

**TRIBUNALE DI VICENZA  
FALLIMENTI**

**Concordato Preventivo**

**HASTRAL srl in liquidazione**

Sede legale: Via Rovereto n. 38 – 36015 - Schio (VI) - CF 02492200247

**N. Gen. Rep. 4/2022**

**Giudice D. dott.ssa Paola CAZZOLA**

**Commissario Giudiziale dott. Fabio Carta**

cp4.2022vicenza@pecconcordati.it

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 4**



*Tecnico incaricato: arch. SCILLA ZALTRON  
iscritto all'Albo Architetti PPC della Provincia di Vicenza al N. 560  
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA  
con studio in VICENZA, Piazza Marconi 3  
tel 0444928970 - P.IVA 01973510249  
email segreteria@zt-architetti.it - pec studio@pec.zt-architetti.it*



## SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura n. 4/2022 Tribunale di Vicenza

### CONCORDATO PREVENTIVO HASTRAL srl in liquidazione Lotto 4

**Diritto** (cfr pag. 3): Piena Proprietà per 1/1 di HASTRAL SRL - sede in Schio

**Bene** (cfr pagg. 3-12): complesso produttivo con destinazione d'uso artigianale/commerciale, con una palazzina a sud con piccola porzione di ufficio al piano terra, ufficio e alloggio al piano primo, cantina e accessori interrati, magazzini e depositi (capannoni e tettoie) a ovest e nord, con parti in disuso a magazzino (al grezzo) e un vecchio ufficio da riattare al piano primo, ampio scoperto ad uso parcheggio e spazi di manovra e tettoie per ricovero mezzi, con una superficie complessiva di circa 1.730 mq su un terreno di 2.334 mq cat.

**Ubicazione** (cfr pag. 3): Comune di Schio, via Belfiore c.n. 13

**Stato** (cfr pagg. 4-13): insufficiente/appena sufficiente/sufficiente/discrete

**Lotti** (cfr pag. / ): /

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 9): Comune di Schio, Catasto Fabbricati Fg. 20 m.nn. 166 sub 5-10-11; Catasto Terreni Fg. 20 m.n. 166 ente urbano di are 23.34

**Irregolarità/abusi** (cfr pagg. 13-20): difformità urbanistico edilizie e catastali (vedasi relazione)

**Occupazione** (cfr pag. 20): occupati da Zermiglian Costruzioni srl in affitto d'azienda

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 20): contratto di affitto di ramo d'azienda alla società Zermiglian Costruzioni srl

**Oneri** (cfr pag. 13-20): condominiali nessuno; costi di regolarizzazione (vedasi relazione)

**Valore di stima** (cfr pagg. 22-27):

Valore di mercato € 363.000,00 – **valore ipotesi di liquidazione € 311.000,00**

**Vendibilità** (cfr pag. 27): modesta

**Motivo** (cfr pag. 27): mercato, ubicazione, dimensioni e caratteristiche

**Pubblicità** (cfr pag. 27): annuncio vendita legale, agenzie specializzate

**Varie** (cfr pag. / ): /

**APE** (cfr pag. 2): ACE per le unità m.nn. 166 sub 5 e sub 10 (classe F) e m.n. 166 sub 11 (classe G) datati 17/4/13 – validità 10 anni.

**CDU** Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

#### ALLEGATI:

allegato 4A - documentazione fotografica

allegato 4B - estratto di mappa, visure catastali, elaborato planimetrico con elenco sub, planimetrie catastali, elaborato grafico di confronto tra planimetrie cat. e stato attuale

allegato 4C - estratto pratiche edilizie, elaborato grafico di confronto stato attuale e autorizzato

allegato 4D - certificato di destinazione urbanistica e ACE

allegato 4E - dati per valutazioni, comparabili

allegato 4F - elenco sintetico delle formalità e provenienza



## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### INCARICO

perizia di stima dei beni del compendio immobiliare della società Hastral srl in liquidazione in Concordato Preventivo come indicati nella nomina.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato affidato in data 13/12/22 dal Giudice D. dott.ssa Paola Cazzola, e trasmesso dal C.G. dott. Fabio Carta il 21/12/22.

Si sono svolte ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto: per reperire estratto di mappa, visure attuali e storiche, elaborato planimetrico con elenco subalterni, planimetrie catastali e per verificare la regolarità catastale (visure 10/1/23 e successive);
- Ufficio Tecnico del Comune di Schio: per la documentazione urbanistica e le pratiche edilizie (accesso agli atti 10/1/23; visione e copia pratiche 8/3/2023, richiesta CdU in data 14/3/23, ricevuto il 22/3/23);
- Agenzia delle Entrate di Schio - Conservatoria: trascrizioni, pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie, provenienze (elenco formalità marzo 2023 e aggiornamenti successivi);
- ricerche di mercato agenzie immobiliari e operatori locali per prezzi di beni raffrontabili, ricerca comparabili stimatrix.

Il sopralluogo è stato eseguito in data 17/1/23 e completato l'8/2/23 e il 17/3/23 alla presenza del sig. Carlo Zermiglian per Hastral Srl in liquidazione.

Le schede di valutazione sono state anticipate al C.G. in aprile 2023.

### IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

**Diritto: Piena Proprietà per 1/1 di HASTRAL SRL - sede in Schio**

#### Bene e ubicazione:

complesso produttivo sito in Schio, via Belfiore c.n. 13, costruito a partire dagli anni '60 e poi ampliato in più fasi fino al 2012, con una superficie complessiva di circa 1.730 mq su un terreno di 2.334 mq cat.; l'attività insediata in affitto di azienda opera da anni nel settore dell'edilizia.



*Vista del complesso - ingresso via Belfiore*

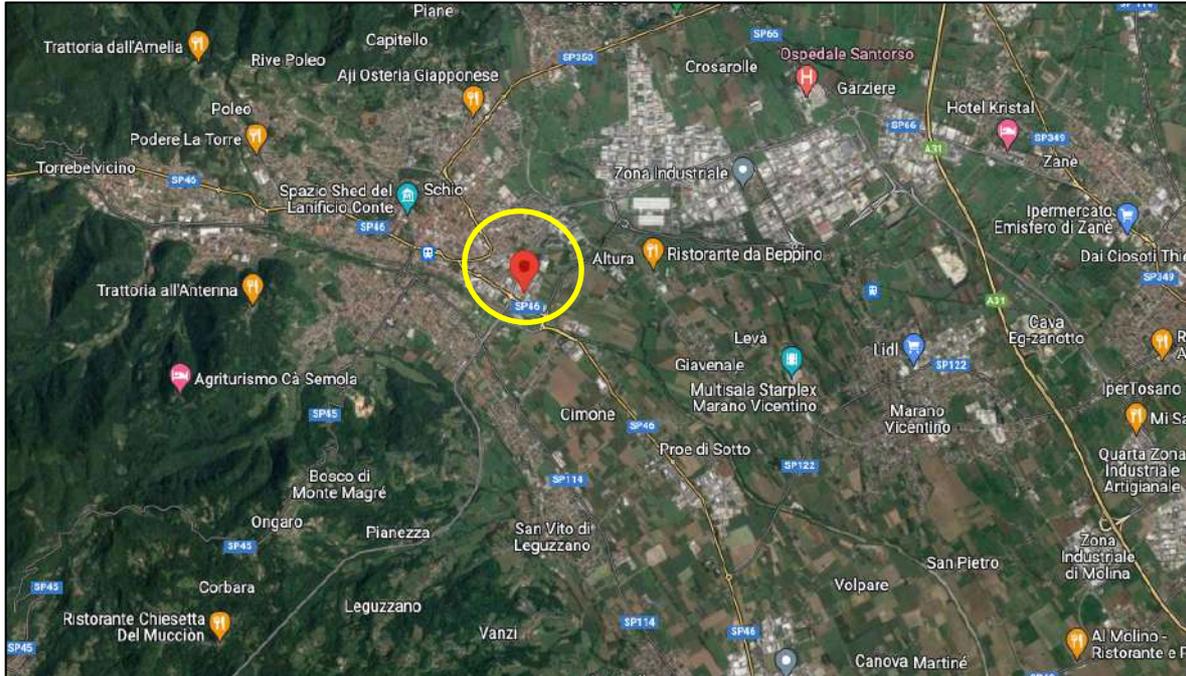
Giudice Dott.ssa Paola Cazzola  
Commissario G.: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron



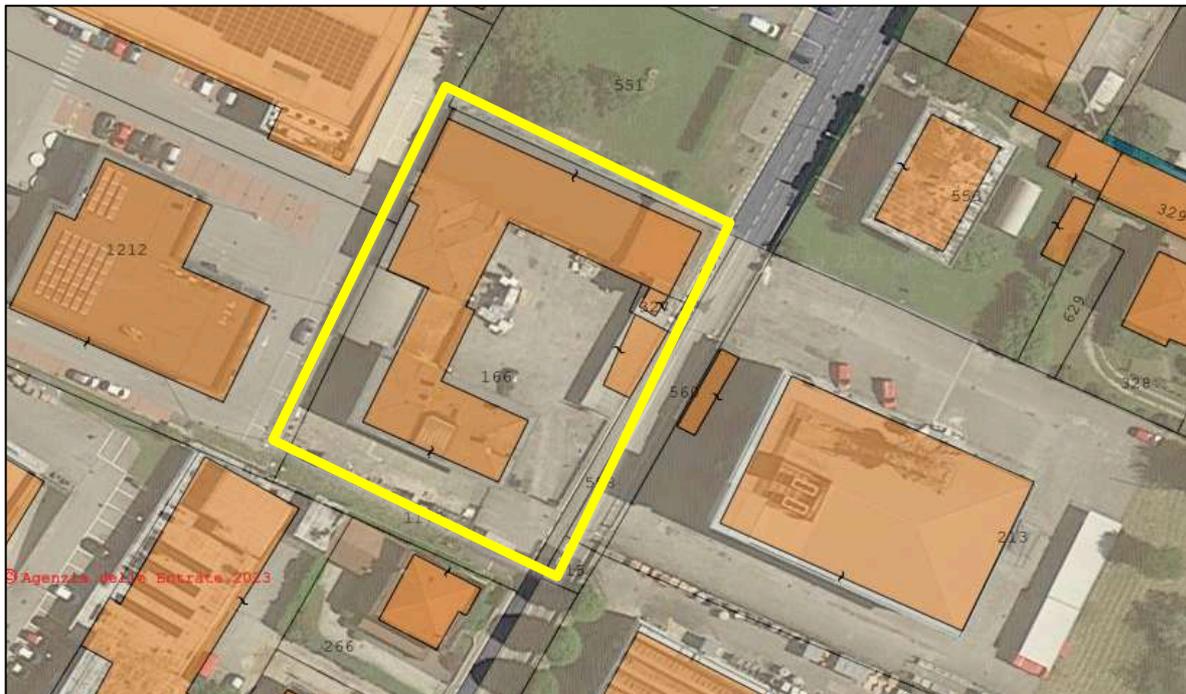
Concordato Preventivo n. 4/2022 R.G. – Rapporto di Valutazione - Lotto 4

### Caratteristiche zona:

prima zona industriale, posta a sud est del territorio comunale di Schio, limitrofa a zone produttive, residenziali e commerciali. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria per l'industria. Principali collegamenti pubblici (Km): SP46 (0.1), A31 casello Thiene (11), centro di Schio (3.0).



