

**TRIBUNALE DI VICENZA  
FALLIMENTI**

**Concordato Preventivo**

**HASTRAL srl in Liquidazione**

con sede in Schio (VI), via Rovereto n. 38 - PIVA 02492200247

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

**Giudice Delegato dott.ssa Paola CAZZOLA**

**Commissario Giudiziale dott. Fabio Carta**

cp4.2022vicenza@peconcordati.it

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 2**



*Tecnico incaricato: arch. SCILLA ZALTRON  
iscritto all'Albo ACPP 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 CP n. 4/2022 RG Tribunale di Vicenza

### CONCORDATO PREVENTIVO HASTRAL srl in Liquidazione Lotto 2

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

**Bene** (cfr pagg. 3-16): nell'area oggetto del Piano di Recupero denominato "ex lanificio Lora":

- porzione che comprende la quasi totalità dello storico Edificio 1 di piani terra, primo, secondo e terzo, al grezzo con progetto in corso di esecuzione approvato (ma decaduto) per la realizzazione di n. 17 unità di varia metratura e con diversa destinazione (commerciale/direzionale/residenziale);

- due unità immobiliari nell'Edificio 2 al c.n. 20, una al grezzo avanzato a destinazione commerciale/direzionale con ripostigli interrato e una quasi ultimata a residenza con cantina interrata;

- n. 12 autorimesse, 2 autorimesse con ripostiglio, 1 cantina e 1 deposito al piano interrato; oltre ad aree comuni (vani scala, percorsi pedonali e carrai, ecc), e ad aree a verde e parcheggio ad uso pubblico da cedere al Comune.

**Ubicazione** (cfr pag. 3): Comune di Schio, via Cardatori angolo Vicolo della Campana

**Stato** (cfr pagg. 4-13): sufficiente /discreto , vedi relazione

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

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 16-18): Comune di Schio, Catasto Fabbricati Fg. 11 m.nn. 335 sub 10-11-12-13-15-1-17-18-20-21-22-23-24-25-26-27-28-32-34-37-38-39-40-41-46-48-49-50-51-52-53-54, m.n. 2868 area urbana; Catasto Terreni Fg. 11 m.nn. 1320-179-180

**Irregolarità/abusi** (cfr pagg. 18-25): difformità urbanistico edilizie (vedasi relazione)

**Occupazione** (cfr pag. 25-26): liberi; nell'appartamento m.nn. 335 sub 32-54 quasi ultimato vi sono arredi ed è in uso provvisorio a Zermiglian Costruzioni srl

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 25-26): /

**Oneri** (cfr pag. 26): condominiali scaduti/insoluti € 15.200,00; costi di regolarizzazione (vedasi relazione)

**Valore di stima** (cfr pag. 28-33):

**Valore di mercato € 902.000,00 – valore ipotesi di liquidazione € 735.000,00**

**Vendibilità** (cfr pag. 33): moderata

**Motivo** (cfr pag. 33): mercato, ubicazione, dimensioni e caratteristiche

**Pubblicità** (cfr pag. 33): annuncio vendita legale, agenzie specializzate

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

**APE** (cfr pag. 16): non necessari

**CDU** Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

#### ALLEGATI:

allegato 2A - documentazione fotografica

allegato 2B - estr. di mappa, visure cat., elaborato planim. con elenco sub, planimetria cat.

allegato 2C - estratto pratiche edilizie, elaborato grafico di confronto stato attuale e autorizzato

allegato 2D - certificato di destinazione urbanistica

allegato 2E - dati per valutazioni comparabili

allegato 2F - elenco sintetico delle formalità, provenienza, convenzione

allegato 2G - spese condominiali e tabelle millesimali



## 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 13/12/2022 dal Giudice D. dott.ssa Paola Cazzola, e trasmesso dal C.G. dott. Fabio Carta il 21/12/2022.

Si sono svolte ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto: per reperire estratto di mappa, visure attuali e storiche e per verificare la regolarità catastale (visure 10/1 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 6/3/23, richiesta CdU in data 14/3/23, ricevuto il 22/3/23);
- Agenzia delle Entrate di Schio - Conservatoria: per trascrizioni, pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie (elenco formalità marzo 2023 e aggiornamenti successivi);
- ricerche di mercato rilevamenti statistici, agenzie immobiliari e operatori locali per prezzi di beni raffrontabili, stimatrix.

Il sopralluogo è stato eseguito dal perito il 17/1 e il 21/3/23 alla presenza del sig. Carlo Zermiglian per Hastral Srl in liquidazione.

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

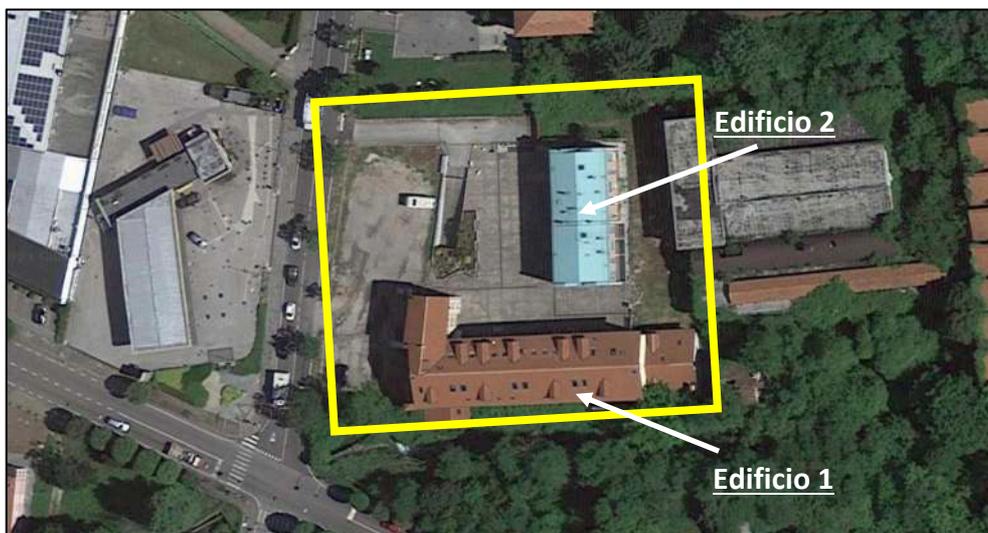
### IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

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

#### Bene e ubicazione:

in Schio, via Cardatori angolo Vicolo della Campana, nell'area oggetto del Piano di Recupero denominato "ex lanificio Lora":

- porzione che comprende la quasi totalità dello storico Edificio 1 di piani terra, primo, secondo e terzo, al grezzo con progetto in corso di esecuzione approvato (ma decaduto) per la realizzazione di n. 17 unità di varia metratura e con diversa destinazione (commerciale/direzionale/residenziale);
- due unità immobiliari nell'Edificio 2 al c.n. 20, una al grezzo avanzato a destinazione commerciale/direzionale e una quasi ultimata a residenza;
- n. 12 autorimesse, 2 autorimesse con ripostiglio, 1 cantina e 1 deposito al piano interrato; oltre ad aree comuni (vani scala, percorsi pedonali e carrai, ecc), e ad aree a verde e parcheggio ad uso pubblico da cedere al Comune.



*foto aerea con individuazione dei beni*

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



**Caratteristiche zona:**

centrale del comune di Schio, con aree limitrofe residenziali e commerciali, ben collegata alle principali arterie di distribuzione e dotata di parcheggi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali collegamenti pubblici (Km):** SP46 del Pasubio (0), SP350 per Piovene Rocchette (1,5), Casello A31 - Piovene Rocchette (10,8), Casello A31 - Thiene (13,2), centro di Schio (1,5).



*localizzazione generale beni*

**Descrizione:**

piena proprietà di immobili nell'area d'interesse archeologico-industriale dell'ex Lanificio Casarotti-Lora, parte del Piano di Recupero denominato "ex Lanificio Lora", in Comune di Schio, via Cardatori angolo Vicolo della Campana, composti da Edificio 1 al grezzo iniziale, Edificio 2 quasi ultimato e piano interrato a uso garage/cantine/ripostigli quasi ultimato.

Il complesso dell'ex Lanificio Lora era caratterizzato da edificazioni risalenti a tre epoche storiche diverse ('700, '800, '900) e il progetto approvato di restauro conservativo e ristrutturazione aveva previsto la realizzazione di due edifici, uno storico da restaurare (edificio 1) e uno da realizzare nuovo (edificio 2) entrambi serviti da un piano interrato comune e con antistante una piazza con percorsi pedonali, aree di incontro e verde che permettono una migliore organizzazione funzionale del complesso.

