIO VALUTATIVO BASATO SULLA STIMA  
SINTETICO-COMPARATIVA CON RIFERIMENTO AI PREZZI UNITARI DESUNTI  
DALLE INDAGINI DI MERCATO E ORGANI RAPPRESENTATIVI

Belluno, 25 novembre 2019

il Tecnico estimatore

Arch. Marco AVENIA



## INDICE

1	PREMESSA.....	3
2	STABILIMENTO IN COMUNE DI FONTE.....	4
	2.1.1 Ubicazione e descrizione degli immobili.....	4
	2.1.2 Identificazione Catastale.....	6
	2.1.3 Proprietà provenienza e formalità pregiudizievoli.....	7
	2.1.4 Difformità Catastali.....	7
	2.1.5 Destinazione urbanistica.....	8
	2.1.6 Identificazione titoli abilitativi.....	9
	2.1.7 Difformità edilizie e urbanistiche.....	10
	2.1.8 Determinazione dei valori di stima.....	11
	ALLEGATI.....	13

## 1 PREMESSA

La presente stima viene predisposta a supporto della procedura tesa alla vendita all'asta dei beni intestati alla Pizzolotto srl - In liquidazione, siti nel comune di Fonte in Provincia di Treviso.

Per quanto riguarda l'elenco dei beni trattati nella presente stima si faccia riferimento alle visure catastali, aggiornate al 06/08/2019, che si riportano in allegato.

## 2 STABILIMENTO IN COMUNE DI FONTE

### 2.1.1 Ubicazione e descrizione degli immobili

Gli immobili facenti parte dell'ex insediamento produttivo Pizzolotto si collocano al margine Est della Strada Provinciale 20 lungo la Via Montegrappa, tra le località di Onè e di Fonte Alto, a poche centinaia di metri dalla sede municipale in posizione semicentrale.

L'area su cui insistono le proprietà della Pizzolotto srl In Liquidazione, censita al Foglio 6, possiede una superficie indicativa di circa 10.500,00 mq. La superficie coperta dai fabbricati ammonta a circa 3.000,00 mq, pertanto l'area scoperta è estesa ai circa 7.500 mq rimanenti. Tale superficie è quasi totalmente asfaltata ed accessibile dal fronte ovest rivolto verso la via Montegrappa attraverso due accessi dotati di cancello scorrevole automatizzato. La proprietà è delimitata lungo il perimetro da recinzioni di vario tipo e da alcuni fabbricati di altra proprietà che insistono sul confine. Il fronte est, rivolto verso via Andrea Palladio, è fortemente interessato dalla presenza di vegetazione e piante infestanti che invadono la proprietà Pizzolotto e negli anni hanno contribuito al danneggiamento delle strutture del fabbricato esistente.

Il compendio oggetto di stima è composto da:

- un fabbricato principale, contraddistinto ai mappali 329 e 350, costituito da due differenti corpi che possono essere definiti nel seguente modo: il capannone a volta e il capannone con copertura piana;
- un fabbricato minore destinato a cabina elettrica;
- alcuni serbatoi dismessi;
- l'area scoperta.

Si tratta di fabbricati ed un'area un tempo destinati ad accogliere gli impianti produttivi della ditta Pizzolotto operante nel settore chimico.

Il fabbricato principale si compone di due strutture poste in adiacenza l'una all'altra. La prima composta da tre livelli di cui uno parzialmente interrato che chiameremo per semplicità Fabbricato A, e la seconda composta da un solo livello fuori terra che definiremo Fabbricato B.