*localizzazione dei beni*



*ortofoto dei beni*

### Descrizione:

Si tratta della piena proprietà di un complesso produttivo con palazzina uffici/abitazione a sud, iniziato a costruire negli anni '60 e successivamente ampliato e modificato negli anni 1965, 1991-92, 1995, 2007 e 2012. Gli immobili sono autorizzati con destinazione d'uso artigianale/commerciale, con una palazzina a sud con piccola porzione di ufficio al piano

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola  
Commissario G.: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron



Concordato Preventivo n. 4/2022 R.G. – Rapporto di Valutazione - Lotto 4

terra, ufficio e alloggio al piano primo, cantina e accessori interrati, magazzini e depositi (capannoni e tettoie) a ovest e nord, con parti in disuso a magazzino (al grezzo) e un vecchio ufficio da riattare al piano primo, ampio scoperto ad uso parcheggio e spazi di manovra e tettoie per ricovero mezzi.

**Il terreno scoperto** m.n. 166 ha una superficie di mq 2.334 catastale.

L'accesso ai beni avviene direttamente da via Belfiore con un'area asfaltata esterna alla recinzione ad uso ingresso e n. 3 posti auto.

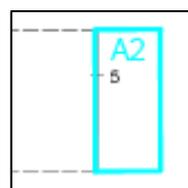
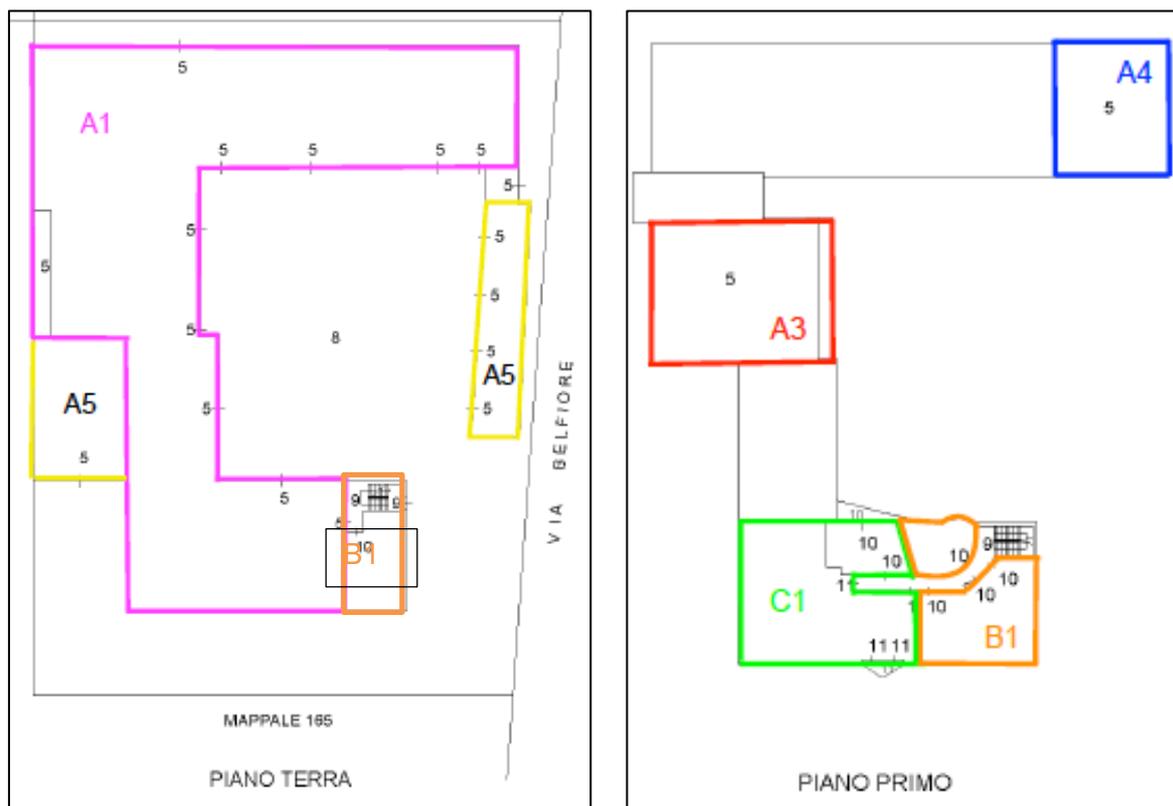
Da un cancello pedonale e un cancello carraio si entra nel cortile interno che distribuisce i diversi ingressi; è recintato da un muretto e ringhiera in ferro verniciato sui lati fronte strada e da rete e stanti sugli altri lati, ha pavimento in asfalto o cemento ed è utilizzato a parcheggio, aree di manovra, e tettoie per deposito materiali/automezzi.

Una porzione di cortile a sud-ovest, separata dalla prima, è servita da un altro carraio e collega la tettoia ovest.

Sono compresi nella stima:

impianti fissi di base, terreno, sistemazioni esterne (piazze di manovra e parcheggi, pavimentazioni, recinzioni e cancelli, etc.); non sono compresi nella stima, i beni mobili con tutti gli impianti specifici interni ed esterni, gli arredi e le attrezzature.

Per una migliore comprensione si è predisposta una planimetria d'insieme del complesso, con l'individuazione dei diversi beni.



locali piano interrato

individuazione fabbricati – planimetria d'insieme del complesso con indicazione corpi

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola  
Commissario G.: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron

Si distinguono:

<b>m.n. 166 sub 5</b>	<b>A1</b> – colore rosa	Magazzini e servizi piano terra
	<b>A2</b> – colore azzurro	Accessori piano interrato
	<b>A3</b> – colore rosso	Magazzino grezzo piano primo
	<b>A4</b> – colore blu	Ufficio/Magazzino zona nord p. primo
	<b>A5</b> – colore giallo	Tettoie
<i>Nota: la porzione sub 5, non evidenziata da colori, è la cabina elettrica, non in proprietà</i>		
<b>m.n. 166 sub 10</b>	<b>B1</b> – colore arancio	Zona uffici piano primo
<b>m.n. 166 sub 11</b>	<b>C1</b> – colore verde	Zona alloggio piano primo

**A1) M.n. 166 sub 5** CAPANNONE-MAGAZZINI con SERVIZI piano terra

Capannone artigianale-commerciale sviluppato a “C” con superficie di 959 mq e altezza interna variabile di m 2,75-4,15-4,30/6,50 ca, costruito con prima Autorizzazione nel 1960 e poi ampliato e modificato con pratiche successive fino al 1992.

Il fabbricato si compone al piano terra da n. 4 ampi locali a magazzino tutti collegati tra di loro da aperture interne, da un vano scala centrale di accesso al magazzino grezzo al piano primo, da un blocco servizi e vano scala di accesso all’ufficio/magazzino al piano primo a nord.

Il blocco servizi è composto da due wc con dotazione di sanitari datata e obsoleta.

Il fabbricato ha struttura con plinti e pilastri e travi in c.a., copertura a volta di tipo industriale finita in guaina e in parte a terrazza, solai intermedi in laterocemento, pareti esterne in blocchi di cemento o in mattoni e pareti divisorie interne in laterizio, il tutto intonacato a civile e tinteggiato. I pavimenti sono in cemento liscio o grezzo.

I serramenti sono in metallo e vetro privi di oscuramento e le uscite sono chiuse da diversi portoni scorrevoli che collegano con i cortili esterni.

Il fabbricato produttivo è dotato di impianto idrico, elettrico con canali e calate di zona, illuminazione con neon a soffitto, estintori mobili, impianto scarichi; non è riscaldato.

Le condizioni generali di manutenzione sono sufficienti per l’uso. Si segnalano problemi di infiltrazioni diffuse a soffitto e dalle coperture e di affioramenti a pavimento e pareti nella zona ex deposito mastici, da verificare.



foto esterne





foto interne porzione sud



foto interne porzione nord

**A2) M.n. 166 sub 5 CANTINA E ACCESSORI piano interrato**

Locale cantina, ripostiglio e wc della superficie complessiva di mq 54 circa con altezza interna di mq 2,10. I locali hanno accesso dal vano scala che serve il blocco uffici/residenza e da una scala interna in cemento grezzo posta nel magazzino a sud.

Hanno pavimento in vecchie piastrelle o in cemento e pareti intonacate, porte interne in legno e i serramenti in metallo e vetro.

Il wc è dotato di lavamani e turca, datati e in cattivo stato.

Sono dotati di impianto idrico, elettrico e contengono una caldaia e un bollitore in disuso.

Lo stato di manutenzione è insufficiente, con necessità di interventi.

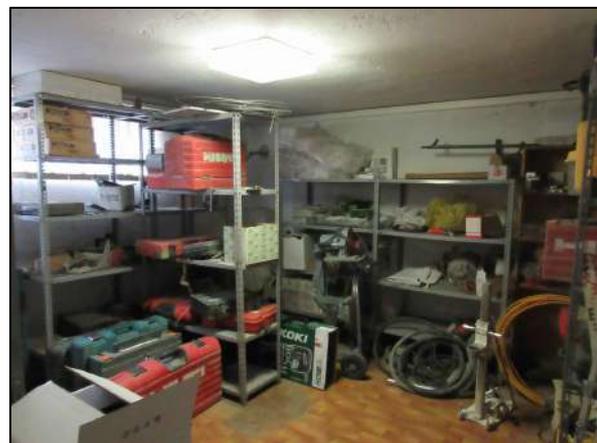


foto interne locali piano interrato

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola  
Commissario G.: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron



**A3) M.n. 166 sub 5** MAGAZZINO GREZZO – P1

Magazzino al grezzo al piano primo della superficie di mq 138 circa composto da un unico ampio locale oltre ad un poggiolo di mq 10 circa.

L'accesso avviene dal vano scala posto nell'area produttiva, chiuso da una porta che affaccia sul cortile esterno e da una sul magazzino interno.

La scala di collegamento è in cemento e priva di finiture; ha parapetto in ferro.

Il locale al piano primo ha massetto in cemento senza pavimento e pareti prive di intonaco; i serramenti sono in legno e vetro chiusi da avvolgibili, in ferro per il vano scala. Il poggiolo ha pavimento in piastrelle e parapetto in ferro verniciato.

E' da considerare privo di impianti.

Stato di manutenzione insufficiente e mancano tutte le finiture; si vedono macchie di umidità a soffitto e pareti, piastrelle rotte in poggiolo.



*foto esterna e interna magazzino al grezzo piano primo*

**A4) M.n. 166 sub 5** UFFICIO/MAGAZZINO – P1

Ufficio/magazzino al piano primo della superficie di mq 91 circa, con accesso da un vano scala posto nell'area nord vicino al blocco servizi. E' composto da un corridoio che distribuisce un ufficio, due magazzini e un bagno.