In particolare sono di proprietà di Hastral srl i seguenti immobili:

- m.nn. 335 sub 13-28-32-34-37-38-39-40-41-46-48-49-50-51-52-53: n. 1 cantina, n. 1 ripostiglio collegato con l'unità a residenza, n. 1 deposito collegato con l'unità commerciale/direzionale e n. 13 garage al piano interrato, in parte da completare e in parte finiti (descritti come corpo A);
- m.nn. 335 sub 10-11-12-13-15-16-17-18-20-21-22-23-24-25-26-27: si tratta di 17 unità immobiliari parte dell'Edificio 1 di varia tipologia e metratura e con diversa destinazione (commerciale/direzionale/residenziale) (descritti come corpo B);
- m.nn. 335 sub 28-32-54: si tratta di unità immobiliari parte dell'Edificio 2, un'unità al grezzo avanzato con destinazione commerciale-direzionale ai piano terra e interrato (sub 28) e un appartamento al piano secondo quasi ultimato con sottotetto esclusivo (sub 32+54) (descritti come corpo C);



Concordato Preventivo n. 4/2022 R.G. – Rapporto di Valutazione - Lotto 2

oltre a beni comuni non censibili (piazza, portico e corte privata, scivolo e area di manovra, vani scala) e area scoperta m.n. 335

- terreni m.nn. 2868-1320-179-180 aree da cedere al Comune di Schio a verde e parcheggio ad uso pubblico (descritti come corpo D).

Il complesso è denominato “Condominio Residence Lora” ed è stato realizzato con il Piano di Recupero di iniziativa privata "ex Lanificio Lora" approvato il 29/3/04 e regolato dalla convenzione stipulata in data 24/11/04 n. 11352, trascritta AE di Schio il 20/12/04 ai nn. 14383/10155.

Alcune unità finite all'interno del complesso sono già state cedute a terzi e sono abitate.



ortofoto con individuazione del complesso m.n. 335 e delle aree m.nn. 179, 180, 1320, 2868

L'Edificio 1 si presenta all'esterno ultimato con intonaci e tinteggiature e in parte in mattoni e sasso a vista; il tetto ha manto in tegole. Non sono installati i serramenti; alcuni fori finestra o porta al piano terra sono chiusi da pannelli di osb.

L'Edificio 2 si presenta esternamente finito con intonaci e tinteggiature e rivestimenti in mattoni faccia a vista, serramenti, parti comuni rifinite, impianti completi; il tetto è rivestito in lamiera grecata verniciata.



Viste Edificio 1

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





Viste Edificio 2

Per la descrizione si distinguono i corpi come sopra indicato:

### **CORPO A – locali piano interrato:**

Il piano interrato è a servizio delle unità sia dell'Edificio 1 che dell'Edificio 2, con accesso carraio da una rampa che parte da vicolo Campana e ingressi pedonali per il collegamento diretto interno dai vani scale inseriti negli edifici.

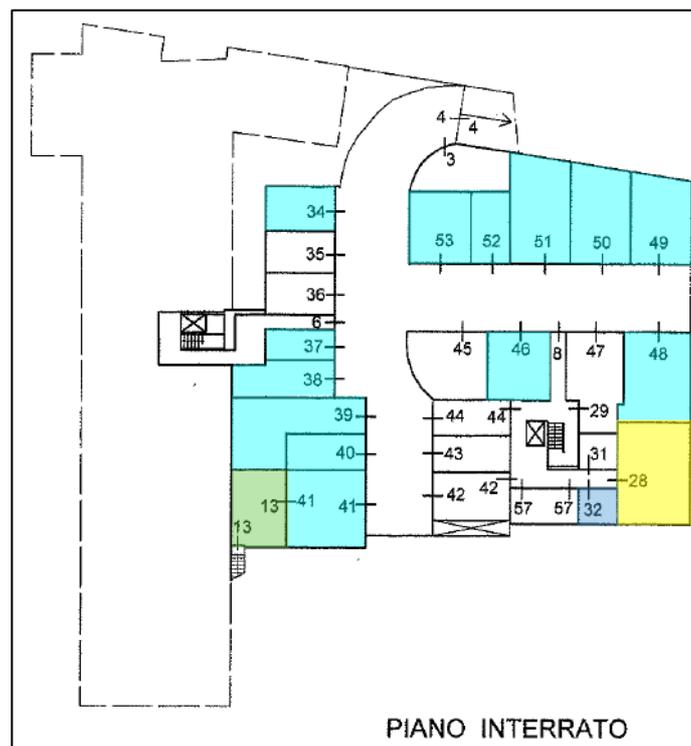
Si tratta di n. 1 cantina, n. 1 ripostiglio, n. 1 deposito e n. 13 garage al piano interrato con accesso carraio da Vicolo della Campana dallo scivolo comune (m.n. 335 sub 4) o dai vani scala interni (m.nn. 335 sub 6-8) che collegano con i due edifici ai piani superiori.

Le unità m.nn. 335 sub 13-28-32-37-38-39-40-41-46-48-51-52-53 sviluppano una superficie complessiva di circa 340 mq e sono ancora da ultimare. Sono da finire gli impianti e da installare i basculanti.

Le unità m.nn. 335 sub 34-49-50 sviluppano una superficie complessiva di circa 100 mq e sono completate ma non ancora dichiarate ultimate.

Il ripostiglio m.n. 335 sub 13 è di pertinenza dell'unità di testa dell'Edificio 1; il deposito m.n. 335 sub 28 si collega con l'unità commerciale-direzionale al piano terra Edificio 2 e la cantina m.n. 335 sub 32 è di pertinenza dell'alloggio al piano secondo Edificio 2.

Le unità m.nn. 335 sub 29-31-35-36-42-43-44-45-47-57 sono finite e già cedute a terzi.



*estratto elaborato planimetrico p. interrato*

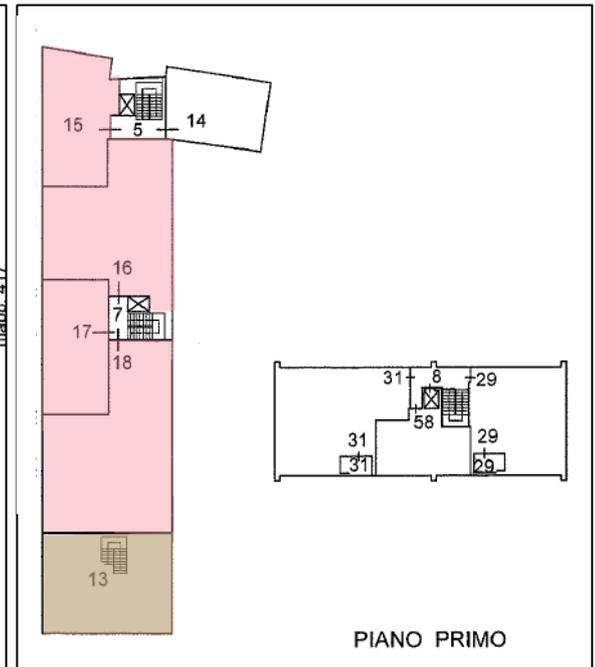
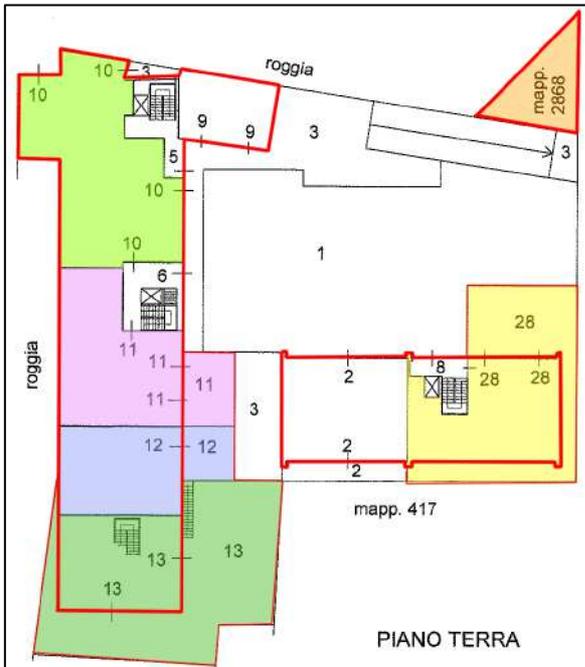
Giudice Dott.ssa Paola Cazzola  
Commissario G.: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron





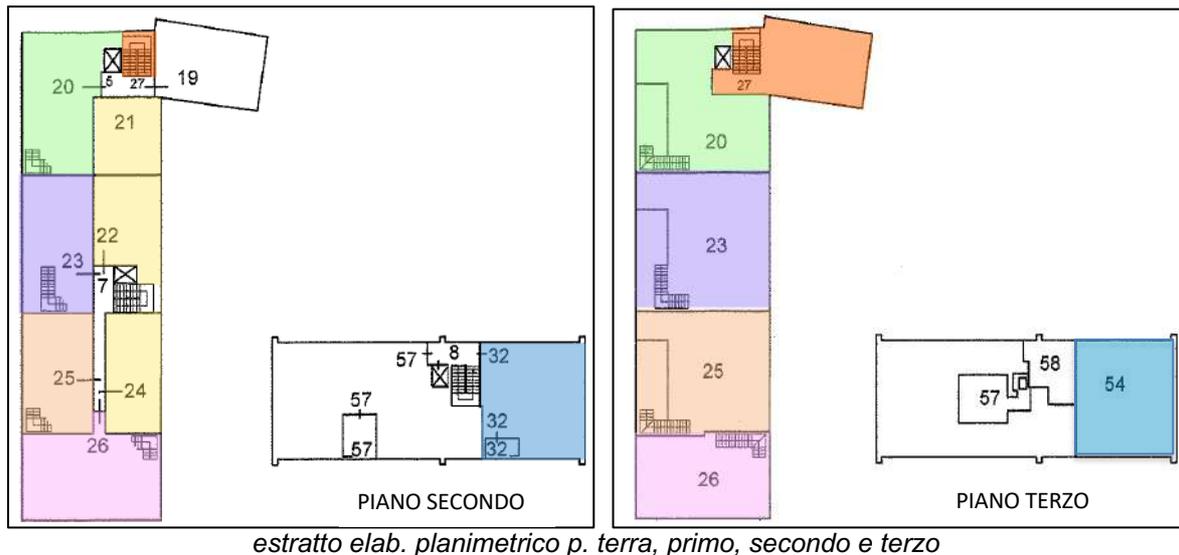
Viste interne piano interrato

**CORPI B e C – unità in Edificio 1 e in Edificio 2:**



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





### CORPO B – unità in Edificio 1:

si tratta di un grande fabbricato fine '800 inizio '900 un tempo destinato all'attività del Lanificio Lora e che si presenta con le caratteristiche esterne dell'archeologia industriale, in corso di restauro/ristrutturazione per un intervento globale dove sono state già eseguite gran parte delle demolizioni, consolidate le murature principali portanti, realizzati le strutture delle scale condominiali e i vani ascensore, la copertura e iniziate le opere di suddivisione interna e gli impianti. Con i lavori in corso è previsto di ricavare al piano terra n. 1 villetta di testa disposta su due piani con ripostiglio interrato collegato dalla scaletta esterna e area di pertinenza esclusiva; n. 1 unità commerciale e n. 2 uffici con area scoperta esclusiva.

Al piano primo n. 4 uffici serviti dai vani scala sub 5 e sub 7. Al piano secondo n. 6 appartamenti, di cui 4 con soppalco al piano terzo serviti dai vani scala sub 5 e sub 7. Al piano terzo n. 1 appartamento servito dal vano scala sub 5.

Le unità sono tutte al grezzo iniziale e sviluppano una superficie lorda complessiva di circa 698 mq. Sono state eseguite le demolizioni interne e le rimozioni per portare l'edificio al grezzo, costruite le strutture dei corpi scale e ascensore, i solai in legno interpiano e in acciaio e legno dei soppalchi, alcune partizioni perimetrali divisorie delle unità, intonaci e tinteggiatura delle pareti esterne ed è pressoché completata la copertura, compresi abbaini e lucernari. Mancano da realizzare tutte le pareti interne alle unità, gli impianti (eseguiti in parte scarichi, rete gas e riscaldamento) e tutte le finiture compresi serramenti, scale interne, bagni, ecc. Sono posati i portoncini blindati della scala sub 5.

Nell'ala nord-est ci sono ai piani terra, primo e secondo tre unità finite agibili e già cedute a terzi (m.nn. 335 sub 9-14-19). La porzione esterna a sud sopra la roggia dell'unità m.n. 335 sub 10 contiene ancora la ruota dell'antico mulino.





Viste interne edificio 1

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



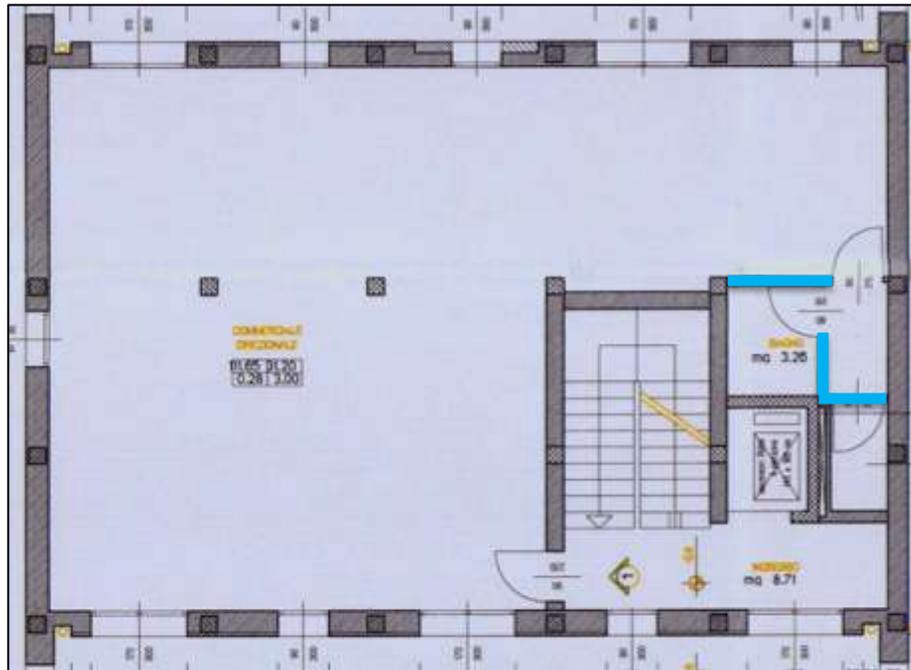
**CORPO C – unità edificio 2:**

si tratta di n. 2 unità immobiliari comprese nell'Edificio 2 costruito ex novo nella porzione nord-est del lotto, composto di piani terra, primo e secondo oltre a interrato e sottotetto per complessive n. 6 unità, di cui n. 4 completate e cedute a terzi.

Il m.n. 335 sub 28 è l'unità commerciale-direzionale al grezzo avanzato ai piani terra e interrato, che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 183 mq.

E' costituita in progetto da un unico locale con blocco servizi con bagno e ripostiglio e da un locale al piano interrato a deposito.

Mancano da completare gli impianti, da posare i pavimenti, da realizzare i divisori interni del blocco servizi e i rivestimenti, i sanitari, le tinteggiature e tutte le finiture interne; è presente una botola di collegamento tra i piani.



*Estratto planimetria ultimo progetto autorizzato -in azzurro pareti mancanti*



*Viste interne unità m.n. 335 sub 28*

Il m.n. 335 sub 32 è un appartamento quasi completato ma non dichiarato ultimato, che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 107 mq al piano secondo composto da cucina-soggiorno, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere, una loggia e al piano interrato da una cantina.

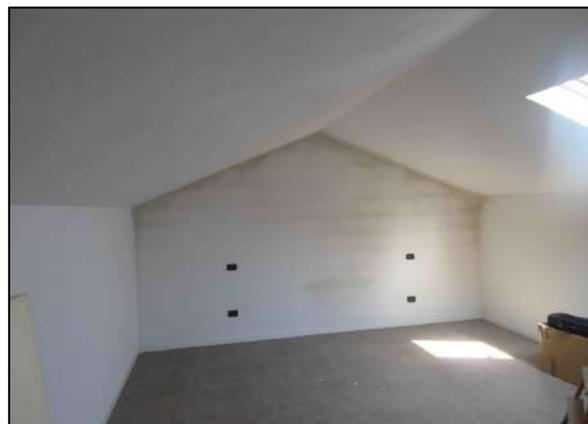
Nel locale cucina-soggiorno è stata realizzata una scala in metallo che porta al piano sottotetto accessibile da una botola, ma non autorizzato.

Risulta indicato nell'elaborato planimetrico il sub 54 che identifica la porzione di sottotetto di fatto collegata al sub 32 che non è autorizzata nemmeno come soffitta.





