

TRBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 98/2023

GIUDICE DELEGATO: DOTT. BRUNO CASCIARRI

CURATORE: DOTT. LORENZO BOER

**PERIZIA DI STIMA DI UN MACELLO
SITO NEL COMUNE DI ORMELLE (TV)**

Motta di Livenza, li 29.07.2024

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Piero Bortolin", is written over the right side of the professional seal.

INDICE

1	Premessa	5
2	L'attività di	7
3	Ubicazione ed accessibilità.....	7
4	Descrizione dello stabilimento.....	7
4.1	La costruzione iniziale (A)	8
4.1.1	<i>Il capannone (A1)</i>	8
4.1.2	<i>Il corpo (A2).....</i>	9
4.2	Il corpo centrale (B).....	10
4.2.1	<i>Le celle frigorifere (B1)</i>	10
4.2.2	<i>I vani tecnici (B2).....</i>	10
4.3	Il corpo macellazione e lavorazione (C).....	11
4.3.1	<i>Il reparto macellazione e lavorazione (C1)</i>	11
4.3.2	<i>Il reparto lavorazione sottoprodotti (C2)</i>	12
4.4	Gli ampliamenti recenti	12
4.4.1	<i>La palazzina uffici (D)</i>	12
4.4.2	<i>Il ricovero automezzi (E).....</i>	13
4.5	I manufatti accessori (F)	14
4.6	Gli impianti	15
4.7	L'Autorizzazione Unica Ambientale.....	16
4.8	L'area scoperta.....	17
4.9	Stato d'uso	17
4.10	Bolli sanitari.....	18

4.11	Il provvedimento n. 10/2024/Aulss 2 del 22.07.2024.....	20
4.12	Consistenza	20
5	Identificazione catastale.....	21
6	Confini	22
7	Proprietà e provenienza	22
8	Formalità pregiudizievoli.....	23
9	Servitù.....	24
10	Destinazione urbanistica	24
10.1	Fasce di rispetto	25
10.2	Classificazione del PGRA	25
11	Regolarità edilizia	25
12	Stima	28
12.1	Il macello del fallimento n. 177/2013	29
12.1.1	<i>Posizione</i>	29
12.1.2	<i>Vetustà</i>	29
12.1.3	<i>Destinazione urbanistica</i>	29
12.1.4	<i>Consistenza</i>	30
12.1.5	<i>Stima ed oneri a carico dell'aggiudicatario</i>	30
12.1.6	<i>Esperimenti d'asta</i>	30
12.2	Stima del valore di mercato del macello di Italbovini	32
12.3	Stima del valore di vendita forzata	32
13	Conclusioni	33
	Elenco allegati.....	34

RELAZIONE

1 Premessa

Il dott. Lorenzo Boer, in qualità di curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe, ha conferito al sottoscritto ing. Piero Bortolin, iscritto all'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Treviso, l'incarico di stimatore dei beni immobili situati nel comune di Ormelle, per l'esecuzione delle seguenti operazioni:

- 1) procedere alla esatta identificazione catastale dei beni del fallimento, indicandone i confini, verificando la proprietà in capo al fallimento e l'esatta provenienza, accertando se gravino sul bene iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi;
- 2) procedere alla trascrizione della sentenza di fallimento nei pubblici registri;
- 3) richiedere i certificati ipocatastali (certificati catastali ipotecari) necessari per la successiva vendita all'asta, con relazione storico-ventennale e certificato di destinazione urbanistica da allegare alla vendita;
- 4) elaborare relazione descrittiva dei singoli beni, evidenziando le migliori opportunità di vendita attraverso vendite di singoli beni ovvero con la formazione di lotti individuali;
- 5) fornire eventuale descrizione della situazione urbanistica e degli adempimenti ex lege n. 47/85;
- 6) fornire indicazione di particolari discipline o vincoli di utilizzo e di destinazione e di esistenza di pregiudizi o di oneri (quali ad esempio quelli derivanti dalla necessità di smaltimento di rifiuti), rilevanti anche per il potenziale compratore, derivanti dalla situazione di fatto dei singoli beni immobili;
- 7) qualora rilevi cambi d'uso, accertare se sia già stata presentata domanda di va-

riazione catastale e, in caso negativo, presentarla, previo eventuale frazionamento;

- 8) qualora esistano beni indivisi, dire se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota compendio del fallimento;
- 9) accertare se i beni siano affittati o locati, quale sia il canone e quale la scadenza dei relativi contratti; accertare comunque se essi sono ad altro titolo occupati, indicando ogni utile informazione in merito;
- 10) evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni;
- 11) allegare all'elaborato almeno tre fotografie del bene ed una pianta in scala 1:200;
- 12) accedere agli uffici pubblici, essendo a ciò sin d'ora espressamente autorizzato dallo scrivente, per esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti, nonché ad effettuare ispezioni ed accertamenti in loco;
- 13) allegare alla relazione una scheda contenente i dati necessari per l'ordinanza di vendita: descrizione catastale completa, con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi quindi confini del bene, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti sul bene e trascritti, estensione del diritto in capo al fallimento), nonché l'esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili, eventuali abusi edilizi ed importo necessario per il condono.

Le operazioni 2), 3) e 12) sono già state eseguite; eseguiti i sopralluoghi ed assunte le necessarie informazioni, si risponde di seguito alle altre richieste del curatore.

2 L'attività

Nello stabilimento situato in comune di Ormelle, la società _____ (di seguito _____ o Società) ha svolto per vent'anni, dal 1993 alla fine del 2023, attività di macellazione di vitelloni, scottone e vitelli a carne bianca, e successiva lavorazione, confezionamento e commercializzazione di carni bovine e dei sottoprodotti derivanti dalla macellazione di bovini (trippe e nervetti).

3 Ubicazione ed accessibilità

Il macello si trova al civico 10 di Via Campagne, ai limiti del piccolo centro abitato della frazione di Tempio, in fregio alla "SP86" che collega Ormelle a Gaiarine. Lo stabilimento è collocato in posizione periferica, discosta dalle principali arterie del traffico commerciale che attraversano la provincia di Treviso: i caselli delle autostrade "A4", "A27" ed "A28" sono raggiungibili attraverso la viabilità locale con percorsi variabili da 20 a 25 km, le immissioni sulla "SR53 Postumia" e sulla "SS13 Pontebbana" si trovano rispettivamente ad una distanza di 8 e 15 km circa. Lo stabilimento è accessibile direttamente da Via Campagne attraverso due accessi carrai muniti di cancelli metallici scorrevoli.