I locali hanno pavimento in vecchie piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno; i serramenti sono in legno e vetro chiusi da avvolgibili da sostituire. Il wc è dotato di sanitari datati (lavandino, wc) e da rinnovare.

E' dotato di impianto idrico, elettrico, fognario e riscaldamento con termosifoni e boiler non funzionante.

Lo stato di manutenzione è appena sufficiente per l'uso, con necessità di interventi. Presenza di infiltrazioni a soffitto e pareti.



*foto interne ufficio/magazzino piano primo*

**A5) M.n. 166 sub 5** Tettoie

Il complesso comprende due tettoie di superficie complessiva di 188 mq circa con struttura portante metallica e copertura in lastre di cemento amianto (eternit).



Concordato Preventivo n. 4/2022 R.G. – Rapporto di Valutazione - Lotto 4

Una tettoia di mq 80 circa è appoggiata lungo il confine est ed è ad uso deposito automezzi. L'altra tettoia di mq 108 ca si trova sul lato ovest, sul retro del capannone, ed è utilizzata come deposito materiali/mezzi.

Lo stato di manutenzione è sufficiente per l'uso, con necessità di interventi di bonifica.



*foto tettoie*

### **B1) M.n. 166 sub 10** BLOCCO UFFICI – PT e P1

Uffici e servizi ai piano terra e primo della superficie di mq 145 circa compreso quota di corridoio e scale comuni, oltre al poggiolo di mq 5; altezza interna di m 3,00.

Al piano terra si trovano ingresso/ripostiglio, anti/wc e un ufficio e al piano primo sala attesa, ripostiglio, due locali ufficio, un ripostiglio e un poggiolo.

I beni sono accessibili da un vano scala chiuso da un portoncino blindato, che serve l'unità direzionale sub 10 e l'unità residenziale sub 11, e li collega anche ai locali produttivi. Ha rampe in ca, rivestimenti in marmo e ringhiera in ferro.

La palazzina uffici/residenza ha struttura in muratura e pilastri in c.a., solaio in laterocemento, copertura a falde con manto in tegole, pareti esterne in laterizio intonacate e tinteggiate; i serramenti sono in legno e vetro al piano terra chiusi da avvolgibili e sbarre in ferro, in pvc e vetro al piano primo privi di oscuramento.

I locali al piano terra hanno pavimento in piastrelle e pareti intonacate e tinteggiate, alcune finite a spatolato; il servizio con antibagno ha normale dotazione di sanitari – lavabo e wc.

Il vano scala al piano primo è chiuso da una porta scorrevole in legno con apertura automatica e affaccia sul corridoio comune che distribuisce le due unità. I locali hanno pavimento in veneziana di marmo o in piastrelle; le porte interne sono in legno.

Nel ripostiglio c'è un caminetto in muratura.

Sono presenti impianto idrico ed elettrico sottotraccia, impianto termico con caldaia e termosifoni, climatizzazione con split e macchine esterne; condizioni discrete.



*foto esterne uffici/appartamento in uso*

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola  
Commissario G.: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron





*Vano scala a servizio dell'ufficio e dell'abitazione al piano primo e corridoio comune*



*Locale ufficio al piano primo e locale ufficio al piano terra*

### **C1) M.n. 166 sub 11** ABITAZIONE P1

abitazione di superficie lorda di 155 mq compreso quota di corridoio e scale comuni e altezza interna 3,00 m, composta da locali di fatto collegati in uso all'ufficio e destinati a cucina, corridoio, un ripostiglio, tre stanze e due bagni.

I serramenti sono in pvc e vetro privi di oscuramento. I locali hanno pavimenti in parquet di legno; i bagni hanno pavimenti e pareti rivestiti in piastrelle di ceramica e dotazioni base di sanitari (lavandino, wc e bidet).

Sono presenti impianto idrico ed elettrico sottotraccia, impianto termico con caldaia (unica con ufficio) e termosifoni, climatizzazione con split e macchine esterne; i locali sono in condizioni discrete.



*Locali abitazione al piano primo*

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola  
Commissario G.: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron



**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**

considerati la dimensione del complesso e i diversi fabbricati presenti, le caratteristiche costruttive generali e gli impianti sono indicati nelle descrizioni puntuali precedenti.

**IMPIANTI generali**

Fognatura: scarichi assimilati ai civili in fognatura; condizioni: non verificabili; servizi dotati di sanitari ordinari per l'epoca di installazione, in parte da rinnovare.

Idrico: tipologia: sottotraccia ed esterni a vista, alimentazione: acquedotto comunale.

Elettrico: parti produttive: tipologia FM e luce, tensione: 220-380V con Q.G., barre e canalette esterne con calate e q.z.; porzioni sottotraccia; illuminazione con lampade/neon a soffitto;  
corpi uffici/abitazione/servizi: FM e luce, tensione 220, sottotraccia e in canalette esterne, lampade a soffitto

Termico: la porzione produttiva non è riscaldata; per la zona uffici/abitazione in uso al piano primo vi è un'unica caldaia che serve l'intero piano posizionata nel ripostiglio; l'ufficio al piano terra era servito dalla caldaia e dal boiler al piano interrato, in disuso da tempo.

Condizionamento: per uffici/abitazione sub 10-11 impianti con split e macchine esterne

Antincendio: estintori (nei beni mobili)

Allarme: palazzini uffici/abitazione con sistema antintrusione volumetrico

Dichiarazioni conformità: le dichiarazioni reperite sono riportate nei dati edilizi.

<b>DATI TECNICI</b>	<i>in base a dati catastali, pratiche edilizie e misure di massima</i>			
Comune di Schio CF fg. 20	sup. lorda mq	H int m	rapp. mercantili	sup. comm. mq
<b>Capannone m.n. 166 sub 5</b>				
<u>locali piano terra</u>				
porzione artigianale (1960) - A1	457,00	2,75/4,15/ 4,30/ 6,50	0,90	411,30
porzione magazzino commerciale (1965) - A1	180,00	4,15	0,90	162,00
porzione magazzino commerciale (1973) - A1	101,00	4,15	1,00	101,00
porzione laboratorio commerciale (1973) - A1	221,00	4,15	1,00	221,00
Sub totale	959,00			895,30
tettoia retro (eternit) - A5	108,00	4,75/6,05	0,30	32,40
tettoia auto (eternit) - A5	80,00	2,10/2,40	0,30	24,00
Sub totale	188,00			56,40
<u>locali piano primo:</u>				
magazzino al grezzo - A3	138,00	2,80	0,40	55,20
poggiolo - A3	10,00		0,15	1,50
Sub totale	148,00			56,70
ufficio/magazzino - A4	91,00	2,80	0,50	45,50
Sub totale	91,00			45,50
<u>locali piano interrato - A2</u>	54,00	2,1	0,25	13,50
<b>totale</b>	<b>1.463,00</b>			<b>1.067,40</b>
<b>Ufficio m.n. 166 sub 10 (B1)</b>				
vano scala e corridoi comuni (quota ½)	20,00	3,00	1,00	20,00
uffici piano terra (1973)	40,00	3,00	1,00	40,00



Concordato Preventivo n. 4/2022 R.G. – Rapporto di Valutazione - Lotto 4

ufficio piano primo	85,00	3,00	1,00	85,00
poggiolo	5,00		0,25	1,25
<b>totale</b>	<b>150,00</b>			<b>146,25,</b>
<b>Abitazione m.n. 166 sub 11 (C1)</b>				
vano scala e corridoi comuni (quota 1/2)	20,00	3,00	1,00	20,00
abitazione piano primo	135,00	3,00	1,00	135,00
poggiolo	2,00		0,25	0,50
<b>totale</b>	<b>157,00</b>			<b>155,50</b>
<b>terreno m.n. 166 - ente urbano</b>	2.334,00			

**Necessità di interventi manutentivi urgenti:**

Tenuto conto delle epoche di costruzione e dello stato degli immobili, non appaiono necessarie e non sono state segnalate opere di manutenzione straordinarie urgenti.

Al sopralluogo sono stati indicati materiali costruttivi che richiedono interventi di bonifica: la copertura delle due tettoie è in cemento amianto (eternit) e va prevista la bonifica, con detrazione indicata negli adeguamenti della stima.

Si fa presente inoltre che in origine il fabbricato produttivo era sede di una ditta con lavorazione di mastici e vernici; non sono state riferite criticità rispetto all'uso produttivo, ma viene prudenzialmente indicata una detrazione per la verifica della zona ex deposito oli nell'area a nord.

Vi sono diffusi fenomeni di umidità per infiltrazioni dalle coperture e dalle terrazze e in alcune porzioni di risalita a pavimento.

**Certificazione energetica:**

per la vendita del fabbricato produttivo m.n. 166 sub 5, dell'ufficio e dell'appartamento m.nn. 166 sub 10-11 sono necessari gli Attestati di Prestazione Energetica – APE.

La ricerca eseguita sul portale Ve.Net.energia non ha riscontrato attestati registrati.

In data 17/4/13 risultano redatti dall'arch. G. de Felice gli Attestati di Certificazione Energetica ACE per le unità m.nn. 166 sub 5 e sub 10 e m.n. 166 sub 11.

Le u.i.u. m.nn. 166/5-10 sono in classe energetica F e il m.n. 166/11 in classe energetica E. Gli Attestati hanno validità di 10 anni e sono quindi appena scaduti. Devono essere predisposti nuovi APE per ciascuna unità.

- Sp. tecniche e oneri nuovo APE+libretto m.n. 166/5 € 1.000,00+ IVA
- Sp. tecniche e oneri nuovi APE+libretto m.nn. 166/10-11 € 500,00+ IVA

**STORIA CATASTALE****Dati catastali attuali:**

in ditta HASTRAL SRL sede Schio (VI), P.IVA 02492200247 - propr. 1/1

Comune di SchioCatasto Fabbricati Fg. 20

- m.n. 166 sub 5, Via Belfiore 13, p. S1-T-1, cat. D/1, cl. /, consist /, sup. cat. /, R € 3.608,00
- m.n. 166 sub 10, Via Belfiore 13, p. T-1, cat. A/10, cl. 2, v. 6, sup. cat. 145 mq, R€ 1.859,24
- m.n. 166 sub 11, Via Belfiore 13, p. T-1, cat. A/2, cl. 2, v. 6, sup. cat. 116 mq totale escluse aree scoperte 115 mq, R€ 619,75.