Estratto planimetria ultimo progetto autorizzato



Viste interne unità m.n. 335 sub 32

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 2

Altezze interne dei fabbricati indicate in progetto e previste al finito:

- piano interrato h 2,40/2,70;
- edificio 1: villetta m.n. 335 sub 13 h 2,70/2,55; m piano terra 3,10 m - piano primo 2,70 m - piano secondo h 3,00 m - piano terzo hm 2,50 m;
- edificio 2: m.n. 335 sub 28 h 2,70 m p. interrato e h 3,00 piano terra; m.n. 335 sub 32 h 2,70 m p. interrato e h 2,70 piano secondo.

L'area scoperta del terreno m.n. 335 è in parte destinata ad area esclusiva delle unità m.n. 335 sub 11-12-13-28, in parte a piazza pedonale (mq 770 ca) con diritto di superficie da costituire a favore del Comune di Schio, in parte a scivolo di accesso all'interrato e in parte a corte privata sub 2.

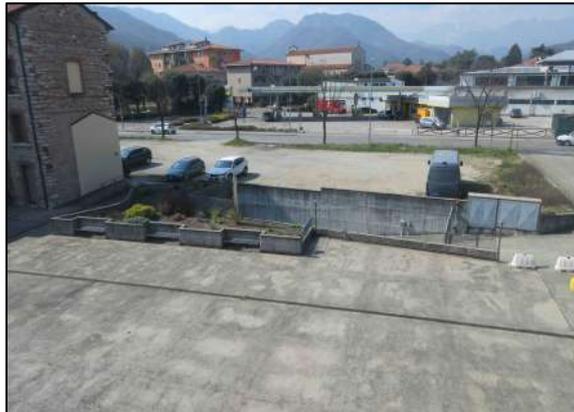
E' attualmente in parte terminata in cemento con aiuole verdi per la porzione centrale mentre le aree circostanti sono sterrate/incolte; mancano tutti i lavori di pavimentazione, piantumazioni e finiture previste dal progetto approvato. Lo scivolo di accesso al piano interrato è in cemento a spina ed è chiuso da un cancello carraio. Il lotto sui lati nord, sud e ovest non è recintato e sul lato est è stato chiuso con rete e stanti o da rete da cantiere per dividerlo dalla proprietà confinante (posizioni da verificare).

### CORPO D:

Gli altri terreni in ditta sono i m.nn. 2868, 1320, 179, 180, hanno una superficie di complessivi mq 561 catastali e si trovano a sud e a ovest dei fabbricati.

In convenzione sono previsti in cessione al Comune di Schio.

In particolare, il m.n. 2868 di mq 96 è a confine nord-ovest del lotto 335 e staccato dalla roggia interrata si trova il m.n. 1320 di mq 226, entrambi da cedere al Comune di Schio per la attuazione di un più ampio parcheggio pubblico. I m.nn. 179 e 180 sono posti a sud e separati dal m.n. 335 dalla Roggia Maestra; hanno una superficie rispettivamente di mq 43 e mq 196 e sono aree incolte, destinate a verde pubblico, da realizzare e cedere al Comune di Schio.



Vista piazza centrale m.n. 335 e m.nn. 1320-2868



Vista terreni a sud m.nn. 179-180 e roggia

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



**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**

si tratta unità immobiliari quasi ultimate al piano interrato; si distinguono le caratteristiche per l'Edificio 1 al grezzo iniziale e per l'Edificio 2 al grezzo avanzato con porzioni quasi ultimate.

**Edificio 1**

<i>Fondazioni:</i>	non verificabili;
<i>Travi:</i>	travi in c.a. e in acciaio per le strutture nuove; legno per solai e copertura, alcune originali; condizioni: al grezzo, da rifinire;
<i>Solai:</i>	in travi e assito in legno a vista; condizioni: da finire;
<i>Strutture verticali:</i>	pilastri e murature portanti in sasso e laterizio pieno, alcuni in c.a.; condizioni: al grezzo, senza intonaci; per il fabbricato sub 13 e per le pareti di nuova costruzione murature in laterizio; pareti in c.a. per vani scale e ascensori;
<i>Coperture:</i>	a falde con travi, travetti in legno a vista e tavelle, coibentazione, guaina, manto in coppi, lattonerie in lamiera di rame, lucernari e abbaini; condizioni: da verificare e completare;
<i>Pareti esterne:</i>	muratura in laterizio e sasso in parte a faccia vista, in parte intonacata e tinteggiata; condizioni: da ripassare, con macchie e sporco sulle tinteggiature, e rifinire;
<i>Scale interne:</i>	scale in c.a. e con struttura in metallo a vista al grezzo, scala in c.a. al grezzo nel sub 13; le scale interne dei soppalchi negli appartamenti non sono realizzate;
<i>Recinzione:</i>	complesso in parte privo di recinzione, in parte delimitato da muretto in c.a. con ringhiera metallica;
<i>Pavim. esterna:</i>	non ancora realizzata; in cemento liscio la porzione destinata a piazza; terreno circostante in terra, da eseguire come da progetto;
<i>Portone di ingresso:</i>	portoncino d'ingresso condominiale in metallo verniciato che serve la scala sub 5; portoncini blindati da finire negli ingressi dalla scala sub 5 ai piani; non presenti gli altri;
<i>Infissi esterni:</i>	assenti, i fori finestre hanno contorni o davanzali in pietra/marmo e sono privi di infissi e protezioni (chiusure provvisorie al piano terra), mancano i serramenti anche negli abbaini; sono installati i lucernari nel tetto e i serramenti nel sub 27;
<i>Pareti interne:</i>	realizzati solo in parte le strutture e i pannelli delle pareti in cartongesso divisorie delle unità ai piani 2 e 3; condizioni: discrete;
<i>Infissi interni:</i>	assenti
<i>Pavim. interna:</i>	al grezzo; si segnala la presenza di guano e residui di cantiere.
<i>Rivestimenti:</i>	assenti.

**Edificio 2**

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi e cordoli in c.a.; condizioni: non verificabili.
<i>Travi:</i>	travi in c.a. e acciaio; condizioni: sufficienti/non verificabili.
<i>Solai:</i>	laterocemento intonacato e tinteggiato, predalles per il primo impalcato; condizioni: sufficienti;
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: strutture in c.a. e murature in laterizio per i piani f.t., c.a. in opera per il garage; condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: manto di copertura in rivestimento di lamiera preverniciata; lattonerie in lamiera; condizioni: non verificabili.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: in laterizio con porzioni in mattoni a faccia a vista camera d'aria e monoblocco interno e porzioni ad intonaco tinteggiato; condizioni: discrete, con parziali scrostamenti delle tinteggiature e delle rasature per presenza di infiltrazioni;
<i>Pavim. esterna:</i>	portici e percorsi pedonali esterni pavimentati con blocchetti in cls tipo betonelle o effetto pietra e mattone; rampa carraia in cemento a spina pesce; condizioni: sufficienti.



Concordato Preventivo n. 4/2022 R.G. – Rapporto di Valutazione - Lotto 2

<b>Scale:</b>	ubicazione interna condominiale, struttura c.a. con rivestimento in marmo e parapetto in metallo; in metallo verniciato la scala interna di collegamento del sub 32 da rimuovere; condizioni: buone.
<b>Cancello:</b>	l'area scoperta è priva di cancello; accesso rampa carraia chiuso con cancelli metallico motorizzato; condizioni: sufficienti.
<b>Porte d'ingresso:</b>	tipologia: portoncino d'ingresso condominiale in pvc e vetro, portoncini blindati a battente nelle unità; nell'interrato basculanti in lamiera verniciata dove presenti; condizioni: buone.
<b>Infissi esterni:</b>	tipologia: serramenti in alluminio con vetrocamera, chiusi da oscuri; soglie in marmo, parapetti in vetro; condizioni: discrete.
<b>Infissi interni:</b>	tipologia: porte ad anta e scorrevoli in legno laccato; scale al piano interrato porte metalliche REI; condizioni: discrete;
<b>Pareti interne:</b>	muratura in laterizio intonacata e tinteggiata per l'appartamento, blocchi in cemento nell'interrato; condizioni: discrete, infiltrazioni in bagno.
<b>Rivestimenti:</b>	materiale: piastrelle ceramiche nei bagni sub 32; condizioni: buone.
<b>Pavim. interne:</b>	materiale: piastrelle ceramiche nel sub 32-54, nel sub 8 e in cantina, parquet nelle camere sub 32; cemento liscio al piano interrato, massetti in cemento per il sub 28 da finire e per il vano scala sub 6; condizioni: discrete e/o sufficienti per lo stato attuale;

### **IMPIANTI:**

*Gli impianti eseguiti nelle unità non risultano dotati di dichiarazioni di conformità e sono comunque da verificare.*

Al piano interrato sono realizzati impianto elettrico e idrico.