4 Descrizione dello stabilimento

È costituito da un fabbricato principale e da manufatti accessori (ricovero e lavaggio automezzi, depuratore, cabina di trasformazione, vani tecnici, concimaia), il tutto insistente su un lotto di terreno avente forma pressoché rettangolare, esteso 14.303 mq circa. Lo stabilimento è stato costruito per stralci, realizzati in gran parte tra il 1970 ed il 1997, quando ha assunto sostanzialmente la consistenza attuale. Successivamente, fino all'anno 2016, sono stati comunque eseguiti altri interventi edilizi, ed impiantistici (manutenzioni straordinarie, modifiche interne, ristrutturazioni parziali ed ampliamenti) tra i quali figura l'adeguamento ed il po-

tenziamento dell'impianto di depurazione.

Considerate le varie configurazioni e tecniche costruttive che caratterizzano lo stabilimento, si ritiene di descriverlo scomponendolo nei vari corpi di fabbrica che lo compongono, nel seguito identificati con una sigla alfanumerica racchiusa tra parentesi.

4.1 La costruzione iniziale (A)

Si tratta del fabbricato che ha dato origine allo stabilimento: costruito nel 1970, è stato ampliato successivamente alla fine degli anni Settanta e trasformato nel 1986 introducendo l'attuale organizzazione interna: l'edificio è formato da due corpi di fabbrica: il capannone (A1) destinato al ciclo di lavorazione delle carni e il corpo (A2), disposto su due livelli, occupato da uffici e servizi al piano terra e da due appartamenti al primo piano.

4.1.1 Il capannone (A1)

Si tratta del corpo di fabbrica che, assieme a quello contiguo (A2), costituisce la facciata principale dello stabilimento prospiciente Via Campagne: ha pianta rettangolare, superficie lorda estesa 1.212 mq circa, ripartita su due navate orientate in direzione nord-sud, con altezza utile pari a 5,60 m. Il piano di calpestio, come in tutte le altre parti dello stabilimento adibite alla lavorazione ed al deposito delle carni, è impostato a quota +1,20 m circa rispetto a quella dei piazzali esterni, per facilitare le operazioni di carico e scarico mediante baie con portali isotermici, collocate in maggioranza sul corpo centrale (B1), come si dirà nel seguito. All'interno del capannone sono presenti vari ambienti delimitati da pareti in pannelli di lamiera sandwich, in particolare laboratori per la trasformazione delle carni, magazzini e celle frigorifere.

Il capannone ha le seguenti caratteristiche costruttive: fondazioni, muri perimetra-

li, pilastri e travi in calcestruzzo armato, copertura in tegoli binervati prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso, impermeabilizzati all'estradosso con membrana bituminosa ardesiata, lucernari in policarbonato alveolare, pavimento in calcestruzzo lisciato rifinito con resina antiscivolo, finestre in alluminio con vetro singolo. Le ripartizioni interne ed i controsoffitti, come si è detto, sono realizzati con pannelli isolanti per mantenere le temperature interne adeguate alle lavorazioni.

4.1.2 Il corpo (A2)

È collocato in aderenza alla parete sud del capannone sopradescritto, ha forma rettangolare ed è disposto su due livelli di 219 mq cadauno, collegati da una scala interna:

- al piano terra (H=3,00 m) si trovano l'ingresso e la scala per accedere al piano superiore, i servizi per le maestranze, divisi per sesso, con accesso indipendente, l'ufficio del veterinario e la centrale termica contenente tre caldaie, una a servizio del piano terra e due a servizio dei due alloggi soprastanti;
- al primo piano (H=2,70-2,85 m) ci sono due appartamenti, entrambi con due camere: quello rivolto a ovest ha una superficie di 90 mq circa, l'altro orientato ad est, di 110 mq circa.

Il corpo (A2) ha caratteristiche costruttive di tipo tradizionale: fondazioni, pilastri e travi in calcestruzzo armato, solaio di calpestio e di copertura in laterocemento, tamponamento perimetrale in blocchi modulari di laterizio, pareti divisorie in tramezze di laterizio, facciate, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in piastrelle di ceramica, rivestimenti dei servizi in piastrelle di ceramica, finestre in alluminio con vetro singolo al piano terra, in legno con vetrocamera ed avvolgibili in pvc al primo piano, porte interne in laminato nei servizi, in legno negli appar-

tamenti, scala rivestita in lastre di granito.

4.2 Il corpo centrale (B)

Si tratta del fabbricato che costituisce il corpo centrale dello stabilimento, realizzato alla fine degli anni Ottanta ed ampliato e trasformato nel decennio successivo, per contenere otto celle frigorifere destinate alla conservazione delle carni.

4.2.1 Le celle frigorifere (B1)

Le celle sono contenute all'interno di un edificio, realizzato in due stralci, avente forma rettangolare, superficie lorda pari a 1.311 mq ed altezza variabile, da 5,00 m a 5.30 m. Al suo interno sono posizionate otto celle frigorifere separate da un corridoio centrale; un altro corridoio separa le celle frigorifere dalla facciata rivolta a sud, attrezzata con cinque baie di carico, munite di portoni sezionali, pedane mobili e portali isotermici.

Il fabbricato ha le stesse caratteristiche del capannone (A1) ma è privo di finestre e lucernari. Il corridoio delle baie di carico è realizzato parzialmente in carpenteria metallica con tamponamento in pannelli di lamiera sandwich, gli stessi con i quali sono realizzati anche le ripartizioni interne ed i controsoffitti, per mantenere le temperature idonee alla conservazione della carne.

4.2.2 I vani tecnici (B2)

Sono collocati all'interno di un manufatto realizzato in aderenza alla parete nord del corpo (B1), avente superficie pari a 266 mq circa, ripartita tra alcuni locali di diversa altezza, destinati a magazzini o all'alloggiamento dei generatori e dei compressori a servizio delle celle frigorifere e dei laboratori del corpo (A1).

Il manufatto ha pareti perimetrali e ripartizioni interne in calcestruzzo armato a vista, solaio di copertura in lastre tipo "predalle" impermeabilizzato all'estradosso con membrana bituminosa ardesiata, porte e portoni in alluminio verniciato.