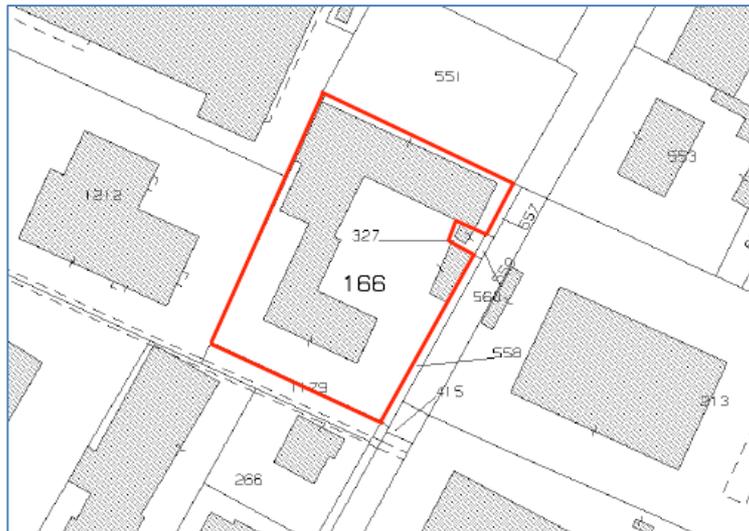
Le unità immobiliari hanno diritto ai seguenti bcnc:

m.n. 166 sub 8 - bene comune non censibile (corte) comune ai sub 5-10-11;

m.n. 166 sub 9 - bene comune non censibile (ingresso-vano scala-corridoio) comune ai sub 10-11.

Le unità immobiliari insistono sul terreno individuato in Schio CT Fg. 20 m.n. 166 ente urbano di are 23.34.





estratto di mappa catastale con individuazione beni

### **CONFINI:**

in senso NESO secondo la mappa C.T. il terreno m.n. 166 confina con: m.nn. 551-557-327-558-1179-1212-1188.

### **Variazioni storiche:**

#### Catasto Fabbricati:

- denuncia di variazione in data 14/1/13 n. 6434.1/2013 (Prot. n. VI0009824) con cui sono stati soppressi i m.nn. 166 sub 4, sub 6, sub 7, è stato variato il m.n. 166 sub 5 e sono stati creati i m.nn. 166 sub 8, sub 9, sub 10 e sub 11;
- denuncia di variazione in data 28/10/05 n. 32420.1/2005 (Prot. n. VI0230418), con cui sono stati soppressi i m.nn. 166 sub 1, sub 2 e sub 3 e sono stati creati i m.nn. 166 sub 4, sub 5, sub 6 e sub 7.

#### Catasto Terreni:

- il terreno m.n. 166 di are 23.34 è tale per Tipo Mappale in data 2/6/89 n. VI0275657 in atti dal 29/10/04 (3/SPC n. 54544.1/1989) e Tipo Mappale in data 6/8/76 n. VI0273326 in atti dal 27/10/04 (3/SPC n. 1326.1/1976) e Frazionamento n. 92/81 in atti dal 14/01/1991.

### **Conformità catastale**

Dal confronto dello stato dei luoghi con le ultime planimetrie catastali in visura, si sono riscontrate le differenze di seguito elencate ed evidenziate nelle planimetrie sotto riportate (*giallo demolizione e rosso nuova costruzione*):

In generale:

- in estratto di mappa non è indicata correttamente la sagoma del fabbricato: manca la tettoia a ovest e la tettoia a est è indicata più piccola; da correggere
- l'elaborato planimetrico è errato perché riporta nel sub 5 la cabina elettrica m.n. 327 in proprietà di terzi ed è errata rispetto all'autorizzato la suddivisione al piano primo tra il sub 10 e il sub 11; da correggere

In particolare:

- **m.n. 166 sub 5** (fabbricato produttivo):
  - piano interrato: non indicati divisione bagno in anti e wc e scalini in ripostiglio;
  - piano terra: non indicate scale e porta di collegamento al piano interrato, un pilastro più grande, la cabina elettrica in planimetria non è in proprietà, scala interna nord diversa;
  - piano primo: nel magazzino al grezzo differenze prospettiche nella posizione dei fori finestra e porta finestra, non c'è la porta di collegamento con il vuoto su piano terra, non è indicato il poggiolo; nell'ufficio/magazzino a nord differenze nelle porte interne dei locali bagno e ufficio.



Concordato Preventivo n. 4/2022 R.G. – Rapporto di Valutazione - Lotto 4



estratto planimetria catastale m.n. 166 sub 5 piano terra e interrato con individuate le differenze

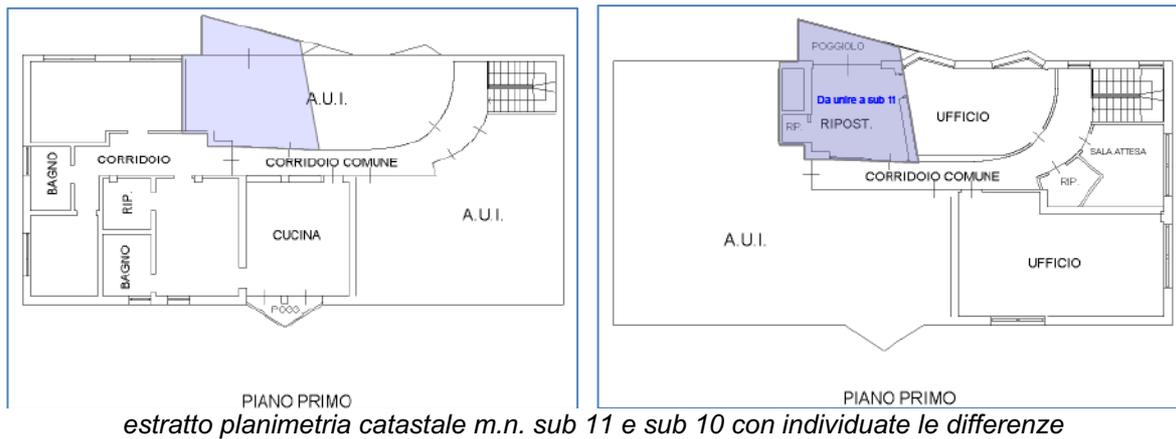


estratto planimetria catastale m.n. 166 sub 5 piano primo con individuate le differenze

- **m.n. 166 sub 10** (fabbricato direzionale)  
e **m.n. 166 sub 11** (fabbricato residenziale):

errata suddivisione planimetrica tra porzione residenziale e porzione direzionale; il ripostiglio lato nord ovest e il poggiolo indicati nella planimetria del m.n. 166/10 sono autorizzati a destinazione residenza e da comprendere nella planimetria del m.n. 166/11.

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola  
Commissario G.: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron



Spese tecniche e diritti AE presunti per la vendita

Correggere n. 3 planimetrie, n. 1 estratto di mappa e n. 1 elaborato planim. € 3.000,00+IVA

### REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

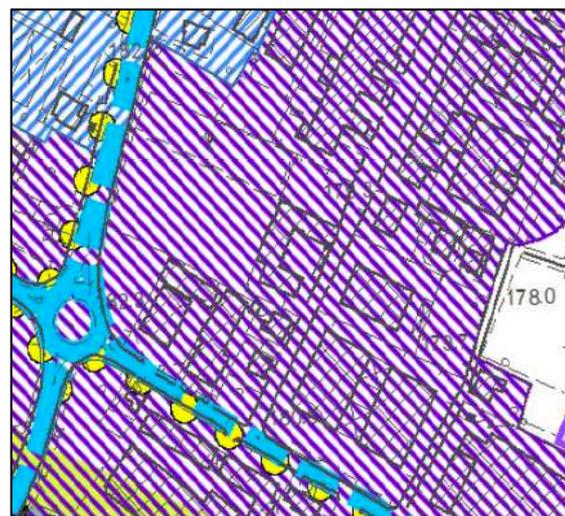
#### Dati urbanistici:

Il vigente **PATI** Piano di Assetto del Territorio Intercomunale dei Comuni di Schio e Valdagno approvato con Conferenza di Servizi del 18/1/16, smi e ultimo aggiornamento come da D.D. n. 790 del 22/7/22 comprende i beni in ATO 1 - paesaggio urbano.

La tavola 4 – Trasformabilità indica il terreno in ambiti di urbanizzazione consolidata - attività economiche non integrabili con la residenza, art. 30 NTA.



*estratto PATI - TAV 1 – Vincoli*



*estratto PATI - TAV 4 – Trasformabilità*

Secondo il **PI** - Piano degli Interventi vigente approvato con D.C.C. n. 13 del 25/3/19, ultimo agg. come da D.D. n. 790 del 22/7/22, il terreno m.n. 166 ricade in Zona D1/008 - attività economiche e produttive - art. 3.5 nto; ed è soggetto al Vincolo sismico - Zona "3" (intero territorio comunale) - art. 7.4.6

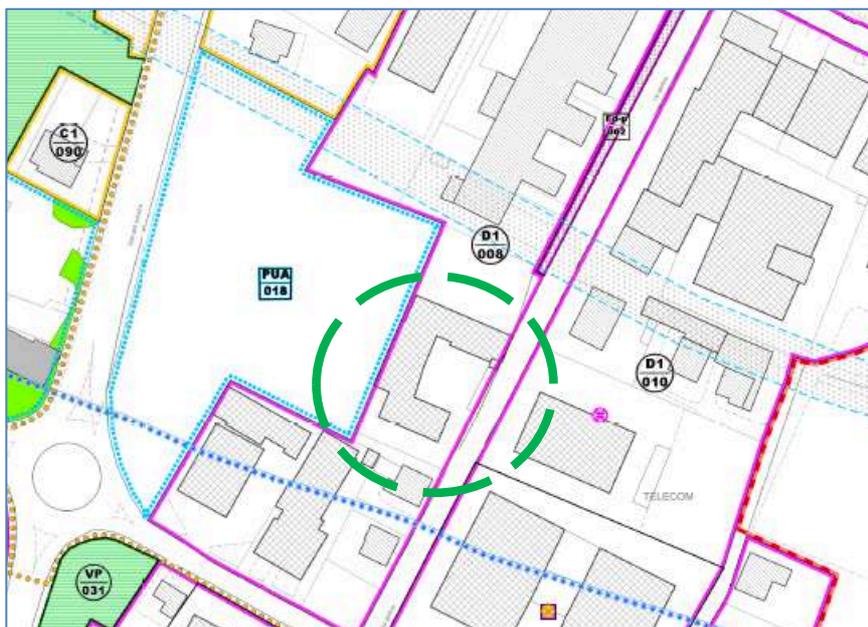
#### Art. 3.5 - Zona D - attività economiche e produttive - norme comuni

- 1) La zona territoriale omogenea D comprende tutte le aree destinate e da destinare alle funzioni e attività produttive: artigianali, industriali, commerciali direzionali e di servizio ad esse, salvo specifiche prescrizioni del PI, nonché quelle turistico-ricettive sono ammesse nella sola zona D3
- 2) Gli ambiti per le attività produttive vengono articolati nel PI nelle seguenti zone:
  - a Zona D1 - produttiva
  - b Zona D2 - produttiva e commerciale-direzionale
  - c Zona D3 - turistico-ricettiva
  - d Zona D4 - produttiva di espansione
- 3) Salvo prescrizioni di dettaglio del Repertorio normativo che prevalgono sul presente articolo, la disciplina per le zone D è la seguente:

Concordato Preventivo n. 4/2022 R.G. – Rapporto di Valutazione - Lotto 4

- a) negli edifici a destinazione produttiva è ammessa l'abitazione del custode, la quale non potrà superare 500 mc, che ha destinazione d'uso produttiva con utilizzo a residenza del custode e che costituisce un tutt'uno col fabbricato produttivo. Su tale unità immobiliare dovrà essere costituito un vincolo perpetuo di pertinenzialità con l'immobile produttivo che dovrà essere trascritto a cura e spese del proprietario; al cessare dell'utilizzo a residenza, potrà essere cancellato il relativo vincolo con esplicito nulla osta dell'Amministrazione;
- b) la superficie del lotto per edifici produttivi isolati non potrà essere inferiore a 2.000 mq;
- c) la distanza dai confini:
  - edifici: pari all'altezza del fronte del fabbricato con un minimo di 8,00 m;
  - strutture per documentate esigenze tecnologiche connesse al ciclo produttivo (silos e impianti): minimo di 8,00 m indipendentemente dall'altezza dell'impianto;
  - cabine elettriche realizzabili anche a confine;
- d) la distanza tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate di edifici antistanti: minimo 10,00 m;
- e) distanza dalle strade minimo di 10,00 m con le seguenti prescrizioni:
  - lungo via Lago di Trasimeno gli allineamenti degli edifici lungo i marciapiedi sono stabiliti a una distanza di 3,00 m dal limite della cordonata tra marciapiede e zona a parcheggio;
  - nel caso di viabilità secondaria est-ovest costituita da una carreggiata stradale affiancata da aiuola sparti traffico e da due fasce di parcheggio con interposta strada di servizio, la distanza minima dai parcheggi pubblici (dotazioni territoriali) è pari a 5,00 m;
  - devono essere rispettati gli allineamenti prescritti ove riportati negli elaborati di PI. In particolare lungo viale dell'Industria, nel tratto compreso fra via Veneto e la rotonda alle Garziere, il PI individua l'allineamento dei fabbricati esistenti quale limite non superabile per la nuova edificabilità al fine di confermare l'impianto urbanistico del Piano Particolareggiato originario. Per la rimanente parte di viale dell'Industria assieme a via dell'Artigianato, via Maestri del Lavoro e il nuovo tracciato della SS 349, è confermata una fascia di rispetto di 20,00 m;
- f) lungo via Lago di Trasimeno vanno mantenuto gli allineamenti e i portici;
- g) il passo carraio dovrà essere arretrato dalla strada per una distanza pari a 5,00 m; tale distanza è derogabile per i passi carrai che accedono dal parcheggio con interposta strada di servizio;
- h) non sono ammesse rampe carrabili fuori terra sul fronte strada degli edifici. Sugli altri fronti sono realizzabili se contenute entro l'involucro della costruzione.
- i) e aree riservate a parcheggio e a verde per attività industriali o artigianali dovranno essere dimensionate come previsto dall'art. 2.5 delle NTO mentre per le attività commerciali o direzionali dovranno essere quelle stabilite all'art. 2.6 delle NTO;
- j) tutte le aree a verde e le aree di rispetto dovranno essere convenientemente alberate anche con essenze di alto fusto;
- k) nel caso di ampliamento di edifici esistenti, è ammessa la costruzione in aderenza su due lati del lotto non prospicienti la strada. La norma non si applica per gli interventi edilizi autorizzati in attuazione di un Planivolumetrico già approvato alla data di adozione della presente normativa. In questi casi si applica la normativa del Planivolumetrico stesso. Nel caso si proceda per stralci, ci si applica la distanza tra pareti.

Il Repertorio Normativo indica che per tutte le zone D1 nel caso si manifesti l'esigenza di una ristrutturazione urbanistica in parti delle zone o di un potenziamento delle opere di urbanizzazione l'intervento dovrà essere preceduto dalla redazione di uno strumento attuativo.



estratto PI 1:2000

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola  
Commissario G.: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron

Il CDU allegato, a cui si rimanda per una completa lettura, richiama i seguenti vincoli e limiti agli interventi edilizi:

- l'intero territorio del Comune di Schio ricade nella Zona 2 del vincolo sismico di cui alla OPCM n. 3274/2003;
- l'intero territorio del Comune di Schio ricade all'interno della fascia di rispetto degli osservatori astronomici di Asiago (Cima Ekar), di Schio (Monte Novegno) e di Crespadoro (Marana) ai sensi della LR n. 17/2009;
- nel territorio del Comune di Schio ricadono la Zona di Protezione Speciale ed il Sito di Importanza Comunitaria denominato IT3210040 "Monti Lessini-Pasubio-Piccole Dolomiti Vicentine" individuato ai sensi delle Direttive 79/409/CEE, 92/43/CEE e 42/2001/CE e che prossimi al suo territorio sono stati individuati il Sito di Importanza Comunitaria denominato IT3220008 "Buso della Rana" e la Zona di Protezione Speciale e Sito di Importanza Comunitaria denominato IT3220013 "Bosco di Dueville e risorgive limitrofe";
- il m.n. 166 ricade all'interno di area idonea a condizione ai fini urbanistici di cui all'Art. 7.4.7
- Compatibilità geologica delle Norme Tecniche Operative del PI;
- il m.n. 166 ricade all'interno dell'area di ricarica della falda come da PTCP di cui all' Art. 29
- comma 3, delle Norme Tecniche del PTCP;
- il m.n. 166 ricade in zone suscettibili di amplificazione sismica di cui all'Art. 7.4.6 – Norme per la riduzione del Rischio sismico e all'Art. 7.4.7 -Compatibilità geologica delle Norme Tecniche Operative del PI;
- il m.n. 166 ricade all'interno del centro abitato secondo il Nuovo Codice della Strada DPR n. 495/92. La distanza minima dalle strade è fissata dal D.I. n. 1404/68 e dal DPR n. 147/93 recante modificazioni ed integrazioni all'art. 28 Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati.

Il **certificato di destinazione urbanistica - CDU** dei terreni è stato richiesto dal perito al Comune di Schio e rilasciato il 21/3/23 con n. 23/0035 (allegato 4D).

#### Pratiche edilizie:

Il competente Ufficio Tecnico del Comune di Schio ha messo a disposizione le seguenti pratiche, integrate con quanto consegnato dalla proprietà:

#### **1- Pratica Edilizia N. 170/1960**

È stata reperita presso l'UTC una tavola di progetto per la costruzione della porzione iniziale del complesso produttivo originario (*porzione a nord*)

#### **2- Autorizzazione Edilizia N. 136/10 del 31/3/1965**

rilasciata a ditta Carraro Mastificio di Gavasso & C.  
per la costruzione in ampliamento di un magazzino adiacente al fabbricato industriale.  
In data 5/6/67 rinnovo del permesso n. 136/10.  
Denuncia opere in c.a. nr. 15525/Div. IV<sup>A</sup> in data 16/6/67.

#### **3- Licenza Edilizia N. 58/62 del 1/3/73**

rilasciata a Carraro Mastificio di Gavasso & C  
per l'ampliamento del fabbricato industriale (*porzione sud*)  
inizio lavori 5/7/73 e fine lavori luglio 1976

**Certificato Agibilità N. 68 del 5/7/76** con destinazione industriale

#### **4a- Concessione Edilizia in sanatoria N. 17821/813 e n. reg. 1319 del 21/8/91**

rilasciata a Ortofrutta Scledense snc di Sbalchiero Massimiliano e C.  
per parziale cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale del piano terra,  
costruzione di tettoia e tinteggiature di un edificio esistente  
I lavori ebbero inizio l'1/10/91

#### **4b- Concessione Edilizia in sanatoria N. prot. 4272/163 e n. reg. 157 del 17/2/92**

rilasciata a Ortofrutta Scledense snc di Sbalchiero Massimiliano e C.  
variante in sanatoria alla C.E. n. 1319 del 21/8/91 per il cambio di destinazione d'uso del p.



seminterrato e di una tettoia esterna

Nell'elaborato grafico sono indicati nell'area scoperta esterna i parcheggi commerciali.

I lavori ebbero termine il 18/1/92.

**Certificato Agibilità N. prot. 2013/16 e n. 28 reg. del 4/3/92** con destinazione commerciale  
Dichiarazione di conformità impianto energia elettrica in data 30/1/92 ditta Impianti Elettrici  
Moreno Rampon di Schio

**5- Concessione Edilizia N. prot. 18698/576 e n. reg. 655 del 11/7/95**

rilasciata a Ortofrutta Scledense snc

per cambio di destinazione d'uso di porzione del piano primo da artigianale a residenziale  
per ricavo di una abitazione

I lavori ebbero inizio il 19/2/96

I lavori ebbero termine il 26/8/96

**Certificato Agibilità N. prot. 31214/16 e n. 173 reg. del 11/10/96**

con destinazione residenziale

Dichiarazione di conformità impianto elettrico in data 26/6/96 ditta CDIE srl di Thiene

Dichiarazione di conformità impianto radiotelevisivo in data 17/7/96 ditta CDIE srl di Thiene

Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento in data 2/7/96 ditta Frizzo  
Termoidraulica di Piovene Rocchette.

Dichiarazione di conformità impianto idrico-sanitario in data 2/7/96 ditta Frizzo  
Termoidraulica di Piovene Rocchette.

Dichiarazione di conformità impianto gas metano in data 2/7/96 ditta Frizzo Termoidraulica  
di Piovene Rocchette.

**6 – Permesso di Costruire in Sanatoria n. 104/2007 del 10/7/07**

rilasciato a Zermiglian Costruzioni srl e Banca Agrileasing Spa

Condono edilizio presentato il 10/12/04 n. 58649 prot.

per cambio destinazione senza opere da residenziale/artigianale a direzionale

*Non risulta richiesta e rilasciata l'agibilità.*

**7 – Permesso di Costruire in Sanatoria n. 37/2012 del 4/12/12**

rilasciato a Zermiglian Costruzioni spa

per cambio destinazione d'uso di porzione di un edificio da direzionale a residenziale,  
manutenzione straordinaria sull'edificio con destinazione residenziale/direzionale e  
artigianale e chiusura di due terrazze.

*Non risulta richiesta e rilasciata l'agibilità.*

**Conformità urbanistico-edilizia:**

Il **CdU**, necessario per la vendita, è stato richiesto dal perito e rilasciato il 22/3/23 - ha validità  
di 1 anno, se non intervengono modifiche al Piano Urbanistico.

Si segnala che al sopralluogo si è rilevato un possibile sconfinamento del capannone (tettoia)  
su porzione del terreno di pertinenza dell'adiacente cabina elettrica m.n. 327 (di proprietà di  
terzi). Dovrà essere verificata l'eventuale errata occupazione.