L'Edificio 1 è allo stato di grezzo iniziale e con tutti gli impianti interni alle unità da eseguire (iniziati a predisporre scarichi, impianto di riscaldamento e impianto gas); risulta completato solo l'impianto elettrico del m.n. 335 sub 5, vano scala comune ad unità cedute a terzi.

Nell'edificio 2 sono completati gli impianti generali. In particolare, nell'unità m.n. 335 sub 28 al grezzo avanzato devono essere eseguiti tutti gli impianti interni. Per l'unità m.n. 335 sub 32 risultano completati gli impianti fognario, elettrico, idro-sanitario, di riscaldamento e acs, e predisposto l'impianto di climatizzazione.

**Fognatura:** recapito: rete comunale, condizioni: non verificabili; l'impianto è eseguito nell'Edificio 2 e sono presenti le principali tubazioni di scarico nell'edificio 1;

**Idrico-sanitario:** alimentazione: diretta da rete comunale; impianto da eseguire nell'edificio n. 1, posate alcune tubazioni; rubinetti acqua comuni nell'interrato, solo predisposto nel sub 28 e quasi ultimato nel sub 32 (bagni dotati di lavabo, bidet, wc, doccia e lavabo, wc e attacco lavatrice; condizioni: discrete; privo di fine lavori e dichiarazione di conformità);

**Elettrico:** predisposto e in parte ultimato per l'interrato e l'edificio n. 2, impianto da eseguire nell'edificio n. 1 (presenti alcune tubazioni); tipologia: sottotraccia nell'appartamento, con luce, fm e luci esterne, canaline a vista e prese protette in cantina e garage; tensione: 220V; condizioni: sufficienti; privo di fine lavori e dichiarazione di conformità; dichiarazione per le parti comuni riportata nei dati edilizi;

**Termico, gas:** tipologia: centralizzato (riscaldamento con caldaia a condensazione in centrale termica nel locale sub 3 p. int.), alimentazione: gas metano di rete; Edificio 1 posate alcune tubazioni, scatole, pred. contatori e inizio collettori, da verificare; Edificio 2 moduli e contatori unità esterni nelle scale; impianto da eseguire per il sub 28, per il sub 32 a pavimento, scalda salviette e boiler acs in bagno; condizioni: sufficienti (privo di fine lavori e dichiarazione di conformità);

**Climatizzatore:** solo predisposizione per split nel sub 32;

**Ascensore:** condominiale, installato e funzionante Edificio 2 marca Neulift srl impianto n 12540 anno 2009 matr. N. 213/36015/VI.

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 2

<b>DATI TECNICI</b>		(in base a rilievo, pratiche UTC)	
<i>Destinazione</i>	<i>Sup.Lorda arr. mq</i>	<i>rapporti merc.</i>	<i>Sup. comm. mq</i>
<b>Complesso edilizio</b>			
<b>CORPO A</b>			
<b>PIANO INTERRATO - da completare</b>			
m.n. 335 sub 37 garage	17	0,66	11,22
m.n. 335 sub 38 garage	24	0,66	15,84
m.n. 335 sub 39 garage	18	0,66	11,88
m.n. 335 sub 39 ripostiglio	28	0,50	14,00
m.n. 335 sub 40 garage	18	0,66	11,88
m.n. 335 sub 41 garage	41	0,66	27,06
m.n. 335 sub 46 garage	34	0,66	22,44
m.n. 335 sub 48 garage	40	0,66	26,40
m.n. 335 sub 51 garage	46	0,66	30,36
m.n. 335 sub 52 garage	18	0,66	11,88
m.n. 335 sub 53 garage	30	0,66	19,80
<b>TOTALE arr.</b>	<b>314</b>		<b>202,76</b>
<b>PIANO INTERRATO – unità finite</b>			
m.n. 335 sub 34 garage	20	0,66	13,20
m.n. 335 sub 39 garage	38	0,66	25,08
m.n. 335 sub 50 garage	42	0,66	27,72
<b>CORPO B</b>			
<b>IMMOBILE EDIFICIO 1 - al grezzo iniziale</b>			
<b>m.n. 335 sub 13</b>			
Ripostiglio interrato	26	0,5	13,00
piano terra residenziale	127,00	1,00	127,00
piano primo residenziale	127,00	1,00	127,00
<b>TOTALE</b>	<b>280</b>		<b>254+13</b>
<b>m.n. 335 sub 10-11-12 e sub 6 bcnc</b>			
piano terra direzionale/comm/resid	625		
sub 5 bcnc comune ai sub 9-14-19 di terzi	33		
aree scoperte comprese nei valori			
<b>TOTALE</b>	<b>658</b>	<b>1,00</b>	<b>658,00</b>
<b>m.n. 335 sub 15-16-17-18 e sub 7 bcnc</b>			
piano primo direzionale/residenza	581		
sub 5 bcnc comune ai sub 9-14-19 di terzi	33		
<b>TOTALE</b>	<b>614</b>	<b>1,00</b>	<b>614,00</b>
<b>m.n. 335 sub 20-21-22-23-24-25-26 e sub 7 bcnc</b>			
piano secondo	561		
sub 5 bcnc comune ai sub 9-14-19 di terzi	32		
<b>TOTALE</b>	<b>593</b>	<b>1,00</b>	<b>593,00</b>
<b>m.n. 335 sub 20-23-25-26 e sub 27</b>			
piano terzo	666		
sub 5 bcnc comune ai sub 9-14 di terzi	32		
<b>TOTALE</b>	<b>698</b>	<b>1,00</b>	<b>698,00</b>
<b>TOTALE arr.</b>			<b>2.817,00</b>

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



<b>CORPO C</b>			
<b>IMMOBILE EDIFICIO 2 - finito</b>			
<b>m.n. 335 sub 28</b> - commerciale direzionale, al grezzo avanzato			
locali piano terra	134	1,00	134,00
locali piano interrato	49	0,66	32,34
<b>TOTALE</b>	<b>183</b>		<b>166,34</b>
<b>m.n. 335 sub 32-54</b> – appartamento, quasi ultimato			
locali piano secondo	94	1,00	94,00
loggia	5	0,25	1,25
cantina piano interrato	8	0,34	2,72
sub 54 – soffitta non autorizzata	99	/	/
<b>TOTALE</b>	<b>206</b>		<b>97,97</b>
<b>CORPO D</b>			
<b>m.n. 335</b> ente urbano	2.640 cat.	porz. mq 770 piazza pedonale, cedere in diritto di superficie alla PA con opere da completare entro ultima agibilità	
<b>m.n. 2868</b> terreno	96 cat.	da cedere, parcheggio pubblico da realizzare a cura e spese PA	
<b>m.n. 1320</b> terreno	226 cat.	da cedere, parcheggio pubblico da realizzare a cura e spese PA.	
<b>m.n. 179</b> terreno	43 cat.	verde pubblico, da cedere	
<b>m.n. 180</b> terreno	196 cat.	verde pubblico, da cedere	
<b>totale</b>	<b>561</b>		

Le planimetrie delle unità immobiliari con gli schemi dello stato di fatto rilevato dei beni Edificio 1 sono riportate nella conformità edilizia.

#### **Necessità di interventi manutentivi urgenti:**

i beni sono nello stato di avanzamento dei lavori sopra descritto e non richiedono interventi di manutenzione urgente. Si segnalano per l'edificio 2 e per il piano interrato problemi di infiltrazioni e fenomeni di umidità alle pareti; tracce di perdite nel bagno del m.n. 335 sub 32.

#### **Certificazione energetica:**

APE non necessari per la vendita, perché si tratta unità non ancora dichiarate ultimate, in categoria catastale F4 - in corso di definizione; non sono richiesti gli APE per i garage al piano interrato.