4.3 Il corpo macellazione e lavorazione (C)

Si tratta di un fabbricato a pianta rettangolare costruito negli anni Novanta in aderenza alla parete est del corpo centrale (B), che completa lo stabilimento dotandolo di un caratteristico assetto planimetrico a forma di "H". Il fabbricato è disposto due livelli: il primo impostato a quota +1.20 m rispetto ai piazzali esterni, il secondo seminterrato a quota -2,20 m, con piazzale adiacente alla stessa quota, collocato lungo la parete rivolta ad est, collegato ai piazzali esterni da due rampe contrapposte.

4.3.1 Il reparto macellazione e lavorazione (C1)

Occupava una superficie di 1.020 mq circa del primo livello, suddivisa in tre parti: la prima, collocata a nord, ha un'altezza di 4,20 m ed era destinata al ricevimento ed alla sosta del bestiame, la seconda è il corpo centrale, ha un'altezza di 7,00 m ed era adibita alla macellazione ed alle lavorazioni successive, la terza, posizionata a sud, ha un'altezza di 3,70 m ed è occupata da tre celle frigorifere e dal vano scala che collega questo livello al piano seminterrato ed agli uffici del primo piano. Esternamente sono presenti due manufatti aventi una superficie complessiva di 86 mq circa, costruiti nell'ultimo decennio per ampliare ed adeguare i servizi delle maestranze alle attuali norme igienico-sanitarie.

Il reparto macellazione ha caratteristiche costruttive analoghe a quelle dei fabbricati descritti in precedenza: fondazioni, murature perimetrali, pilastri e travi in calcestruzzo armato, solaio di calpestio e di copertura in lastre tipo "predalle" impermeabilizzate all'estradosso con membrana bituminosa ardesiata, pavimento e rivestimento delle pareti perimetrali in piastrelle di gres, finestre in alluminio con vetro singolo.

4.3.2 Il reparto lavorazione sottoprodotti (C2)

Il reparto per la lavorazione dei sottoprodotti occupa tutto il piano seminterrato che ricalca la forma planimetrica del piano soprastante. Anche questo volume è suddiviso in tre ambiti: il primo, collocato a nord (H=2,70 m), è occupato da magazzini e locali tecnici, il corpo centrale (H=3,00 m), il più grande dei tre, comprende una sequenza di stanze destinate alla trattamento dei residui di lavorazione (grasso ed ossa non destinati al consumo umano, stallatico, sottoprodotti destinati alla distruzione, sangue) ed alla produzione di sottoprodotti destinati al consumo umano (trippe e nervetti) e spogliatoi e servizi suddivisi per maschi e femmine, il terzo, posizionato a sud, è occupato da celle frigorifere e dal vano scale che collega questo livello a quelli superiori.

Le caratteristiche costruttive di questo reparto sono le stesse di quello soprastante, così come le finiture: pavimenti e rivestimenti delle pareti in piastrelle di gres, serramenti e porte interne in alluminio verniciato con specchiature in vetro singolo o in lamiera verniciata.

4.4 Gli ampliamenti recenti

4.4.1 La palazzina uffici (D)

Si tratta dell'ultimo ampliamento dello stabilimento, realizzato nella seconda decade del 2000, assieme al fabbricato (E) di cui si dirà nel seguito, in aderenza alla parete rivolta a sud del reparto (C1). La palazzina uffici ha forma rettangolare ed è disposta su due livelli collegati da una scala interna:

- il primo, impostato a quota +1,20 m rispetto ai piazzali esterni, ha una superficie di 211 mq circa, sopraelevata rispetto al pelo libero della sottostante vasca di accumulo dell'impianto antincendio ed accessibile mediante una scala esterna;

- il secondo, impostato a quota +4,60 m rispetto ai piazzali esterni, ha una superficie di 176 mq circa, sovrapposta a quella occupata dalle celle frigorifere del sottostante reparto (C1).

I due livelli sono interamente occupati da uffici, suddivisi con pareti mobili, archivi e servizi igienici. La palazzina ha le seguenti caratteristiche costruttive: fondazioni, pilastri, travi e muri portanti e di tamponamento (rifiniti con matrice geometrica) in calcestruzzo armato faccia a vista, solai di calpestio e di copertura in lastre tipo "predalle", quest'ultimo impermeabilizzato all'estradosso con membrana bituminosa ardesiata ricoperta da uno strato di ghiaio, lucernari in policarbonato, pavimento in piastrelle di gres, rivestimento dei bagni in ceramica smaltata, controsoffitto in pannelli ispezionabili di fibra minerale, ripartizioni interne con pareti mobili in vetro e laminato, serramenti in alluminio con vetrocamera, scale, interna ed esterna, rivestite in granito.

4.4.2 Il ricovero automezzi (E)

Si tratta di un fabbricato realizzato assieme alla palazzina uffici, assieme alla quale ha definito l'attuale configurazione planivolumetrica dello stabilimento. L'edificio è separato e collocato a nord del macello e copre una superficie di 580 mq circa, così ripartita:

- 489 mq circa sono occupati da una rimessa per autocarri, chiusa su tre lati, avente altezza interna pari a 6,20 m;
- 93 mq circa sono coperti da un volume edilizio ripartito su tre livelli, di uguale metratura, impostati alle quote del piano seminterrato (-2,20 m), del piano terra (+1,20 m) e del primo piano (+4,60 m): i due livelli inferiori sono occupati da depositi, quello più alto da due archivi collegati alla palazzina uffici da una passerella aerea coperta.

La rimessa ha le seguenti caratteristiche costruttive: muri perimetrali in calcestruzzo armato, pilastri, travi e tegoli di copertura prefabbricati in calcestruzzo armato normale o precompresso, copertura piana impermeabilizzata con membrana bituminosa ardesiata, pavimento in calcestruzzo liscio. Il volume edilizio adiacente alla tettoia ha pilastri, travi e muri portanti e di tamponamento (rifiniti con matrice geometrica) in cemento armato a facciavista, solai di calpestio e di copertura piana in lastre tipo "predalle", impermeabilizzate all'estradosso con membrana bituminosa ardesiata, pavimenti in piastrelle di gres, serramenti in alluminio con vetro singolo.