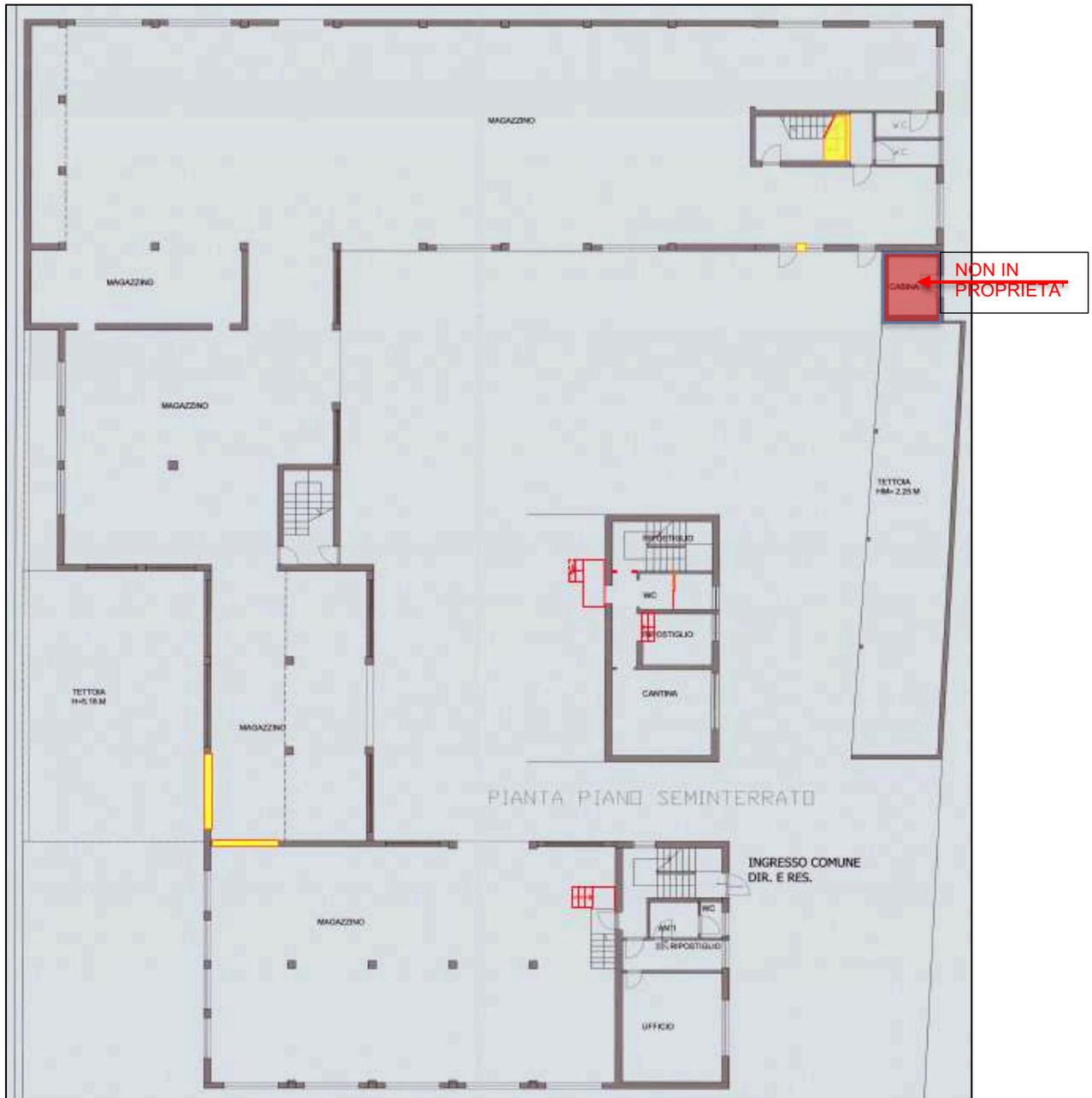
Diffomità riscontrate sui fabbricati:

per il m.n. 166 sub 5:

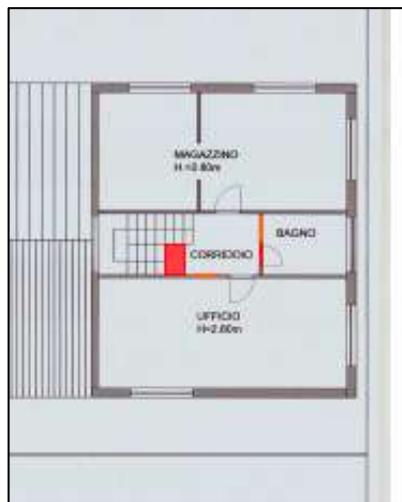
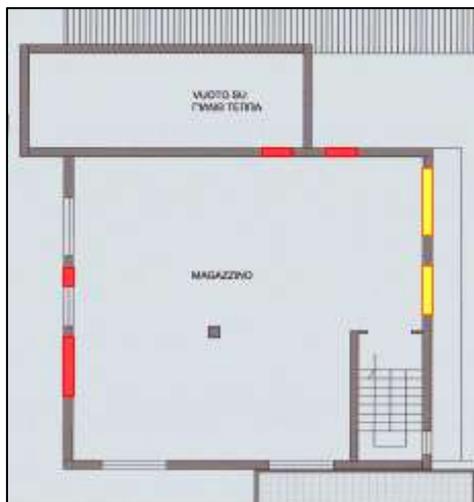
al piano terra differenze nella posizione di alcune porte interne, di murature, dimensioni di un  
pilastro e posizione di scalini e sviluppo della scala nord; al piano primo nel magazzino al  
grezzo diverse forometrie esterne e porta interna murata e nell'ufficio a nord diversa pozione  
delle porte del bagno, presenza di una ulteriore porta nell'ufficio, differenze per diverse  
forometrie - come meglio evidenziato nelle planimetrie di eseguito riportate (allegato 4C)

manca l'agibilità finale di tutto il complesso





piano terra



piano primo

*estratto ultima planimetria autorizzata con individuate le differenze*

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola  
Commissario G.: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron



**Abusi:** vedasi punto precedente.

**Sanabilità e costi:** le differenze riscontrate per partizioni interne, prospettiche, di piccole variazioni dimensionali, ecc. sono regolarizzabili con pratica di sanatoria edilizia ai sensi del DPR 380/01 smi.

Deve inoltre essere certificata l'agibilità generale SCA.

- spese tecniche presunte per regolarizzazione edilizia

**€ 8.500,00 + IVA**

L'ufficio Tecnico competente si è riservato di quantificare gli oneri definitivi al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

La regolarizzazione edilizia è differita post vendita ai sensi dell'art. 46 co. 5 DPR 380/01 ed è a carico dell'acquirente.

Eventuali altri oneri e spese per la regolarizzazione dell'immobile o vizi occulti si considerano a carico dell'acquirente.

Nota: si precisa che quanto sopra esposto è indicato ai soli fini di determinare un prezzo di vendita degli immobili (commerciabilità) e non di fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile e/o l'attestazione di conformità dello stesso, che potranno risultare a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato. Non sono stati eseguiti un rilievo topografico delle aree né la verifica dei confini, ma si è provveduto a indicare la consistenza fisica catastale delle aree oggetto di stima.

### **STATO DI POSSESSO occupato**

Piena proprietà ditta Hastral srl

**Locazione:** /

**Comodato:** /

**Assegnazione al coniuge:** /

**Affitto azienda:**

- contratto di affitto di ramo d'azienda alla società Zermiglian Costruzioni srl, stipulato in data 31/3/14 e registrato il 24/4/14 che comprende il ramo d'azienda relativo alle costruzioni edili e l'immobile destinato a sede aziendale, sito in Schio via Belfiore 13 e beni mobili - tra cui macchine e attrezzature, automezzi, carrelli elevatori, arredi d'ufficio ed elettronica d'ufficio oltre agli appalti e ai rapporti di lavoro in essere compresi il tfr e i ratei maturati al 31/3/13; canone mensile complessivo € 3.000,00 (beni mobili € 1.550,00 e beni immobili € 1.450,00)  
- durata fino al 31/3/23; diritto di opzione di acquisto del ramo d'azienda affittato (*contratto in atti di procedura*).

### **VINCOLI E ONERI**

**Pertinenze:** area scoperta e bcnc

**Usufrutto, uso, abitazione:** /

**Servitù:** /

**Convenzioni edilizie:** /

**Vincoli storico-artistici:** /

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** /

**Prelazione agraria:** /

**Altri vincoli o oneri:** /

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:** l'immobile non fa parte di condominio

Spese medie ordinarie annue di gestione o manutenzione: non indicate

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: non indicate

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: /

**Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.):** /

### **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**Titolo di acquisto del debitore:**

HASTRAL srl, con sede in Schio (VI) CF/PIVA 02492200247 propr. 1/1 proprietaria dal 2/4/21 ad oggi

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola  
Commissario G.: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron



Concordato Preventivo n. 4/2022 R.G. – Rapporto di Valutazione - Lotto 4

con atto del 2/4/21 notaio R. Facchin n. 26121 rep., trascritto AE di Schio in data 19/4/21 ai nn. 4292/3168, stessa P. IVA/cf 02492200247  
atto di mutamento di denominazione o ragione sociale da “Immobiliare Zermiglian srl in liquidazione a “Hastral srl”,  
riferito ai beni oggetto della presente perizia e altri beni

**Regime patrimoniale: srl**

**Elenco precedenti proprietari nel ventennio:**

Provenienza a “Immobiliare Zermiglian srl in liquidazione”

Proprietaria dal 29/4/16 al 1/4/21

mutamento di denominazione da Zermiglian Costruzioni SpA a Immobiliare Zermiglian srl con sede in Schio cf 02492200247

con verbale di assemblea straordinaria 29/04/16 notaio R. Facchin n. 21816 rep. registrazione volume 1t n. 4067 in data 24/05/16

Provenienza a “Immobiliare Zermiglian Costruzioni SpA”

Proprietaria dal 19/4/2013 al 28/4/16

con atto del 19/4/13 notaio A. Bonato n. 23319 rep., trascritto AE di Schio in data 19/4/13 ai nn. 3595/2593

atto di vendita immobiliare proveniente da locazione finanziaria (*riscatto*) contro ICCREA BANCAIMPRESA Spa già AGRILEASING Banca per il Leasing delle Banche di Credito Cooperativo/Casse Rurali ed Artigiane Spa sede in Roma.

I beni erano stati concessi in locazione finanziaria a Immobiliare Zermiglian Costruzioni SpA con contratto n. AL 3023460010 stipulato il 14/5/02, registrato a Padova 1 il 13/5/03 al n. 200, la parte venditrice ha concesso in locazione finanziaria gli immobili per un periodo di otto anni con la facoltà di acquistarli alla fine del novantaseiesimo mese  
riferito ai beni oggetto della presente perizia

Nota: con Verbale Assemblea Straordinaria in data 15/9/11 n. 157387 di repertorio Notaio Alfio Grassi, registrato a Roma 1 il 20/9/11 al n. 33096 serie 1T, la Società "AGRILEASING – Banca per il Leasing delle Banche di Credito Cooperativo/Casse Rurali ed Artigiane - S.p.A." - brevemente "BANCA AGRILEASING S.p.A." ha modificato la sua denominazione in "ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A."