### **STORIA CATASTALE**

#### **Dati catastali attuali:**

In ditta a HASTRAL SRL con sede in Schio - CF 02492200247 - proprietà 1/1

#### Comune di Schio - Catasto Fabbricati Fg. 11

- m.n. 335 sub 10, vicolo Campana snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 335 sub 11, vicolo Campana snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 335 sub 12, vicolo Campana snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /;
- m.n. 335 sub 13, vicolo Campana snc, PS1-T-1, cat. F/4, cl./, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 335 sub 15, vicolo Campana snc, P1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 335 sub 16, vicolo Campana snc, P1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 335 sub 17, vicolo Campana snc, P1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 335 sub 18, vicolo Campana snc, P1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 335 sub 20, vicolo Campana snc, P2-3, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 335 sub 21, vicolo Campana snc, P2, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 335 sub 22, vicolo Campana snc P2, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 335 sub 23, vicolo Campana snc, P2-3, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 335 sub 24, vicolo Campana snc, P2-3, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /



Concordato Preventivo n. 4/2022 R.G. – Rapporto di Valutazione - Lotto 2

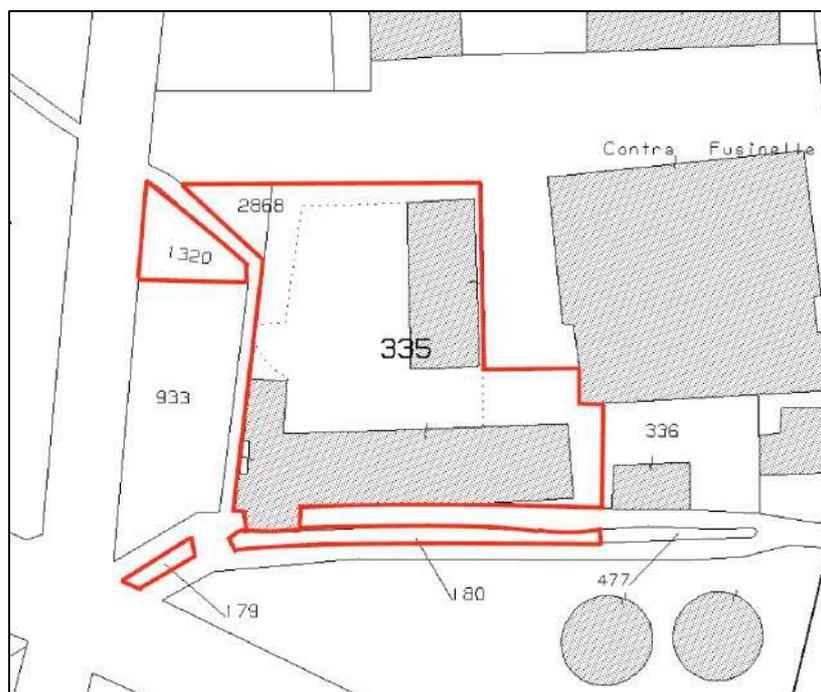
- m.n. 335 sub 25, vicolo Campana snc, P2, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 335 sub 26, vicolo Campana snc, P2-3, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 335 sub 27, vicolo Campana snc, P2-3, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 335 sub 28, vicolo Campana snc, P S1-T, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 335 sub 32, vicolo Campana snc, P S1-2, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 335 sub 34, vicolo Campana snc, P S1, cat. C/6, cl. 3, consist. 20 mq, sup. cat. tot. 23 mq, R € 66,11
- m.n. 335 sub 37, vicolo Campana snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 335 sub 38, vicolo Campana snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 335 sub 39, vicolo Campana snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 335 sub 40, vicolo Campana snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 335 sub 41, vicolo Campana snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 335 sub 46, vicolo Campana snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 335 sub 48, vicolo Campana snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 335 sub 49, vicolo Campana snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 335 sub 50, vicolo Campana snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 335 sub 51, vicolo Campana snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 335 sub 52, vicolo Campana snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 335 sub 53, vicolo Campana snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 335 sub 54, vicolo Campana snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /

#### Comune di Schio - Catasto Fabbricati Fg. 11

- m.n. 2868, vicolo Campana n. snc, PT, cat. F/1, cl. /, consist. 96 mq, sup. cat. /, R € /

#### Comune di Schio - Catasto Terreni Fg. 11

- m.n. 1320, prato, di are 02.26, cl. 1, RD € 1,63 - RA € 1,17
- m.n. 179, pasc cespug, di are 00.43, cl. 2, RD € 0,07 - RA € 0,06
- m.n. 180, vigneto, di are 01.96, cl. 1, RD € 1,97 - RA € 1,21



*estratto di mappa catastale con individuazione beni*

Le unità immobiliari urbane insistono sul terreno individuato in Schio CT Fg. 11 m.n. 335 ente urbano di are 26.40.

Hanno diritto ai seguenti beni comuni non censibili, come da elenco subalterni in visura:

- m.n. 335 sub 1: b.c.n.c. (piazza) comune ai sub 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-31-32-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-57-58;

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

- m.n. 335 sub 2: b.c.n.c. (portico e corte privata) comune ai sub 1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17- 18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-31-32-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51- 52-53-54-57-58;
- m.n. 335 sub 3: b.c.n.c. (piazza) comune ai sub 1-2-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27- 28-29-31-32-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-57-58;
- m.n. 335 sub 4: b.c.n.c. (scivolo, area di manovra) comune ai sub 3-6-8-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44- 45-46-47-48-49-50-51-52-53;
- m.n. 335 sub 5: b.c.n.c. (vano scala) comune ai sub 14-15-19-20-21-27;
- m.n. 335 sub 6: b.c.n.c. (vano scala) comune ai sub 9-10-11-16-17-18-22-23-24-25-26-34-35-36-37-38-39-40-41-49-50-51- 52-53;
- m.n. 335 sub 7: b.c.n.c. (vano scala) comune ai sub 16-17-18-22-23-24-25-26;
- m.n. 335 sub 8: b.c.n.c. (vano scala) comune ai sub 28-29-31-32-42-44-54-57-58.

#### **Confini** in senso NESO secondo la mappa C.T.

- i terreni m.nn. 335, 180, 2868 confinano con: m.n. 336 (via Vicolo della Campana e ex Lanerossi), Roggia Maestra, m.n. 477, Roggia Maestra;
- il terreno m.n. 179 confina con: Roggia Maestra su tre lati, via Maraschin (SP46);
- il terreno m.n. 1320 confina con: Roggia Maestra, m.n. 933 e via Cardatori.

#### **Variazioni storiche:** Per la continuità storica si precisa che:

##### Catasto Terreni

- il m.n. 335 di are 26.40 è tale per Tipo Mappale del 11/8/09 pratica n. VI0269455 (n. 269455.1/09) con cui l'originario m.n. 335 di are 20.91 veniva frazionato nel m.n. 335 di are 19.95 e nel m.n. 2868 di are 0.96 e il m.n. 335 di are 19.95 veniva fuso con i m.n. 177 di are 0.73, m.n. 178 di are 0.73, m.n. 1275 di are 4.99 nell'attuale consistenza.
- i m.nn. 179, 180, 1320 rispettivamente di are 0.43, are 1.96, are 2.26 sono tali nella consistenza dall'atto di provenienza a Immobiliare Alcri srl.

##### Catasto Fabbricati

- l'attuale m.n. 335 con tutti i subalterni è stato generato con variazione del 17/9/09 pratica n. VI0305013 per divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione (n. 21575.1/2009) dei precedenti m.n. 177=178/1=335, variazione del 03/05/2010 pratica n. VI0110362, variazione del 19/11/2010 pratica n. VI0354485, variazione del 20/10/2014 pratica n. VI0202393, variazione del 23/06/2015 pratica n. VI0092315 per unità afferenti edificate in sopraelevazione, variazione del 26/07/2016 pratica n. VI00827773, variazione del 17/12/2019 pratica n. VI0144391 (ultima in atti).

#### **Conformità catastale:**

L'unica unità immobiliare completata dei beni oggetto di valutazione è il m.n. 335 sub 34 – garage, che è conforme.