Il Fabbricato A con copertura a volta possiede forma rettangolare con lato maggiore di lunghezza pari a circa 95,40 m e lato minore di circa 16,50 m, con avancorpo sul fronte est di larghezza pari a circa 5,00 m e di lunghezza pari a circa 83,00 m. Questo volume, come detto in precedenza, si compone di 3 livelli, il primo seminterrato di altezza pari 2,60 m, un piano rialzato di altezza 4,40 m e un piano primo con soffitto a volta con altezze sotto i tiranti pari a 3,00 m e sotto il colmo pari a 4,60 m. Per quanto riguarda la struttura esso è costituito da un'intelaiatura in calcestruzzo e tamponamenti in blocchi di cls e laterizio, il solaio di copertura voltato è in latero-cemento con

tirantatura metallica. In corrispondenza dello spigolo sud-est risulta edificato un volume che si sviluppa prevalentemente in altezza a mo' di torre, con dimensioni di pianta indicative di 3,60 m x 7,70 m e altezza di 10,30 m della cui legittimità non si è rinvenuto nessun documento edilizio né tantomeno risulta nelle schede catastali.

Il Fabbricato B, con copertura piana, anch'esso di forma rettangolare e dimensioni dei lati pari a 50,30 m e 18,00 m si compone di un unico livello interamente fuori terra di altezza interna pari a 4,70 m misurata all'intradosso della struttura di copertura (travi in c.a. e controsoffitti). La struttura portante si compone di un telaio di pilastri e travi in c.a. e tamponamenti in blocchi di cls e laterizio. La copertura è del tipo a tegoli in calcestruzzo. Il fronte sud di tale porzione di capannone è protetto da una pensilina di copertura dell'area antistante agli accessi veicolari utilizzati per la sosta degli automezzi in fase di carico e scarico, tale manufatto copre un'area di circa 8,30 m dal fronte dell'edificio per tutta la sua estensione in larghezza quindi circa 18,00 m lineari. La sua struttura è in metallo e alcune sue parti, soprattutto la base delle colonne, risulta attaccata dalla corrosione del ferro. Anche di tale elemento di copertura non si è rinvenuta alcuna pratica edilizia autorizzativa né tantomeno risulta nelle schede catastali.

Entrambi i corpi di fabbrica presentano divisori interni in laterizio intonacato o pareti prefabbricate in alluminio e vetro vetusti e in pessimo stato di conservazione; le pavimentazioni sono in calcestruzzo gravemente danneggiate dall'uso e caratterizzate dalla presenza di sostanze di vario genere, resti di lavorazione sversati durante l'attività produttiva.

**Gli edifici si presentano in stato di abbandono con gravi danneggiamenti sia ai tamponamenti, finestrate e alle parti strutturali.**

Le superfici interne sono tuttora, al momento del sopralluogo, ingombre e occupate da materiali di vario genere, imballi di cartone, bancali di legno, vasche e recipienti di plastica, bidoni metallici, lotti di produzione vari e sono inoltre presenti parti impiantistiche tipo canalizzazioni, tubature, materiale elettrico e porzioni di macchinari smontati. Si segnala la presenza di parti dei detti impianti pericolosamente appese ai soffitti.

Relativamente alla cabina elettrica posta nell'estremo nord dell'area in oggetto, si tratta di un piccolo volume in muratura e cls ad un piano fuori terra con copertura piana contenente le apparecchiature elettriche quali i quadri di fornitura etc etc. Anche di tale corpo edilizio non si è rinvenuta alcuna pratica edilizia autorizzativa né tantomeno risulta nelle schede catastali.

Si ribadisce ulteriormente che l'edificio principale, costituito dalle porzioni descritte come fabbricato A e B, risulta in pessimo stato di conservazione sia per quanto riguarda le finiture, le partizioni secondarie ma soprattutto lo stato della struttura sia in elevazione che negli orizzontamenti. A tal proposito si segnala addirittura la pericolosità vista la presenza di elementi precari sia interni che

in facciata e l'insistere di rifiuti.