4.5 I manufatti accessori (F)

Si tratta di un insieme di strutture edilizie funzionali all'attività dello stabilimento e collocate, per la maggior parte, sull'angolo nord-est dell'area scoperta:

- un letamaio (S=127 mq circa) con struttura in carpenteria metallica zincata, manto di copertura in pannelli di lamiera sandwich, pavimento in calcestruzzo armato, delimitato da un muretto dello stesso materiale, alto 1,50 m;
- una tettoia di protezione dell'area di lavaggio degli automezzi (S=116 mq circa) realizzata, in aderenza alla parete est del ricovero automezzi, con struttura in carpenteria metallica, manto di copertura in pannelli di lamiera sandwich, pavimento in calcestruzzo;
- una struttura in carpenteria metallica (S=30 mq circa) collocata in aderenza alla parete nord del ricovero automezzi, contenente l'impianto per il trasporto dello stallatico dal reparto (C2) al letamaio;
- una cabina di trasformazione (18 mq circa) prefabbricata, in calcestruzzo armato, suddivisa in tre vani: il locale di consegna dove sono installate le apparecchiature di manovra dell'ente distributore, il locale nel quale sono collocati i

gruppi di misura ed il locale che contiene il trasformatore e le apparecchiature di manovra e protezione in MT e BT di pertinenza dell'utente;

- un magazzino isolato (9 mq circa) a due vani collocato lungo il confine nord.

4.6 Gli impianti

I reparti di macellazione e di lavorazione delle carni e dei sottoprodotti sono dotati dei seguenti impianti:

- impianto elettrico di illuminazione e forza motrice, distribuita con canale portacavi, calate e quadretti e blindosbarre;
- impianto antintrusione;
- impianto di videosorveglianza;
- impianto di generazione di vapore;
- impianto di lavaggio centralizzato ad alta pressione ed alta temperatura;
- impianto di distribuzione dell'aria compressa;
- pozzo artesiano profondo 90 m che fornisce l'acqua potabile utilizzata nello stabilimento che, prima dell'utilizzo, subisce un pretrattamento da parte di tre impianti: impianto antibatterico (clorazione), impianto di addolcimento ed anticalcare, impianto di demineralizzazione;
- impianto di erogazione di gasolio con serbatoio interrato di 9.000 litri;
- impianto di depurazione biologico delle acque reflue industriali con recapito nello scolo Trattor, completo di vasche e locali tecnici;
- impianto idrico antincendio composto da anello perimetrale, idranti, naspi, gruppo pompe e vasca di accumulo in calcestruzzo armato a cielo aperto;
- impianto di pesatura con piattaforma lunga 14 m circa.

Gli uffici ed i servizi per le maestranze sono dotati dei seguenti impianti:

- impianto elettrico di illuminazione e forza motrice;

- rete di distribuzione dati;
- impianto antintrusione;
- impianto di videosorveglianza;
- impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaie funzionante a metano negli uffici e negli appartamenti del corpo (A2), impianto di riscaldamento e raffreddamento collegato a pompa di calore nei locali della palazzina uffici (D).
- impianto fognario recapitante nei fossati perimetrali previo trattamento in vasche condensagrassi ed Imhoff.

4.7 L'Autorizzazione Unica Ambientale

Con decreto del dirigente della provincia di Treviso del 30.11.2020 n. 450/2020 è stata adottata l'Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) per l'attività svolta dalla Italbovini nello stabilimento di Ormelle relativamente a:

- scarico di acque reflue provenienti dall'impianto di depurazione biologico con recapito nello scolo Trattor;
- emissioni in atmosfera in relazione alla linea di trattamento fanghi dello stabilimento;
- utilizzo su suolo agricolo dei fanghi di depurazione stabilizzati provenienti dal proprio impianto sui terreni di una società agricola siti in comune di Preganziol;
- avvio dell'impianto di disoleazione per il trattamento delle acque meteoriche di dilavamento a servizio della piazzola di erogazione carburanti con recapito nello scolo Trattor.

L'art. 9 del Decreto stabilisce che le operazioni di macellazione svolte presso lo stabilimento non possono dar luogo ad un peso di carcasse superiore a 50 ton al giorno, corrispondente a circa 100 Unità di Bestiame Adulto (UBA). Si tratta di

una quantità avente, come si vedrà, lo stesso ordine di grandezza della capacità di trattamento dei reflui del depuratore e di quanto riferito dal Direttore del Servizio Igiene Alimenti di Origine Animale dell'ULSS 2.

4.8 L'area scoperta

Lo stabilimento di Italbovini insiste su un lotto di terreno rettangolare che si sviluppa perpendicolarmente a Via Campagne, di fronte alla quale sono presenti due passi carrai arretrati rispetto al ciglio stradale e muniti di cancelli metallici scorrevoli. Il lotto, come si è detto, ha una estensione di 14.303 mq circa, la superficie coperta ammonta a 5.566 mq circa, pertanto l'area scoperta risulta pari a 8.737 mq circa, distribuita attorno all'edificio ed interamente asfaltata, eccezion fatta per alcune aiuole con alberi di alto fusto poste davanti al corpo (A2) e per lunghi filari di arbusti e siepi posti a ridosso della recinzione lungo i confini nord e sud. Tutti i confini del lotto sono delimitati da un muro in calcestruzzo armato alto 2,00 m circa.

4.9 Stato d'uso

Lo stato di manutenzione e conservazione dello stabilimento presenta diverse criticità:

- le membrane bituminose (probabilmente poste in opera in due strati sovrapposti) che costituiscono il manto di copertura dei vari corpi di fabbrica hanno perso la tenuta all'acqua e, in concomitanza con precipitazioni copiose, si verificano infiltrazioni d'acqua piovana in varie zone dello stabilimento. Tale situazione è molto evidente nei due appartamenti posti al primo piano del corpo (A2) resi inagibili dalla presenza diffusa di muffe sulle pareti e sui soffitti;

- il piano interrato del reparto (C2) è soggetto ad allagamenti dovuti all'insufficiente deflusso delle acque meteoriche che piovono sulle rampe e sul piazzale esterno, che è impostato alla stessa quota delle sale di lavorazione interne;
- diversi componenti edilizi e tecnologici, tra i quali i serramenti in generale e l'impianto di riscaldamento del corpo (A2), sono oramai obsoleti, e dovrebbero essere sostituiti ed adeguati alle attuali esigenze di risparmio energetico; anche le pareti rivolte verso la strada e verso a nord, realizzate in calcestruzzo armato a facciavista, manifestano evidenti segni di degrado;
- la potenzialità del depuratore, come ha segnalato la ditta che si occupava della manutenzione dell'impianto, è stata modificata dalla rimozione del comparto membrane e, allo stato attuale, con una macellazione "ordinata", ossia con una gestione corretta dell'inquinamento in ingresso (raccolta sangue, lavorazione zona tripperia, ecc.), il depuratore può essere spinto fino ad un massimo di 600 capi a settimana.