Tutte le altre unità immobiliari risultano in categoria F4 “in corso di definizione” e non hanno ancora le planimetrie catastali, che dovranno essere presentate alla fine lavori con eventuale aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

spese tecniche e oneri presunti per la vendita

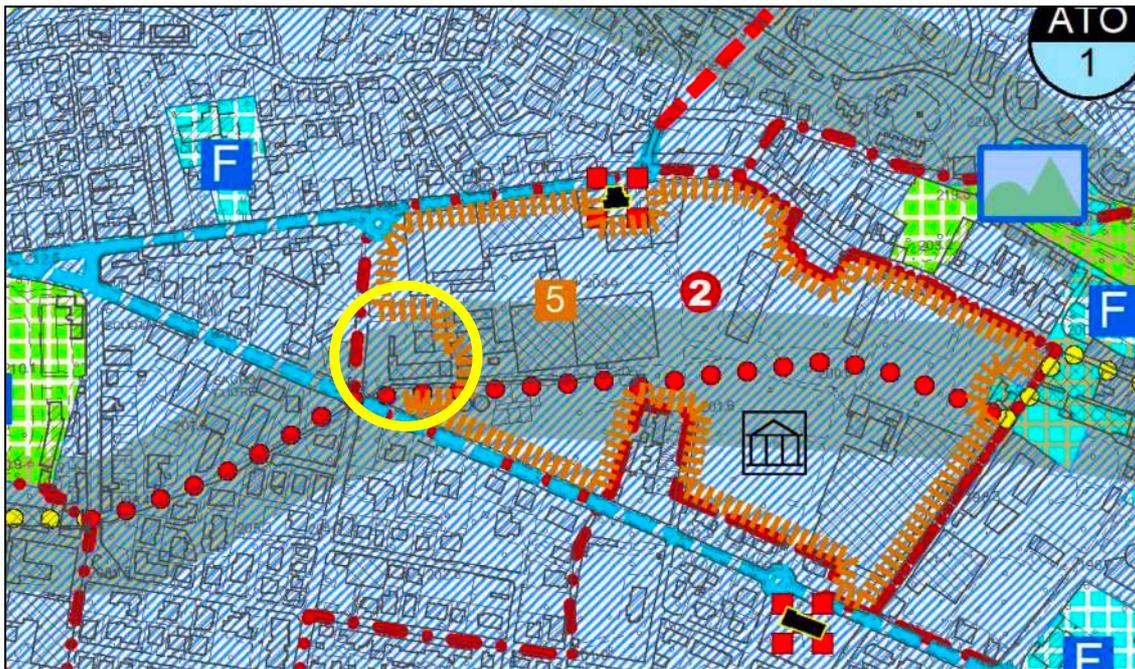
**€ 0,00**

### **REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

#### **Titoli 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 di cui all'Art. 27 delle NTA del PATI. L'Elaborato 4.1a – Carta della Trasformabilità indica i terreni in ambiti di urbanizzazione consolidata - residenza e servizi per la residenza (art. 30 NTA) e in “centri storici legati al sistema del patrimonio industriale n. 2, art. 12 NTA.





estratto dal PATI Elab. n. 4.1a – Carta delle Trasformabilità

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, classifica l'area su cui insistono i beni in Zona Territoriale Omogenea di tipo "A/6 - Zona territoriale omogenea «A»" per le quali la densità edilizia non può superare la volumetria esistente ed i terreni liberi non esprimono autonoma capacità edificatoria. Le ricomposizioni volumetriche con demolizione e ricostruzione a parità di volume, anche non sul medesimo sito, sono ammesse subordinatamente alla approvazione di un piano di recupero che consideri un ambito urbanisticamente significativo.



Estratto PI Zonizzazione e Vincoli

Nel m.n. 335 sono presenti:

- un edificio di interesse storico-architettonico-ambientale 'Categoria di intervento n° 1 e dove vale la seguente norma specifica del PI: art. 3.1.2 - Criteri generali d'intervento;

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

- un edificio di interesse storico-architettonico-ambientale 'Categoria di intervento n° 4;
- un edificio di interesse storico-architettonico-ambientale 'Categoria di intervento n° 5 per le quali vale la seguente norma specifica del PI: art. 3.1.2 - Criteri generali d'intervento.

I terreni m.nn. 179, 180, 335, 1320 porzione, 2868 sono inclusi nel Piano Urbanistico Attuativo denominato "Piano di Recupero Ex Lanificio Lora" approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 29/3/2004.

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";
- i m.nn. 179, 180, 335 porzione ricadono all'interno della fascia di rispetto di 10 mt dell'idrografia come da RD n. 368/1904, da RD n. 523/1904, art.96 lett. f; da LR 11/04, art. 41 co. 1 lett. g e da PAI Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta Bacchiglione, in vigore dal 1/12/12; il tema è trattato all'art. 6.2 - Fasce di rispetto e all'art. 6.2.1 - Fasce di rispetto di tutela dei corpi idrici delle NTO del PI;
- i m.nn. 179, 180 ricadono all'interno di aree a rischio archeologico come da D. Lgs n. 42/04
- Codice dei beni culturali e del Paesaggio - art. 10 e dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto con Nota prot. 0001766 del 7/2/14; e nel PTCP - NTA, art. 41; il tema è trattato all'art. 6.1- Vincoli e all'art. 6.1.2 - Beni paesaggistici delle NTO del PI;
- i m.nn. 179, 180, 335 ricadono architetture del '900 e/o manufatti del patrimonio industriale storico di cui all'art. 7.1 - Invarianti di natura storico monumentale testimoniale e all'art. 7.1.3 - Complessi e manufatti del patrimonio industriale storico e Architetture del '900 NTO del PI;
- i m.nn. 179, 180, 335 porzione, 1320 porzione, 2868 porzione ricadono in prossimità del corridoio ecologico fluviale secondario di cui all'art. 7.3 - Rete ecologica delle NTO del PI;
- i m.nn. 179, 180, 335, 1320, 2868 ricadono all'interno di area idonea a condizione ai fini urbanistici di cui all'art. 7.4.7 - Compatibilità geologica delle NTO del PI;
- m.nn. 179, 180, 335, 1320, 2868 ricadono all'interno dell'area di ricarica della falda come da PTCP di cui all'art. 29 - comma 3, delle NT del PTCP;
- i m.nn. 179, 180, 335, 1320 porzione, 2868 porzione ricadono all'interno dell'area esondabile di cui all'art. 7.4.3 - Disciplina degli interventi in relazione all'impatto idraulico ed al ristagno idrico e all'art. 7.4.7 - Compatibilità geologica - Fattore condizionante n. 20 - delle NTO del PI;
- i m.nn. 179, 180, 335, 1320, 2868 ricadono 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 - i m.nn. 1572, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1675, 1677, 1740, 1742 ricadono 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 2D), a cui si rimanda per maggiori dettagli e per i riferimenti normativi.

Il Piano di Recupero di Iniziativa Privata, Complesso Archeologico industriale dismesso Ex Lanificio Lora, approvato con DCC n. 83 del 29/3/2004 (decaduto e da rinnovare per le parti non attuate), prevedeva il recupero dell'area dell'ex Lanificio mediante un progetto di restauro