### 2.1.2 Identificazione Catastale

Lo stabilimento e l'area scoperta di pertinenza sono così riportati al Catasto dei Fabbricati:

*Comune di Fonte*

*Foglio 6*

*Mappale 324, Ente Urbano di 880 mq, corrispondente al Catasto Fabbricati al Mappale 324 sub 3 e 4*

*Mappale 324, Sub. 3, Via Monte Grappa, Area urbana di 790 mq;*

*Mappale 324, Sub. 4, Via Monte Grappa, Piano T, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 60 mq, Rendita € 77,47;*

*Mappale 329, Via Monte Grappa n. 10, Piano S1-T-1, Categoria D/1, Rendita € 8.500,00;*

*Mappale 350, Ente Urbano di 1555 mq, corrispondente al Catasto Fabbricati al Mappale 350 sub 1 e sub 2*

*Mappale 350, Sub. 1, Via Monte Grappa n. 10, Area urbana di 1.088 mq;*

*Mappale 350, Sub. 2, Via Monte Grappa n. 10, Piano S1-T-1, Categoria D/8, Rendita € 12.756,49.*

La rimanente porzione di area scoperta di pertinenza è così riportata al Catasto Terreni:

*Comune di Fonte*

*Foglio 6*

*Mappale 181, Prato, Classe 2, Are 03.80, Reddito Dominicale € 1,86, Reddito Agrario € 1,57;*

*Mappale 230, Seminativo arborato, Classe 2, Are 07.23, Reddito Dominicale € 6,35, Reddito Agrario € 3,36;*

*Mappale 277, Bosco ceduo, Classe 1, Are 01.28, Reddito Dominicale € 0,20, Reddito Agrario € 0,04;*

*Mappale 319, Pascolo, Classe U, Are 03.03, Reddito Dominicale € 0,47, Reddito Agrario € 0,17;*

*Mappale 329, Seminativo arborato, Classe 2, Are 33.86, Reddito Dominicale € 29,73, Reddito Agrario € 15,74;*

*Mappale 338, Seminativo arborato, Classe 2, Are 00.42, Reddito Dominicale € 0,37, Reddito Agrario € 0,20;*

*Mappale 645, Seminativo arborato, Classe 2, Are 00.27, Reddito Dominicale € 0,24, Reddito Agrario € 0,13;*

*Mappale 806, Seminativo arborato, Classe 2, Are 00.20, Reddito Dominicale € 0,18, Reddito Agrario € 0,09;*

*Mappale 809, Seminativo arborato, Classe 2, Are 00.02, Reddito Dominicale € 0,02, Reddito Agrario € 0,01;*

*Mappale 811, Seminativo arborato, Classe 2, Are 00.30, Reddito Dominicale € 0,26, Reddito Agrario € 0,14;*

*Mappale 880, Seminativo arborato, Classe 2, Are 06.90, Reddito Dominicale € 6,06, Reddito Agrario € 3,21;*

*Mappale 881, Seminativo arborato, Classe 2, Are 06.85, Reddito Dominicale € 6,01, Reddito Agrario € 3,18;*

*Mappale 882, Seminativo arborato, Classe 2, Are 01.60, Reddito Dominicale € 1,40, Reddito Agrario € 0,74;*

*Mappale 891, Seminativo arborato, Classe 2, Are 00.40, Reddito Dominicale € 0,35, Reddito Agrario € 0,19;*

*Mappale 915, Ente Urbano, Are 07.13;*

*Mappale 917, Seminativo arborato, Classe 2, Are 00.70, Reddito Dominicale € 0,61, Reddito Agrario € 0,33;*

*Mappale 1000, Pascolo, Classe U, Are 01.05, Reddito Dominicale € 0,16, Reddito Agrario € 0,06;*

*Mappale 1004, Seminativo arborato, Classe 2, Are 00.90, Reddito Dominicale € 0,79, Reddito Agrario € 0,42;*

*Mappale 1257, Relitto acque esenti, Are 02.57;*

*Mappale 1353, Bosco ceduo, Classe 1, Are 00.80, Reddito Dominicale € 0,12, Reddito Agrario € 0,02;*

### *2.1.3 Proprietà provenienza e formalità pregiudizievoli*

È allegata specifica relazione riportante gli esiti delle ricerche ipocatastali eseguite dal geom. Cipulat Emanuele di Conegliano (TV) contenente gli estremi degli atti di provenienza, i titoli di proprietà, le formalità pregiudizievoli e le trascrizioni riguardanti i beni oggetto di stima.