Provenienza a “AGRILEASING Spa”

Proprietaria dal 14/5/02 al 15/9/11-18/4/13

con atto del 14/5/02 notaio G. Clarizio n. 48125 rep., trascritto AE di Schio in data 30/5/02 ai nn. 5717/4163

atto di compravendita contro ORTOFRUTTA SCLEDENSE snc di Sbalchiero Pierantonio e C." con sede in Schio

riferito a beni in Schio CF fg. 20 m.nn. 166 sub 2-3 e m.n. 166 sub 1 bcnc

Provenienza a ORTOFRUTTA SCLEDENSE snc

Proprietaria dal 7/11/89 al 13/5/02

con atto del 7/11/89 notaio G. Carraro n. 119097 rep., registrato a Schio il 27/11/89 al n. 1448 serie 2V, trascritto AE di Schio in data 22/11/89 ai nn. 7300/5736

atto di compravendita contro Gavasso Edoardo nato a Schio il 26/9/1927

riferito a beni in Schio CF fg. 20 m.n. 166 piani terra e primo

**Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli**

aggiornato al 16/3/23

sui nominativi HASTRAL srl, Massa dei creditori del Concordato Preventivo HASTRAL srl, IMMOBILIARE ZERMIGLIAN COSTRUZIONI srl, IMMOBILIARE ZERMIGLIAN srl, IMMOBILIARE ZERMIGLIAN srl in liquidazione, ZERMIGLIAN COSTRUZIONI spa, ZERMIGLIAN COSTRUZIONI srl, ZERMIGLIAN COSTRUZIONI srl, ZERMIGLIAN spa risultano le seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione **ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** a favore di **DO BANK S.P.A.** con sede in Verona, a firma Tribunale di Vicenza del 8/11/16 n. 3678 rep., iscritta AE Schio



Concordato Preventivo n. 4/2022 R.G. – Rapporto di Valutazione - Lotto 4

il 21/12/16 ai nn. 11703/1801

Importo capitale € 1.284.572,98 - Importo ipoteca € 1.000.000,00

iscritta contro IMMOBILIARE ZERMIGLIAN S.R.L. sede Schio CF 02492200247

beni colpiti: beni oggetto della presente perizia per 1/1 oltre a beni in ditta oggetto di concordato e altri beni.

Annotazione trascritta ai nn. 11930/1864 il 14/11/19 (restrizione dei beni) riferita ad altri beni (Schio CF. fg. 11 m.nn. 335/31-45).

- Ipoteca volontaria derivante da **garanzia di mutuo fondiario** a favore di **BANCA POPOLARE DI MAROSTICA - Societa' Cooperativa per Azioni a r.l.** sede Marostica, atto notaio A. Bonato del 19/4/13 n. 23320 rep., iscritta AE Schio il 19/4/13 ai nn. 3596/400  
Importo ipoteca totale € 1.376.000,00, capitale € 688.000,00,  
iscritta contro ZERMIGLIAN COSTRUZIONI Spa sede Schio CF 02492200247, per 1/1  
Durata: 12 anni

beni colpiti: solo i beni oggetto della presente perizia

- **Decreto di ammissione concordato preventivo** in data 10/11/22 n. 6196 rep. Tribunale di Vicenza, trascritto AE Schio in data 24/2/23 ai nn. 1901/1404  
a favore Massa dei Creditori del C.P. HASTRAL SRL contro HASTRAL SRL sede Schio CF 02492200247.

Riferito a: beni oggetto della presente perizia e altri beni oggetto di concordato

#### **Pignoramenti:**

- Verbale di **Pignoramento** Immobili a favore di **TIBERIUS SPV srl** con sede in Conegliano, a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 5/3/20 n. 1425 rep., trascritto a AE Schio in data 5/6/20 ai nn. 4558/3331

iscritta contro IMMOBILIARE ZERMIGLIAN S.R.L. sede Schio CF 02492200247, per 1/1 e contro Zermiglian Carlo nato a Schio il 30/9/60 per altri beni

Riferito a: beni oggetto della presente perizia oltre ad altri beni intestati a Zermiglian Carlo.

- Verbale di **Pignoramento** Immobili a favore di **DO BANK S.P.A.** con sede in Verona, a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 27/7/17 n. 6345 rep., trascritto a AE Schio in data 4/8/17 ai nn. 7853/5877

iscritta contro IMMOBILIARE ZERMIGLIAN S.R.L. sede Schio CF 02492200247 per 1/1, per 36/126 per 200/1000 oer 900/1000 a seconda dei beni

Riferito a: beni oggetto della presente perizia per 1/1 oltre ad altri beni in ditta oggetto di concordato e altri beni in ditta esclusi dal concordato.

Annotazione trascritta ai nn. 11702/1838 l'8/11/19 (restrizione dei beni) riferita ad altri beni (Schio CF. fg. 11 m.nn. 335/31-45).

#### **Elenco delle formalità che saranno cancellate/ristrette:**

- Ipoteca iscritta AE Schio il 21/12/16 ai nn. 11703/1801

- Ipoteca iscritta AE Schio il 19/4/13 ai nn. 3596/400

- Trascrizione AE di Schio il 24/2/2023 ai nn. 1901/1404

- Trascrizione AE Schio in data 5/6/20 ai nn. 4558/331

- Trascrizione AE Schio in data 4/8/17 ai nn. 7853/5877

### **VALORE E VENDIBILITA'**

#### **Fonti di informazione:**

Agenzia delle Entrate (Catasto e Conservatoria di Schio - SISTER), U.T.C. di Schio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni borsa immobiliare OMI, CCIAA-FIAP, borsino immobiliare, aste legali, stimatrix.

#### **Metodo di valutazione:**

Per esprimere la valutazione si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco del complesso immobiliare, comparato con i dati inerenti il valore di immobili raffrontabili, corretti

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola  
Commissario G.: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron



in relazione all'area geografica e urbanistica e ai prezzi attuali del mercato, per quanto rilevabile nell'attuale fase economica.

Il complesso produttivo è ubicato a Schio in un lotto di facile individuazione, in via Belfiore c.n. 13, interna ma comoda alle principali vie di comunicazione e alla strada SP46, con accesso comodo anche per i mezzi pesanti.

Il valore attribuito tiene conto di consistenza, epoche di costruzione/ampliamenti, qualità delle strutture, tipologia e altezze interne, destinazione d'uso, accessibilità e fruibilità, materiali, finiture e stato di manutenzione dei beni, dotazione di impianti base e della eventuale adattabilità o possibilità di riconversione per altre produzioni.

Il complesso artigianale ha porzioni più datate con caratteristiche costruttive di livello ordinario e più recenti con strutture adatte all'attività insediata; tenuto conto delle diverse fasi e periodi di costruzione presenta una distribuzione planimetrica razionale e spazi esterni di manovra e parcheggio adeguati, con finiture e condizioni di manutenzione generale sufficienti per l'uso a magazzino/deposito; l'abitazione e gli uffici sub 10-11 hanno finiture di buon livello e condizioni di manutenzione discrete.

Per il valore dell'area e dei fabbricati, tenuto conto dei prezzi generali di mercato adottabili per la zona, si è considerato che il terreno è in zona industriale e che l'immobile è assentito con destinazione artigianale/commerciale con uffici e residenza, inseriti in un contesto produttivo.

Per il contratto di azienda in corso che interessa gli immobili (in atti), si è ritenuto di non applicare alcuna riduzione, tenuto conto della procedura.

La perizia è eseguita sugli immobili per come valutabili a vista, senza considerare eventuali difetti o vizi occulti; al sopralluogo non sono stati rilevati né sono stati indicati materiali costruttivi che richiedano interventi di bonifica ad eccezione delle coperture in eternit segnalate; tenuto conto dell'attività inizialmente insediata - lavorazione di mastici e vernici – è stata prudenzialmente indicata una detrazione per la verifica della zona ex deposito oli nell'area a nord.

Si è proceduto alla stima adottando il metodo del confronto **MCA Market Comparison Approach**, mediante ricerca di atti di compravendita di beni comparabili a quelli da stimare.

In particolare si sono ricercati, considerata l'omogeneità territoriale, nel foglio catastale 20 (sul quale insiste il bene di stima) e sul vicino fg. 15 (perché nel foglio 20 non sono risultate sufficienti compravendite), fabbricati produttivi con caratteristiche simili per:

destinazione/categoria catastale: D/1;

area: zone industriali limitrofe a via Belfiore;

rendita catastale, che dà indicazioni sulle dimensioni e tipologia dei beni.

Non è stato reperito un numero sufficiente di compravendite utili; sono presenti trasformazioni di aziende e riscatti di leasing.

L'unico atto che è risultato una compravendita è il seguente:

- atto notaio G. Carraro n. 4519 rep. del 20/1/21, trascritto all'AE di Vicenza ai nn. 789/601 in data 22/1/21; categoria D/1, Fg. 15 m.n. 178 sub 2 oltre a sub 4-5-6-3 - Via Lombardia 8 - prezzo dichiarato € 1.667.000,00; classe energetica D; anni costruzione dal 1977 con modifiche/ampliamenti fino al 2021; *superficie commerciale calcolata su planimetria catastale mq 3.400 circa; euro 480,00 al mq circa.*

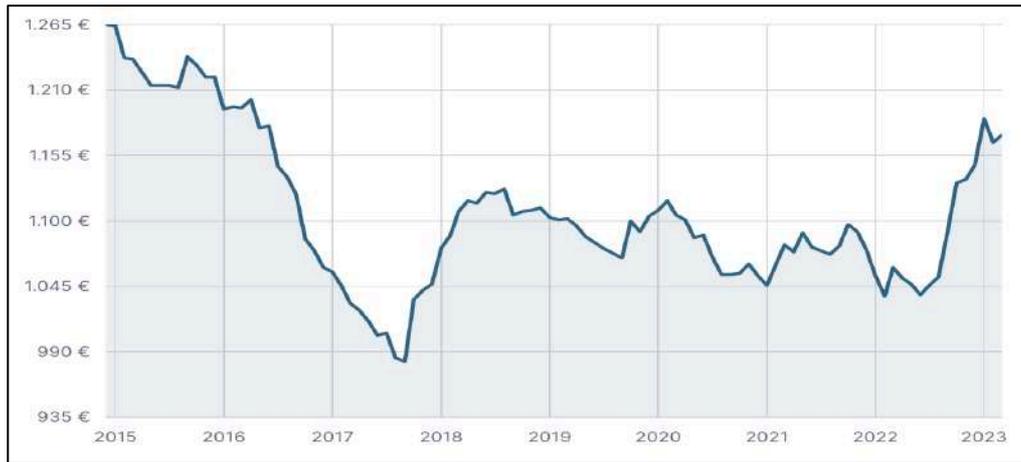
Si tratta di un capannone di ampie dimensioni con palazzina uffici e scoperto esclusivo, con caratteristiche raffrontabili ma di più recente sistemazione, sito a circa 3 km a sud-ovest.