4.10 Bolli sanitari

Il Direttore del Servizio Igiene Alimenti di Origine Animale dell'ULSS 2, con comunicazione del 03.06.2024 trasmessa al curatore, ha riferito che Italbovini è in possesso, per lo stabilimento di Ormelle, dei seguenti riconoscimenti:

- Sezione I - Carni di ungulati domestici stabilimento di macellazione;
- Sezione I - Carni di ungulati domestici stabilimento di sezionamento;
- Sezione V - Carni macinate;
- Sezione V - Preparazione di carni.

Il Direttore prosegue così la sua comunicazione: *"Tutti i riconoscimenti sopra elencati saranno revocati dopo 2 anni di inattività dall'ultima giornata di produzione. In ogni caso per riprendere qualsiasi delle attività sopra elencate è neces-*

sario effettuare un sopralluogo di verifica del mantenimento dei requisiti, previsti dalla normativa, per il mantenimento degli stessi.

Allo stato attuale, sulla base dei sopralluoghi effettuati, prima e dopo l'interruzione dell'attività, lo stabilimento non ha i requisiti previsti dalla normativa per nessuno dei riconoscimenti mostrando gravi carenze a livello strutturale, impiantistico e di flussi di personale e merci. La ripresa dell'attività di macellazione, in particolare, deve essere valutata, solo a seguito di presentazione di una relazione che indichi quantità e tipologia dei capi che si intendono macellare, anche in relazione alle esigue dimensioni dei box di sosta, e che contempli un sostanziale intervento di adeguamento della catena di macellazione, non più rispondente alle attuali normative".

Il Direttore del Servizio Igiene Alimenti di Origine Animale dell'ULSS 2, prima dell'invio della comunicazione sopra riportata, sentito nel corso di un sopralluogo eseguito il 25.01.2024 e successivamente presso il suo ufficio il 05.03.2024, aveva riferito quanto segue:

- che i reparti (A1) e (C1) devono essere parzialmente ristrutturati per adeguarli al Regolamento (CE) n. 853/2004 che stabilisce norme specifiche in materia di igiene per gli alimenti di origine animale;
- che il reparto (C2) non è più adeguato al succitato Regolamento e pertanto dovrà essere ristrutturato ed altresì protetto dall'ingresso dell'acqua piovana proveniente dalle rampe e dal piazzale;
- che il macello è dimensionato per una produttività giornaliera di circa 120 UBA (prescindendo dal limite imposto dall'impianto di depurazione che esula dalle competenze del Dipartimento di prevenzione dell'ULSS 2).

4.11 Il provvedimento n. 10/2024/Aulss 2 del 22.07.2024

Con provvedimento n. 10/2024 Aulss 2 del 22.07.2024 (prot. 0137044/24 del 22.07.2024) il Direttore del servizio del Dipartimento di prevenzione ha stabilito la sospensione del riconoscimento della ditta _____ nello stabilimento sito in Via Campagne n. 10, in Ormelle (TV), approval number CE IT Z5650, dalla data del 14.06.2024. Pertanto i riconoscimenti sopra elencati saranno revocati dopo 2 anni da tale data, ossia dalla data del 13.06.2026.

4.12 Consistenza

La superficie commerciale dello stabilimento è stata calcolata sommando le superfici esterne lorde dei vari reparti e compartimenti che costituiscono il fabbricato principale e dei manufatti accessori moltiplicate per un coefficiente superficiale di omogeneizzazione ($k \leq 1$), come esposto nel seguente prospetto dove sono indicati: nella prima colonna la sigla e la destinazione d'uso dei vari ambiti, nella seconda la superficie esterna lorda di competenza, nella terza il coefficiente (k) e nella quarta il risultato della moltiplicazione, ossia la superficie commerciale omogeneizzata:

A1) lavorazioni e celle frigo	1.212	0,50	606,00
A2) uffici e servizi	219	0,50	109,50
A3) appartamenti	219	0,00	0,00
B1) celle frigo	1.311	1,00	1.311,00
B2) magazzini e vani tecnici	266	0,50	133,00
C1) macellazione e lavorazioni	934	0,50	467,00
C2) vani accessori	86	0,50	43,00
C3) lavorazioni e celle frigo	934	0,00	0,00
D1) palazzina uffici	211	1,00	211,00

D2)	palazzina uffici	176	1,00	176,00
E1)	rimessa autocarri	489	0,50	244,50
E2)	magazzini e archivio	277	0,50	138,50
F1)	letamaio	127	0,25	31,75
F2)	vano tecnico	30	0,25	7,50
F3)	lavaggio automezzi	116	0,25	29,00
F4)	cabina di trasformazione	18	4,00	72,00
F5)	magazzino isolato	9	0,15	1,35
F6)	depuratore	445	0,50	222,50
G	area scoperta	8.737	0,10	<u>873,70</u>
				<u><u>4.677,30</u></u>

Come si può desumere dalla consultazione della tabella al coefficiente (k) sono stati attribuiti i seguenti valori:

- k = 1,00 alla palazzina uffici ed al corpo centrale "B1", in buone condizioni, dove si trovano le celle frigorifere e le baie di carico;
- k = 0,50 ai reparti "A1" e "C1", destinati a varie lavorazioni, che necessitano di alcuni interventi di adeguamento al Regolamento (CE) n. 853/2004;
- k < 0,50 agli altri manufatti che insistono sul lotto;
- k = 0,00 ai due appartamenti posti al primo piano del corpo "A/2", che, come si dirà nel seguito, ricadono entro la fascia di rispetto dell'elettrodotto aereo "Faldato-Salgareda", ed al piano interrato "C/2" che deve essere adeguato al succitato Regolamento (CE) e protetto dall'ingresso dell'acqua piovana che cade sulle rampe e sul piazzale ad esso adiacente.

5 Identificazione catastale

Lo stabilimento (comprensivo di corte scoperta), il depuratore ed i due apparta-

menti situati al primo piano del corpo (A2) sono così censiti al Catasto dei Fabbri-
cati del comune di Ormelle:

Sezione A - Foglio 3,

- Mappale 130, Sub. 14, Via Campagne n. 10, Piano S1-T-1, Categoria D/8, Rendita 28.056,00 €;
- Mappale 130, Sub. 15, Via Campagne n. 10, Piano T, Categoria D/7, Rendita 6.530,00 €;
- Mappale 130, Sub. 6, Via Campagne, Piano T-1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 123 mq, Rendita 464,81 €;
- Mappale 130, Sub. 9, Via Campagne, Piano T-1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 86 mq, Rendita 464,81 €.