Si segnala la servitù a favore di ENEL a carico del mappale 350 del Foglio 6 trascritta in data 22/02/1988 nn.063/3965 come citato nella scrittura privata autenticata nelle firme in data 11 dicembre 1987 e 26 gennaio 1988 del Notaio Imparato Vincenzo di Asolo (TV).

### *2.1.4 Difformità Catastali*

Si segnala che nell'attuale mappa catastale non vengono rappresentati i corpi edilizi rilevati, ossia tale mappa, nel tempo non è mai stata "allineata" secondo quanto riportato nelle rispettive schede catastali. Oltre a ciò si evidenzia inoltre che le stesse schede non sono correttamente rappresentative della consistenza dei fabbricati, infatti in seguito a rilievo metrico sommario in sito sono emerse difformità nei disegni planimetrici sia per quanto riguarda la distribuzione interna che nella sagoma esterna dei corpi edilizi.

Osservando le schede catastali dei fabbricati contraddistinti ai mappali 329 e 350 le principali difformità si possono riassumere sinteticamente in:

- Diverso assetto dei fori in facciata;
- Diversa distribuzione interna con pareti non rappresentate;
- Corpi scala e ascensore non censiti;
- Presenza di corpi aggiunti non correttamente rappresentati o interamente non rappresentati;
- Mancanza della scheda relativa alla cabina elettrica;
- Mancata rappresentazione della tettoia metallica presente sul fronte sud del Fabbricato B;
- Inesattezze nell'indicazione delle altezze interne;
- Mancato aggiornamento in seguito alla completa demolizione del fabbricato censito al mappale 324 di cui si è rinvenuta la corretta pratica edilizia di demolizione.

Non è pertanto possibile dichiarare la conformità catastale dei beni. Nel caso si ritenga di dover regolarizzare la situazione catastale si dovrà procedere al rilievo topografico e metrico dell'area e dei fabbricati, all'aggiornamento delle schede catastali e all'inserimento in mappa della sagoma degli edifici. Tale procedura renderà necessario l'intervento di un tecnico incaricato al fine di procedere con le necessarie pratiche, tutto ciò per avere un'esatta corrispondenza tra quanto descritto nelle visure catastali, nelle mappe catastali e nelle schede planimetriche.

Considerato anche quanto si esporrà meglio ai punti successivi in merito alla attuale destinazione urbanistica dell'area e al suo futuro utilizzo, prendendo atto che lo strumento urbanistico prevede una destinazione diversa dalla attuale e la preventiva demolizione e sgombero dell'area, la sopra esposta procedura di regolarizzazione catastale si ritiene possa essere superflua, ovviamente si demanda a chi di competenza la decisione in merito alla necessità dell'aggiornamento catastale.

### *2.1.5 Destinazione urbanistica*

La maggior parte del sedime del lotto relativo ai beni Pizzolotto, ricade all'interno del perimetro del Piano Urbanistico Attuativo individuato dalla Scheda n. 1 – ATU/2.1 – ONE' VIA MONTEGRAPPA del Repertorio delle Schede Normative allegate al 2° Piano degli Interventi vigente nel Comune di Fonte approvato con Delib. del C.C. n.13 del 13/05/2019, aggiornata in seguito alla presentazione delle Osservazioni, specie per quanto riguarda l'altezza massima ammissibile dei fabbricati definita in 8,50 m e con dato principale, la volumetria massima ammissibile fissata in 10.000 mc.

Nella Scheda n. 1, vengono dimensionate le aree a standard, le volumetrie massime ammissibili, le altezze massime dei fabbricati e indicate le destinazioni ammissibili art. 71 NTO (con trasformazione in senso prevalentemente residenziale e con attività di tipo terziario e di servizio) per l'intero ambito della proprietà Pizzolotto ricadente entro il perimetro del P.U.A.