Si è quindi proceduto per riferimento e riscontro prendendo in considerazione i seguenti dati:

- l'andamento delle compravendite immobiliari in Schio è positivo, con aumento del 10,46% rispetto all'anno 2022 (dati statistici marzo 2022-2023) del prezzo medio richiesto per gli immobili residenziali in vendita, che è di € 1.172/mq - nuovi ed usati; la domanda e l'offerta si sono attestate su prezzi ridotti, ma il volume delle compravendite del residenziale registra una ripresa



Concordato Preventivo n. 4/2022 R.G. – Rapporto di Valutazione - Lotto 4



andamento immobiliare

- Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agencia Entrate Comune di Schio in zona semicentrale nel periodo 2<sup>a</sup> sem. 2022, valori di vendita compresi per laboratori in stato normale tra 530 e 680 €/mq di superficie lorda; per uffici in stato ottimo valori tra 1.400 e 1.650 €/mq; per abitazioni civili in stato normale valori compresi tra 1.100 e 1.350 €/mq:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Laboratori	NORMALE	530	680

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Uffici	OTTIMO	1400	1650

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1350
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1850
Box	NORMALE	750	950

- Borsino Immobiliare: quotazioni marzo 2023 per gli immobili in Schio, valore di vendita tra 854 e 1.128 €/mq per abitazioni, tra 213 e 302 €/mq per posti auto scoperti:

Abitazioni in stabili di 1° fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.220	Euro 1.375	Euro 1.530	
Abitazioni in stabili di fascia media			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.070	Euro 1.203	Euro 1.337	
Abitazioni in stabili di 2° fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 854	Euro 991	Euro 1.128	

Box auto & Autorimesse			
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 584	Euro 706	Euro 828	
Posti auto coperti			
Quotazioni di parcheggi coperti			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 343	Euro 417	Euro 490	
Posti auto scoperti			
Quotazioni di parcheggi scoperti			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 213	Euro 257	Euro 302	

valore di vendita tra 235 e 443 €/mq per capannoni produttivi, tra 272 e 443 €/mq per capannoni tipici, tra 314 e 534 €/mq per laboratori, tra 244 e 460 €/mq per magazzini, tra 1225 e 1.522 €/mq per uffici:

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola  
Commissario G.: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron

Concordato Preventivo n. 4/2022 R.G. – Rapporto di Valutazione - Lotto 4

<b>Laboratori</b>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>314</b>	Euro <b>424</b>	Euro <b>534</b>

<b>Capannoni tipici</b>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>272</b>	Euro <b>357</b>	Euro <b>443</b>
struzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distribuita. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale e agricole.		

<b>Capannoni produttivi</b>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>235</b>	Euro <b>339</b>	Euro <b>443</b>

<b>Magazzini</b>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>244</b>	Euro <b>352</b>	Euro <b>460</b>

<b>Uffici</b>		
Quotazioni di uffici e studi privati:		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1.225</b>	Euro <b>1.374</b>	Euro <b>1.522</b>

<b>Negozi</b>		
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>677</b>	Euro <b>837</b>	Euro <b>998</b>

**- Borsa Immobiliare CCIAA-FIAIP:**

non rileva quotazioni per i capannoni e negozi e abitazioni in zona industriale.

**- Asta legale:**

dall'analisi dei dati delle aggiudicazioni di immobili produttivi e direzionali in Schio forniti da Astalegale risulta che molte aggiudicazioni sono riferite a vendite ante 2020.

Per gli immobili ad uso industriale venduti dal 2021 ad oggi risulta quanto segue:

Procedura	Indirizzo/ Data Agg/Tipol	Descrizione	Prezzo perizia	€/mq	Offerta Minima /Aggiudic.	€/mq
514/16 R.G.E.	Schio, Via Abruzzi, 15 - 27/4/21 Industriale	Fabbricato al pt parte di un complesso industriale - capannone con parti realizzate in tempi diversi, una di ca mq 777 (2 ampi locali lavorazioni, 2 locali uffici, spogliatoio con anti, area wc con anti) e l'altra di ca mq 254 (ampio locale magazzino ed area wc con anti).	€ 421.328	€408,66	€ 236.997	€ 229,87
514/16 R.G.E.	Schio Via Abruzzi, 15 - 27/4/21 Industriale	Fabbricato al pt parte di un complesso industriale - capannone con parti realizzate in tempi diversi: una di ca mq 915 (ampi locali per lavorazioni, zona ingresso, 4 locali uffici, disimpegno, ripostiglio, bagno e deposito), una di ca mq 91 composta da quattro ampi locali accessori, una di ca mq 38	€ 667.131	€ 639,01	€ 375.262	€ 359,45

con una media dei valori di aggiudicazione di 295 €/mq, con una riduzione media sul prezzo di perizia di circa il 44%.

Per gli immobili ad uso direzionale vi è solo una aggiudicazione nel 2021 che è insufficiente per determinare un valore medio:

Procedura	Indirizzo/ Data Agg/Tipol	Descrizione	Prezzo perizia	€/mq	Offerta Minima /Aggiudic.	Riduz.
256/15 Fall	Schio, via Lago di Garda - 29/10/2	Ufficio con garage	€ 435.000	/	245.000,00	- 44%

**- ricerca di mercato principali agenzie immobiliari on line:**

si sono cercati come parametro di confronto i prezzi richiesti per immobili produttivi e direzionali raffrontabili in vendita nelle offerte di operatori e agenzie locali; prezzi richiesti al mq per immobili ubicati in Schio, valori riferiti ad immobili ancora invenduti che di norma scontano un ribasso in sede di acquisto effettivo

prezzi variabili tra 210 e 620 €/mq per immobili produttivi

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola  
Commissario G.: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron

Concordato Preventivo n. 4/2022 R.G. – Rapporto di Valutazione - Lotto 4

n.	tipologia	ubicazione	sup mq	Hm	scoperto mq	stato	prezzo €	€/mq
1	capannone	Schio, via Vicenza	16000		42210	discreto	€ 4.000.000,00	€ 212,36
2	capannone	Schio zona ind	1100		1750	discreto	€ 600.000,00	€ 521,59
3	capannone/lab	Schio via Paraiso	256	5,4	posti auto	discreto	€ 159.000,00	€ 621,09
							media	€ 451,68

prezzi variabili tra 290 e 1.430 €/mq per immobili direzionali autonomi

N.	Tipologia	ubicazione	sup mq	piano	scoperto mq	stato	prezzo €	€/mq
1	ufficio	Schio, via Venezia	160	primo + int	4 posti auto	buono	€ 50.000,00	€ 287,50
2	ufficio	Schio, via Baccharini	80	primo	/	suff	€ 49.000,00	€ 612,50
3	ufficio	Schio centro	110	primo	/	buono	€ 90.000,00	€ 818,18
4	ufficio	Schio centro	70	terra	/	buono	€ 59.000,00	€ 842,86
5	ufficio	Schio centro	105	terra	/	buono	€ 110.000,00	€ 1.047,62
6	ufficio	Schio centro	78	primo	/	ottimo	€ 110.000,00	€ 1.410,26
7	ufficio	Schio centro	92	primo	/	ottimo	€ 130.000,00	€ 1.413,04
8	ufficio	Schio centro	56	primo	/	ottimo	€ 80.000,00	€ 1.428,57
							media	€ 982,57
							media troncata	€ 1.024,08

*- ricerca prezzi base d'asta - Tribunali del Veneto:*

prezzi al mq per immobili raffrontabili in Schio non reperiti.

Le unità risultano commerciabili per le norme del DPR 380/01 s.m.i. e della L. 122/10, con regolarizzazione edilizia e catastale a carico dell'acquirente, con applicate detrazioni dei costi presunti. Per la vendita devo essere rinnovati gli APE. Il CdU è allegato.

**Valutazioni delle superfici:**

Tenuto conto di quanto sopra riportato, si è definito il più probabile valore di mercato unitario di 250,00 €/mq commerciale per i capannoni a magazzino e di 450,00 €/mq commerciale per l'abitazione e l'ufficio; il valore del terreno è compreso nei valori unitari.

Il valore complessivo è calcolato come segue:

Comune di Schio CF Fg. 20	Sup. comm. Mq (arr)	Valore U. €/mq	Valore Stima €
<b>m.n.166 sub 5 - artigianale/commerciale</b>	1.067	€ 250,00	€ 266.850,00
<b>m.n.166 sub 10 - ufficio</b>	146	€ 450,00	€ 65.800,00
<b>m.n.166 sub 11 - abitazione</b>	156	€ 450,00	€ 70.000,00
<b>valore totale fabbricati</b>			<b>€ 402.650,00</b>
<b>compreso terreno m.n. 166 e.u. in zona D/1</b>	2.334		
<b>Valore totale arr.</b>			<b>€ 403.000,00</b>

Valore immobiliare: il valore attribuito è di € 403.000,00.

Adeguamenti e correzioni della stima: due diligence

- oneri presunti di regolarizzazione catastale	- € 3.000,00
- oneri presunti di regolarizzazione urbanistica-edilizia	- € 8.500,00
- spese redazione Attestati di Prestazione Energetica	- € 1.500,00
- stato di manutenzione e d'uso: discreto/sufficiente:	/
- per bonifica copertura in cemento amianto (eternit)	- € 12.000,00
- per verifica zona ex deposito oli zona nord	- € 15.000,00
- stato di possesso: occupato da Zermiglian Costruzioni srl con contratto di affitto ramo d'azienda	/
- per vincoli e oneri giuridici non eliminabili	/
- spese condominiali insolute non fa parte di condominio	/

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola  
Commissario G.: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron



Totale adeguamenti e detrazioni	- € 40.000,00
<b>VALORE di MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni</b>	<b>€ 363.000,00</b>

**Valore in ipotesi di liquidazione:**

per la vendita in ipotesi di liquidazione si indica anche un “valore di realizzo” determinato applicando una riduzione che considera la vendita senza garanzia per vizi e i tempi e i prezzi medi di vendita degli immobili nel periodo attuale:

riduzione in “ipotesi di liquidazione”	15% arr.	€ 52.000,00
<b>VALORE in ipotesi di liquidazione</b>		<b>€ 311.000,00</b>

Il più probabile **valore complessivo di mercato**, al netto delle detrazioni indicate, è stimato in **€ 363.000,00** (euro trecentosessantatremila/00).

Il valore in ipotesi di liquidazione è indicato in € 311.000,00 (trecentoundicimila/00).

**Confronto con trasferimenti pregressi:** non significativo

**Giudizio di vendibilità: modesta,**

tenuto conto dell’attuale andamento del mercato, dell’ubicazione e delle dimensioni e caratteristiche del complesso immobiliare si ritiene che l’interesse del mercato sia modesto.

**Forme di pubblicità:** annuncio vendita legale (on line), agenzie specializzate.

**LOTTI**

**Opportunità di divisione in lotti:** non opportuna

**Composizione e valore:** /

**COMODA DIVISIBILITA’**

**Giudizio:** beni per intero

**Separazione quota:** /

**Divisione totale:** /

**Valore quota:** /

**OSSERVAZIONI FINALI**

**Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:** /.

Vicenza, marzo-maggio 2023

il perito arch. Scilla Zaltron

**ALLEGATI:**

allegato 4A - documentazione fotografica

allegato 4B - estratto di mappa, visure catastali, elaborato planimetrico con elenco sub, planimetrie catastali, elaborato grafico di confronto tra planimetrie cat. stato attuale

allegato 4C - estratto pratiche edilizie, elaborato grafico di confronto tra stato attuale e stato autorizzato

allegato 4D - certificato di destinazione urbanistica e ACE

allegato 4E - dati per valutazioni, comparabili

allegato 4F - elenco sintetico delle formalità e provenienza