I dati e le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto, eccezion fatta per alcune modifiche interne di lieve entità che non incidono sulla rendita dell'immobile. Dovrà invece essere inserita in mappa e denunciata al Catasto dei Fabbri-
cati la tettoia di protezione dell'area di lavaggio degli automezzi: si presume che il costo dell'accatastamento del manufatto si aggiri attorno a 3.000,00 €, comprensivo di diritti catastali, spese tecniche ed oneri accessori.

6 Confini

Il lotto sul quale insiste lo stabilimento confina con Via Campagne e con i Mappali 583, 581, 582, 39, 204 e 210, salvo altri e/o variati.

7 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Catastali e sui Registri Immobiliari competenti, a tutto il 17.01.2024 risulta che la piena proprietà del bene sopra descritto è intestata alla società _____ ed è ad essa pervenuta mediante i seguenti titoli:

- contratto di cessione di ramo d'azienda del 10.04.2012 rep. n. 199907/15676 del notaio Gianluca Forte, trascritto in data 16.04.2012 ai nn. 11666/8573;
- atto di scissione del 22.05.2015 rep. n. 206894/19868 del notaio Gianluca Forte di Treviso, trascritto il 27.05.2015 ai nn. 14455/10488;
- atto di scissione del 05.11.2018 rep. n. 757/633 del notaio Filippo Querci della Rovere di Mestre trascritto il 15.11.2018 ai nn. 40573/28445;
- verbale di assemblea del 20.01.2020 rep. n. 218880/28239 del notaio Gianluca Forte di Treviso, trascritto il 21.01.2020 ai nn. 2062/1534.

8 Formalità pregiudizievoli

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Immobiliari competenti, a tutto il 17.01.2024, risulta che il bene sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione del 21.04.2017 nn. 13623/2295: ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo fondiario del 11.04.20217 rep. n. 211562/22949 del notaio Gianluca Forte, totale 5.000.000,00 €, capitale 2.500.000,00 €, durata 12 anni, a favore di
- trascrizione del 16.07.2019 nn. 27834/19633: domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione del 18.04.2019 rep. n. 241 del Tribunale di Treviso a favore di
- trascrizione del 18.12.2019 nn. 50064/35069: decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo del 07.10.2019 rep. n. 6641/2019 del Tribuna-

le di Treviso, a favore della massa creditori della

- trascrizione del 15.01.2024 nn. 1351/953: sentenza di liquidazione giudiziale del 06.11.2023 rep. n. 162 del Tribunale di Treviso a favore

9 Servitù

Lo stabilimento è assoggettato a servitù di elettrodotto a favore di ENEL costituita con scrittura privata autenticata nelle firme in data 30.12.1969 rep. n. 2385 dal notaio Arrigo Manvello di Vittorio Veneto e in data 10.02.1971 rep. n. 4139 dello stesso notaio, trascritta a Treviso in data 08.03.1971 ai nn. 4403/3996. La servitù riguarda l'attraversamento di una parte del lotto mediante quattro conduttori aerei della linea elettrica a 220 kV Fadalto-Salgareda.

10 Destinazione urbanistica

Il Piano degli Interventi (PI) vigente nel comune di Ormelle individua lo stabilimento di _____ in zona omogenea "D4.2" destinata parzialmente o totalmente ad insediamenti esistenti assimilati a quelli agroindustriali, nella quale il PI si attua mediante intervento diretto con la destinazione d'uso (esclusivamente attività agroindustriale), i parametri e gli indici urbanistici contenuti nell'art. 25 delle Norme Tecniche Operative (NTO).

L'indice di copertura massimo, pari al 60% della superficie del lotto, consentirebbe di ampliare lo stabilimento di ulteriori 2.923 mq circa; in realtà il rispetto della distanza dai confini (8,00 m) e dalla strada (10,00 m), degli standard da destinare a verde (5% della superficie fondiaria) e parcheggio (10% della superficie lorda di pavimento) consentono soltanto modesti ampliamenti della superficie coperta at-

tuale, che, peraltro, andrebbero a scapito della viabilità interna, già abbastanza sacrificata.

10.1 Fasce di rispetto

Una parte del lotto, a confine con lo scolo Trattor, ricade all'interno della fascia di rispetto idraulico, larga 10 m, nella quale gli interventi edilizi sono sottoposti alla valutazione del Consorzio di Bonifica competente.

Un angolo del corpo (A1), esteso 259 mq circa, ed una parte del corpo (A2), estesa 200 mq circa, si trova all'interno della fascia di rispetto dall'elettrodotto aereo a 220 kV della linea "Fadalto-Salgareda", avente ampiezza di 21 m circa, determinata ai sensi del D.P.C.M. 08.07.2003 dalla società Terna S.p.A. su richiesta del comune di Ormelle. Nelle succitate porzioni dei due corpi di fabbrica non è consentita la permanenza delle persone superiore alle quattro ore giornaliere: pertanto i due appartamenti del corpo "A2" (peraltro in pessime condizioni) non sono abitabili e negli uffici sottostanti si potrà lavorare soltanto per mezza giornata.

10.2 Classificazione del PGRA

Il Piano per la Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del distretto delle Alpi Orientali non include lo stabilimento di Italbovini né in zona soggetta a pericolosità idraulica né in zona soggetta a rischio idraulico.