Nelle indicazioni progettuali allegate alla Scheda n.1 ATU/2.1 risultano chiaramente i seguenti obiettivi:

- Riqualficazione urbana con demolizione degli edifici produttivi esistenti dismessi;
- Trasferimento e ricollocazione degli insediamenti produttivi;
- Omissis....
- L'esecuzione degli interventi edilizi ed urbanistici è condizionata alla bonifica dell'area;
- Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia che comportino un assetto urbanistico completamente differente da quello esistente;
- È consentito il recupero della volumetria esistente, eccedente rispetto a quella massima ammissibile individuata nella presente scheda tramite lo strumento del credito edilizio con l'iscrizione nell'apposito Registro;
- I nuovi interventi edificatori non potranno prevedere attività produttive di tipo artigianale e/o industriale ad esclusione di quelli riconducibili all'artigianato di servizio, o compatibili con la residenza;
- Omissis.....
- Vanno attuati interventi di bonifica dei suoli in conformità alla normativa vigente.

A proposito dello strumento del credito edilizio si specifica che la quantificazione della volumetria

da iscrivere al Registro dei crediti edilizi presso il comune di Fonte sarà ricavata dalla differenza tra la volumetria ad oggi legittima (riferimento alle pratiche edilizie descritte di seguito e la volumetria indicata nella Scheda n.1 ATU/2.1. In seguito alle indicazioni fornite dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Fonte, si ritiene indispensabile procedere al rilievo dei manufatti in sito prima della loro demolizione.

La Scheda n.1 ATU/2.1. comprende anche una serie di mappali aventi destinazione da P.I. del tipo: VS- Aree attrezzate a parco gioco e sport normate all'art. 87 delle NTO del 2° Piano degli interventi del comune di Fonte. Queste aree sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani di quartiere, boschi e attrezzature sportive. Gli indici saranno definiti in sede di progetto o con apposito PUA secondo le esigenze della collettività.

La restante parte del lotto, nello specifico i mappali 324 e 806 del Foglio 6, è esterna al perimetro della Scheda n.1 ATU/2.1 e classificata dallo strumento urbanistico come "TCR 8 - tessuti consolidati recenti di media o bassa densità (TRC/8)" normata agli articoli 62 e 63 delle Norme Tecniche Operative del 2° Piano degli interventi, con dati di standard urbanistici riportati nell'allegato C.D.U. facente parte della presente relazione.

A completamento della descrizione urbanistica dei mappali Pizzolotto si fa nuovamente riferimento al CDU allegato per quanto riguarda la presenza di una serie di vincoli quali: Sismico L.64/74, Paesaggistico Ambientale D.Lgs. 42/2004; Vincoli dettati dal PTCP.

#### *2.1.6 Identificazione titoli abilitativi*

Al fine di determinare la regolarità urbanistica dei fabbricati oggetto della presente stima si è proceduto tramite una richiesta di accesso agli atti presso gli uffici del comune di Fonte (TV). La ricerca è stata attentamente approfondita cercando tutti i titoli abilitativi autorizzati dagli anni '60 ad oggi, considerando tutte le denominazioni sociali delle ditte che sono state proprietarie dei fabbricati ora intestati a Pizzolotto srl - In liquidazione.

Dall'esame della documentazione presente negli archivi del comune di Fonte si evince che i volumi costituenti lo stabilimento industriale sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Pratica edilizia n. 295 del 04/03/1963 con Nulla Osta per la Costruzione del 18/03/1963 e Segnalazione di Permesso di rilascio di Abitabilità del 07/11/1963 riguardante l'edificazione della porzione rivolta a nord del capannone fin qui descritto come Fabbricato A;
- Pratica edilizia n. 572 del 11/04/1967 e Segnalazione di Permesso di rilascio di Abitabilità del 18/02/1970 riguardante l'edificazione di un piccolo ampliamento al piano primo facente parte dell'edificio definito come Fabbricato A;
- Pratica edilizia n. 772 del 27/04/1970 e Permesso di Agibilità del 10/02/1971 riguardante

l'edificazione dell'edificio definito come Fabbricato B;

- Pratica edilizia n. 944 del 26/05/1972 con Certificato di Collaudo Statico del 27/04/1974 e Permesso di Agibilità del 14/03/1977 riguardante l'edificazione della porzione rivolta a sud del capannone fin qui descritto come Fabbricato A e di un altro edificio ora non più di proprietà della Pizzolotto;
- Pratica edilizia n. 68 del 1992 per demolizione di un fabbricato ad uso ripostigli e legnaia censito al mappale 324 subalterno 7.

### *2.1.7 Difformità edilizie e urbanistiche*

Visto quanto legittimato e rappresentato negli elaborati contenuti nelle pratiche edilizie rinvenute presso gli archivi del comune di Fonte e il confronto con il rilievo sommario eseguito dal sottoscritto sono emerse varie difformità nei fabbricati oggetto di stima che sinteticamente si riportano nel seguente modo:

- Diverso assetto dei fori in facciata;
- Diversa distribuzione interna con pareti non rappresentate;
- Presenza di vani scala e corpi e ascensore non autorizzati;
- Presenza di corpi aggiunti non correttamente rappresentati o interamente non rappresentati;
- Cabina elettrica di cui non si è rinvenuto nessun titolo;
- Mancata autorizzazione della tettoia metallica presente sul fronte sud del Fabbricato B;
- Altezze interne rilevate non corrispondenti a quelle riportate negli elaborati grafici;
- Volume edificato in corrispondenza dello spigolo sud-est sviluppato in altezza a mo' di torre, con dimensioni di pianta indicative di 3,60 m x 7,70 m e altezza di 10,30 m della cui legittimità non si è rinvenuto nessun documento edilizio;

Considerate le difformità sopra descritte con risvolti anche strutturali nonché l'attuale presenza del vincolo Paesaggistico e Ambientale non è pertanto possibile dichiarare la conformità edilizia e urbanistica dei beni. Nel caso in cui si ritenesse di dover regolarizzare tale situazione si dovrà procedere al rilievo topografico e metrico dell'area e dei fabbricati, con restituzione dello stato di fatto e comparazione con i grafici dei progetti autorizzati. Viste le previsioni dello strumento urbanistico ora vigente (scheda n.1 ATU/2.1) e le indicazioni del 2° Piano degli Interventi del comune di Fonte non si ritiene necessaria, anche alla luce di quanto confermato dall'Ufficio Edilizia, provvedere alla pratica di Sanatoria delle difformità segnalate. **Si ricorda sinteticamente che lo strumento urbanistico prevede la completa demolizione degli edifici e lo sgombero dell'area, nonché una completamente diversa destinazione d'uso rispetto all'attuale.**

### 2.1.8 Determinazione dei valori di stima

Alla luce di quanto già anticipato in merito alle indicazioni progettuali previste dallo strumento urbanistico per l'area in oggetto, si premette che la presente stima è basata sulle valutazioni inerenti al previsto sviluppo urbanistico dell'area e delle relative previsioni volumetriche e di destinazione d'uso a prescindere quindi dalle consistenze catastali. Si veda quanto già detto in merito alle destinazioni e previsione del 2° Piano degli Interventi nella Scheda n.1 ATU/2.1.

Lo stabilimento dismesso di cui al Foglio 6 del Comune di Fonte, come già noto al lettore è dal punto di vista costruttivo, dello stato di manutenzione e della funzionalità, vetusto ed obsoleto nonché non conforme, con costi per il suo adeguamento non compatibili secondo ragionevoli ipotesi di recupero e trasformazione. Inoltre, viste le attuali destinazioni di cui al 2° Piano degli Interventi la destinazione produttiva con relativa tipologia di immobili, è da ritenersi superata, con ovvia previsione di demolizione integrale dei fabbricati e sgombero dell'area.

Tenuto conto comunque della buona collocazione dell'area, prossima al centro, ma della ancora penalizzante situazione congiunturale del mercato immobiliare, anche a seguito del confronto con i competenti Uffici del Comune di Fonte, si può ipotizzare uno scenario urbanistico specifico per l'area, che preveda, come indicato nella scheda n.1 ATU/2.1 una volumetria massima ammissibile di 10.000 mc con destinazione prevalentemente residenziale e con attività di tipo terziario e di servizio con altezza massima dei fabbricati stabilita in 8,50 m.