11 Regolarità edilizia

Lo stabilimento è stato realizzato ed usufruito in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di Ormelle alle seguenti società:

- licenza di costruzione n. 481 del 02.09.1969 per *"costruzione di uno stabilimento industriale con annessi uffici"*;
- permesso di abitabilità n. 481 del 20.04.1970;

- licenza di esecuzione di lavori edili n. 909 del 30.07.1975 per *"ampliamento e la trasformazione di un capannone industriale"*;
- licenza di esecuzione di lavori edili n. 961 del 12.09.1975 per *"variante alla Licenza Edilizia n. 909"*;
- licenza di esecuzione di lavori edili n.1000 del 10.01.1976 per *"la costruzione di una tettoia"*;
- licenza di abitabilità n. 909/VAR. 961 del 07.03.1977;

- concessione edilizia n. 1964 del 01.07.1986 per *"ristrutturazione e ampliamento fabbricato ad uso macello"*;
- concessione edilizia n. 2264 del 13.11.1990 per *"variante di destinazione d'uso (da abitativo ad uffici) e adeguamento igienico-sanitario ad un fabbricato ad uso macello privato"*;
- richiesta di autorizzazione edilizia n. 377 del 22.01.1994 per *"lavori di completamento alla C.E. n. 2264 del 13.11.1990 (pavimentazioni, tinteggiature interne, infissi interni)"*;

- concessione edilizia n. 2681/95 del 31.03.1995 per *"lavori di ristrutturazione ed ampliamento fabbricato ad uso macello – richiesta di Voltura"*;
- autorizzazione edilizia n. 591 del 17.01.1996 per *"cabina di trasformazione prefabbricata"*;
- concessione edilizia n. 2681/96 del 22.11.1996 per *"lavori di ristrutturazione ed ampliamento fabbricato ad uso macello – 1° Variante"*;
- permesso di agibilità parziale n. 2681/9059 del 24.12.1996 (relativa alla parte

in ampliamento);

- concessione edilizia n. 2681/97 del 19.05.1997 per *"lavori di ristrutturazione ed ampliamento fabbricato ad uso macello – 2° Variante per ricavo uffici"*;
- concessione edilizia n. 2681/98 del 30.11.1998 per *"lavori di ristrutturazione ed ampliamento fabbricato ad uso macello – 3° Variante"*;
- denuncia di inizio attività n. 966 del 19.06.2000 per *"modifiche interne ad un appartamento e ricavo di due alloggi"*;
- permesso di abitabilità parziale n. 966/6723 del 09.09.2000 (relativa a modifiche interne ad un appartamento al piano primo);
- permesso di agibilità parziale n. 2681/1447 del 05.03.2001 (relativa alla parte ad uso uffici);
- autorizzazione edilizia n. 1039 del 12.04.2001 per *"costruzione di un depuratore a fanghi attivi"*;
- permesso di agibilità parziale n. 2681/3394 del 02.05.2001 (relativa alla parte ricovero automezzi);
- permesso di abitabilità parziale n. 7975/2001 del 18.10.2001 (relativa ad opere interne per ricavo di due alloggi);
- concessione edilizia n. 3126 del 25.03.2002 per *"rinnovo della Concessione Edilizia n. 2681 del 30.11.1998"*;
- concessione edilizia n. 3151/2002 del 08.08.2002 per *"ristrutturazione e ampliamento di un edificio adibito a macello"*;
- permesso di agibilità n. 3151/8892 del 26.03.2003;
- denuncia di inizio attività prot. n. 7943 del 18.08.2003 per *"modifiche interne"*;

- permesso di Costruire n. 3575 del 20.09.2013 per *“ristrutturazione e ampliamento fabbricato ad uso macello, nuovi spogliatoi e opere interne”*;
- agibilità prot. n. 5784 del 09.09.2016. attestata dal direttore dei lavori ai sensi dell'art. 25, comma 5-bis del D.P.R. n. 380/2001.

Lo stato dei luoghi è conforme ai progetti assentiti e pertanto il fabbricato è regolare sotto il profilo urbanistico, eccezion fatta per alcune modifiche interne di modesta entità, realizzate all'interno dei blocchi edilizi (E) e (A2), che potranno essere sanate ai sensi dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 con un costo presunto di 4.000,00 € comprensivo di sanzione pecuniaria, spese tecniche ed oneri accessori.

12 Stima

Prima di valutare lo stabilimento della Società si premette quanto si è scritto quattro anni fa nella perizia di verifica della congruità dei valori dei beni mobili ed immobili richiesta dal commissario giudiziale del concordato preventivo d'

ossia che stimare un bene siffatto non è semplice, trattandosi di uno stabilimento ubicato in zona agroindustriale, costruito nel corso di quarant'anni, per essere destinato ad un'unica attività, ovvero la macellazione di capi bovini e la conseguente lavorazione della carne.

In altre parole si tratta di un immobile che, destinazione urbanistica a parte, non consentirebbe comunque l'insediamento di attività diverse da quelle agroindustriali (ad esempio lavorazioni meccaniche, del legno, della plastica, ecc.): lo stabilimento di Italbovini è infatti diverso dai "classici" capannoni presenti in molte aree industriali ed artigianali della zona, utilizzabili per svariati impieghi, a causa della sua conformazione e della sua destinazione urbanistica.

12.1 Il macello del fallimento n. 177/2013

Per valutare l'immobile di _____ si ritiene utile riportare alcuni dati estratti dalla perizia di stima del fallimento n. 177/2013 del Tribunale di Treviso riguardante uno stabilimento di macellazione e lavorazione della carne situato in località Castello Roganzuolo, nel comune di San Fior (la perizia completa di allegati è disponibile nel sito internet della società "Aste 33").

12.1.1 Posizione

Il macello del fallimento n. 177/2013 dista una ventina di chilometri da quello di Italbovini ma è senz'altro collocato in posizione migliore, trovandosi a ridosso della "SS13 Pontebbana" ed a soli 5 km dal casello "Conegliano" delle autostrade "A27 Venezia-Belluno" ed "A28 Portogruaro-Conegliano".

12.1.2 Vetustà

Dall'esame dei titoli edilizi riportati nella perizia del fallimento si rileva che una porzione del macello del fallimento n. 177/2013 esisteva ed era agibile già nel 1966; successivamente, a partire dal 1984 si sono succeduti una serie di interventi di ampliamento dichiarati agibili nel 1992 e nel 1999.

12.1.3 Destinazione urbanistica

Il Piano degli Interventi vigente nel comune di San Fior individua il macello del fallimento n. 177/2013 in zona omogenea "D.r" destinata alle attività da riconvertire mediante un intervento di ristrutturazione urbanistica associato alla presentazione e sottoscrizione di un accordo pubblico-privato che ne definisca le destinazioni d'uso compatibili, gli obiettivi di qualità urbana e le modalità operative da perseguire. Si ricorda che la definizione degli "interventi di ristrutturazione urbanistica" è riportata nel comma 1, lett. f) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 come segue: *"interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con al-*

tro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale".