Alla luce di ciò si ritiene di determinate i valori di stima come segue:

- terreno entro sedime soggetto a P.U.A. (Scheda 1 - ATU/2.1)	
10.000 mc x 65,00 €/mc =	€ 650.000,00
- terreno entro zona TCR 800 mc x 65,00 €/mc =	€ 52.000,00
- Sommano =	<b>€ 702.000,00</b>

A tale importo devono essere detratti i costi per lo smaltimento delle componenti in cemento-amianto, dei rifiuti ancora presenti nello stabilimento, nonché i costi e oneri per la demolizione completa dei fabbricati, fondazioni comprese, delle cisterne e dei serbatoi dismessi, lo sgombero delle aree esterne e di tutti i manufatti presenti, con relativo trasporto a discarica autorizzata e costi per lo smaltimento così ripartiti:

- smaltimento amianto, rifiuti, sgombero	3.000 mq x 20,00 €/mq = € 60.000,00
- demolizione elevazioni circa	31.500 mc x 9,50 €/mc = € 299.250,00
- demolizione fondazioni	3.000 mq x 12,00 €/mq = € 36.000,00
- sommano con arrotondamento	€ 395.000,00

**Nota:** Per quanto riguarda i costi di smaltimento dell'amianto e di sgombero dell'area compreso lo smaltimento e gli oneri da discarica per tutti i rifiuti presenti si è stimato un costo parametrico a mq di superficie. Il costo di demolizione si desume dai prezziari di riferimento operanti nella Regione Veneto, negli elenchi dei prezzi delle opere Compiute, opportunamente corretti in considerazione delle rilevanti volumetrie e superfici in oggetto nonché delle differenti caratteristiche costruttive delle diverse porzioni del capannone.

Il più probabile valore che si ritiene di attribuire per la vendita dei beni di cui al Foglio 6 del Comune di Fonte, relativamente ai terreni e fabbricati dell'ex area produttiva Pizzolotto, al margine Est della Strada s.p. 20 in via Montegrappa e precedentemente descritti catastalmente, considerando le destinazioni d'uso attuali, Scheda n.1 ATU/2.1 e TCR-8, si ottiene dalla differenza tra il valore dell'area considerando la potenzialità edificatoria ipotizzata e i costi necessari allo sgombero completo dai fabbricati e manufatti:

- valore del terreno =	€ 702.000,00
- a detrarre costi per demolizioni e sgombero =	€ 395.000,00
- si stima un valore =	€ 307.000,00

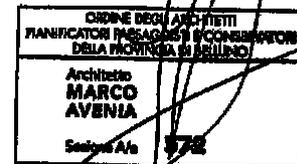
Considerando il tipo di procedura, al fine di una più rapida vendita e collocazione ottimale dei beni sul mercato si ritiene di apportare una riduzione del 15 % sul valore stimato, indicando il valore di stima per la vendita in € 260.950,00

**Premesso tutto ciò, chi scrive ritiene di non scostarsi dalla realtà stimando il più probabile valore venale degli immobili di cui al Foglio 6, ex area produttiva Pizzolotto:**

**€ 260.000,00 (duecentosessantamila,00).**

il Tecnico estimatore

Arch. Marco AVENIA



## ALLEGATI

### Stabilimento in comune di Fonte

C.1 Vista Aerea

C.2 Estratto di Mappa

C.3 Visure Catastale

C.4 Planimetrie catastali

C.5 Estratto della cartografia del Piano degli Interventi

C.6 Estratto delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole, Scheda 1 – ATU/2.1

C.7 Accesso agli atti per verifica conformità urbanistica

C.8 Documentazione Fotografica

C.9 Certificato di Destinazione Urbanistica

C.100 Allegati Liberi

Relazione ipocatastale