12.1.4 Consistenza

Dall'esame della perizia del fallimento si desume che il macello del fallimento n. 177/2013 insiste su un lotto di terreno esteso 44.562 mq sul quale sono presenti:

- uffici (1.405 mq) al piano terra ed al primo piano;
- locali ad uso produttivo (4.850 mq) al piano interrato;
- locali ad uso produttivo (5.950 mq) al piano terra;
- depositi, magazzini, tettoie, vani tecnici e depuratore (1.332 mq);
- fabbricato contenente tre appartamenti (315 mq);
- area scoperta (34.058 mq).

Omogeneizzando le varie superfici con opportuni coefficienti $k \leq 1,00$ il perito stimatore ha calcolato una superficie commerciale dello stabilimento pari a 14.300 mq circa. Confrontando le consistenze dei due macelli si può constatare che la superficie commerciale del macello del fallimento n. 177/2013 è circa il triplo di quella del macello di Italbovini (14.300 mq contro 4.677 mq).

12.1.5 Stima ed oneri a carico dell'aggiudicatario

Il perito del fallimento n. 177/2013 ha assegnato all'immobile un valore di mercato di 150,00 €/mq con il quale, detratti 260.000,00 € per oneri a carico dell'aggiudicatario (demolizione di opere abusive, denuncia di variazione catastale e ripristino del depuratore) e 377.078,00 € per la peculiarità delle vendite in sede fallimentare, ha determinato un valore a base d'asta di 1.500.000,00 €.

12.1.6 Esperimenti d'asta

Nel corso del 2023 il macello del fallimento n. 177/2013 è stato messo all'asta quattro volte senza esito positivo. Il prezzo base dell'ultima asta, bandita il

30.11.2023 ed andata deserta, ammontava a 632.815,00 €. Se ci fosse stata un'aggiudicazione il valore unitario del bene sarebbe stato il seguente:

$$V_U = (632.815,00 \text{ €} + 260.000,00 \text{ €}) / 14.300 \text{ mq} = 62,43 \text{ €/mq}$$

Si tratta di una cifra molto bassa, corrispondente, più o meno, alla quotazione dei terreni edificabili compresi all'interno delle zone industriali dei paesi vicini ad Oderzo, giustificata però da alcune problematiche che l'aggiudicatario, quando ce ne sarà uno, dovrà affrontare:

- la destinazione urbanistica descritta nella perizia del fallimento (pag. 41 e seguenti) è quella del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data 15.06.2020 ossia prima del 26.05.2021, quando è stata adottata la Variante n. 11 al Piano degli Interventi di Ormelle, poi approvata il 23.12.2021.
- *"La copertura del complesso è costituita da volte a botte con manto di copertura in cemento amianto (eternit) ad eccezione della zona uffici che presenta copertura piana rivestita con guaina ardesiata."* (pag. 12 della perizia del fallimento);

La nuova destinazione urbanistica (zona "D.r" di riconversione) imporrà quasi sicuramente all'aggiudicatario la demolizione del macello che dovrà essere eseguita separando i vari materiali che lo compongono, tra i quali figurano 6.300 mq di lastre in cemento-amianto e 800 mq di membrane bituminose, quasi sicuramente sovrapposte in doppio strato. A riconversione avvenuta, bisognerà poi vendere gli immobili realizzati con l'intervento di ristrutturazione urbanistica riguardante un'area di circa 45.000 mq: l'aggiudicatario, o chi gli subentrerà, dovrà pertanto intraprendere una operazione immobiliare caratterizzata da costi molto elevati e da ricavi assai incerti.

12.2 Stima del valore di mercato del macello di

La destinazione urbanistica dell'immobile di è molto più favorevole di quella del macello del fallimento n. 177/2013 poiché consentirà all'aggiudicatario di insediarsi nello stabilimento di Ormelle, per proseguire l'attività o per intraprenderne una diversa, senza alcun bisogno di eseguire un dispendioso intervento di ristrutturazione urbanistica preceduto da un accordo pubblico-privato. Si ritiene pertanto di stimare il più probabile valore di mercato del macello di , assegnando alla sua superficie commerciale un valore unitario di 200,00 €/mq, corrispondente alla valutazione del corpo (B1), che, oltre a trovarsi in buono stato, è attrezzato con celle frigorifere e baie di carico:

$$V_M = 4.677,30 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = 935.460,00 \text{ €}$$

Si evidenzia che dal valore così determinato sono state escluse varie detrazioni che saranno esposte nel capitolo successivo.

12.3 Stima del valore di vendita forzata

Si determina il valore di vendita forzata del macello di Italbovini detraendo dalla somma sopra determinata i costi per il ripristino del depuratore, per il rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture, per le regolarizzazioni catastali ed urbanistiche ed applicando all'importo risultante, un abbattimento del 20% per tener conto della peculiarità delle vendite giudiziarie, non soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità, compresa la presenza di agenti inquinanti presenti sopra e sotto il suolo:

• valore di mercato lordo	€	935.460,00
• detrazione per ripristino del depuratore	€	25.000,00
• detrazione per il rifacimento delle coperture	€	180.000,00
• detrazione per regolarizzazioni	€	<u>7.000,00</u>

- valore di mercato netto € 723.460,00
- detrazione per vendita giudiziaria (20%) € 144.692,00
- valore di vendita forzata € 578.768,00

cifra che, arrotondata a 580.000,00 €, si assume quale valore di vendita forzata del macello d . Se lo stabilimento venisse aggiudicato a questa cifra il costo complessivo a carico dell'aggiudicatario risulterebbe pari a 792.000,00 €, corrispondente a 169,33 €/mq.

13 Conclusioni

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

Motta di Livenza, li 29.07.2024

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Piero Bortolin", written over a light blue horizontal line.

ELENCO ALLEGATI

- 1) Ortofoto
- 2) Estratto di mappa
- 3) Visura catastale
- 4) Elaborato planimetrico
- 5) Planimetrie catastali
- 6) Planimetria schematica
- 7) Atti di provenienza
- 8) Autorizzazione unica ambientale (AUA)
- 9) Comunicazione del 03.06.2024 da parte dell'ULSS 2
- 10) Comunicazione del 18.04.2024 della società VAN-ECO S.n.c.
- 11) Ultimo titolo abilitativo edilizio
- 12) Zonizzazione del Piano degli Interventi
- 13) Estratto delle Norme Tecniche Operative
- 14) Corrispondenza tra il comune di Ormelle e la società Terna S.p.A.
- 15) Documentazione fotografica