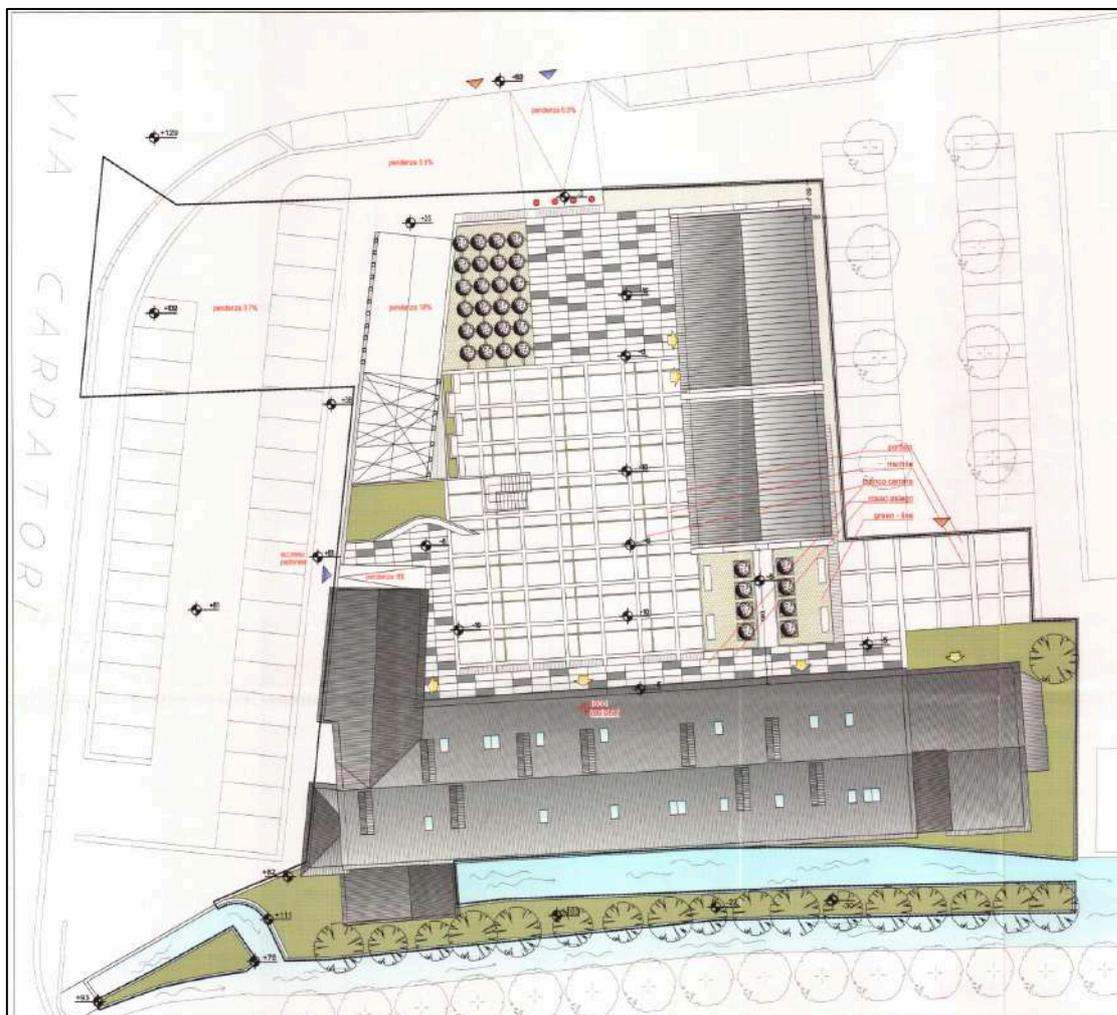


Concordato Preventivo n. 4/2022 R.G. – Rapporto di Valutazione - Lotto 2

conservativo e ristrutturazione di un edificio storico da restaurare (edificio 1) e di un edificio da realizzare nuovo (edificio 2) con antistante una piazza con percorsi pedonali, aree di incontro e verde come evidenziato nella tavola grafica sotto riportata.

Il PdR dell'area aveva le seguenti caratteristiche:

- a. - superficie catastale totale mq 3.201
- b. - indice di edificabilità territoriale mc/mq 3,41
- c. - volume realizzabile mc 10.924,66
- d. - volume residenziale minimo mc 5.250
- e. - superficie commerciale/direzionale massima mq 2.400 come da elaborato grafico di inquadramento - allegato 1
- f. - abitanti insediabili (sul Volume Residenziale) n° 35
- g. - parcheggi primari minimi da reperire mq 175
- h. - verde pubblico minimo da reperire mq 175
- i. - area oggetto di cessione mq 549
- j. - piazza pedonale in diritto di superficie mq 770



Estratto tavola 12b – progetto sistemazione e spazi scoperti P.d.R. “Ex Lanificio Lora”

La convenzione urbanistica prevede la cessione al Comune mq 239 di area a verde pubblico lungo la Roggia Maestra (m.nn. 179-180), mq 310 di area destinata a parcheggio pubblico adiacente a via Cardatori (m.nn. 1320 e porzione 335 ora m.n. 2868) e la costituzione a favore del Comune di un diritto di superfici sull'area di circa mq 770 destinata a piazza pedonale (porzione m.nn. 335/1; in relazione PC109/2004 è indicato da convenzionare all'uso pubblico anche il portico sub 2) da realizzare a cura e spese della ditta attuatrice. I lavori della piazza dovranno essere completati prima dell'ultimo certificato di agibilità.

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



Estratto tavola 1 allegata alla convenzione P.d.R. "Ex Lanificio Lora"

### Pratiche edilizie:

Il fabbricato nella consistenza originaria risale a prima del 1/9/67: il complesso dell'ex Lanificio "Casarotti Lora" era caratterizzato da edificazioni risalenti a epoche storiche diverse dell'Ottocento/Novecento.

Il competente UT del Comune di Schio ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie di interesse:

#### - Denuncia Inizio Attività del 20/7/2004 prot. n. 31580/04

presentata da Immobiliare Alcri srl

per lavori di demolizione di edifici "ex Lanificio Lora" esistenti, come previsto da PdiR  
inizio lavori 20/8/04

#### - Permesso di Costruire n. 109/2005 del 5/5/05 con prescrizioni (prot. n. URB 33439-2004) rilasciato a Immobiliare Alcri srl

per lavori di restauro conservativo e ristrutturazione di un edificio ad uso residenziale, direzionale e commerciale (Edificio n. 2; volume urbanistico mc 2114 e sup. coperta mq 280)  
- in data 1/10/04 rel. L. 13/89 a firma arch. A. e P. Rossato: tutte le unità dovranno  
- in data 1/10/24 richiesta parere conformità VV.FF.  
- in data 25/11/04 prot. 30957.70.01.47 parere favorevole ULSS 4 Alto Vicentino  
- in data 15/6/05 rel. protezione della costruzione contro i fulmini a firma ing. G. Mosele  
- denuncia opere in c.a. in data 5/8/05 pratica CAEM n. URB.45355/2005  
Alla pratica è allegato il piano di investigazione iniziale DM 471/99 a firma dott. Zavignin.

#### - Permesso di Costruire n. 289/2005 del 16/12/05 (prot. n. URB 334397-2004)

rilasciato a Immobiliare Alcri srl

per lavori di restauro conservativo e ristrutturazione di un edificio ad uso residenziale, direzionale e commerciale (Edificio n. 1), con condizioni speciali

- inizio lavori 22/5/06

- concessione/licenza idraulica Consorzio di Bonifica Medio Astico Bacchiglione n. 700 del 10/12/04 - pratica n. 185/2004



- in data 30/7/04 certificato di analisi del terreno n. 4/1996 che attesta che tutti i parametri determinati rientrano nei limiti fissati dalle tabelle del DM 471/99 (a seguito del piano di *investigazione per l'area ex industriale*).

- in data 22/3/06 rel. protezione della costruzione contro i fulmini a firma ing. G. Mosele

**- Permesso di Costruire in variante n. 336/2007 del 13/12/07** (cod. pratica/rif. 57767 del 8/1/2007)

rilasciato a Zermiglian Costruzioni Spa

per lavori di restauro conservativo e ristrutturazione di un edificio ad uso residenziale, direzionale e commerciale (Edificio n. 1) - Progetto Esecutivo dei collegamenti verticali; con condizioni speciali

- autocertificazione novembre 2007 conformità igienico-sanitaria a firma arch. G. de Felice

- asseverazione conformità a firma arch. G. de Felice del 8/10/07

- dichiarazione ottobre 2007 conformità L. 13/89 a firma arch. G. De Felice

- dichiarazione 28/11/07 rispondenza alla normativa antisismica firma arch. G. De Felice

**- Permesso di Costruire in Variante - Sanatoria n. 4/2008 del 7/2/08** (cod. pratica/rif. 68599 23/11/07)

rilasciato a Zermiglian Costruzioni Spa

per lavori di restauro conservativo e ristrutturazione di un edificio ad uso residenziale, direzionale e commerciale (Edificio n. 1) aut. con PC/289 del 16/12/05 - Progetto Esecutivo dei collegamenti verticali; con condizioni speciali

**- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 5/2009 del 6/4/09** (cod. pratica/rif. 7637 del 9/2/09)

rilasciato a Zermiglian Costruzioni Spa

per completamento lavori e sanatoria per le modifiche effettuate durante i lavori di restauro conservativo e ristrutturazione di un edificio ad uso residenziale, direzionale e commerciale (Edificio n. 2) autorizzati con PC/109 del 5/5/05; con condizioni speciali

- inizio lavori 25/8/09

**- Permesso di Costruire n. 105/2009 del 21/5/09** (cod. pratica/rif. 21267 del 15/4/09)

rilasciato a Zermiglian Costruzioni Spa

per completamento lavori di variante all'intervento di restauro conservativo e ristrutturazione di un edificio ad uso residenziale, direzionale e commerciale (Edificio n. 1) aut. con PC/289 del 16/12/e successive varianti; con condizioni speciali

- dichiarazione esonero 20/7/09 richiesta parere preventivo VV.FF.

- inizio lavori 28/7/09

- relazione strutture ultimate 28/5/09 e - relazione collaudo 3/7/09 arch. Ivo Magnabosco

- fine lavori parziale 25/5/10 riferita alle u.i.u. m.nn. 335 sub 9-14-5 CF fg. 11

- fine lavori 21/12/2010 m.nn. 335 sub 34 - 35- 36 (garage piano interrato).

**- Denuncia Inizio Attività n. 50157/09 del 9/9/09**

presentata da Zermiglian Costruzioni Spa

per lavori di aggiornamento piano interrato

**- Comunicazione preventiva esecuzione di lavori soggetti ad attività edilizia libera prot. n. 31211/10 del 21/5/10**

presentata da Zermiglian Costruzioni Spa

realizzazione e stesura stabilizzato area parcheggio complesso Ex Lora - Vicolo Campana.

**- Certificato di Agibilità n. AG/0016/2011 del 3/2/11** - rif. gen. 77968 del 21/12/10

domanda presentata da Zermiglian costruzioni SpA

riferito al PdC/289 del 16/12/05 e successive varianti PC/336 del 13/12/07, PCS/04 del 7/2/08 e PC/105 del 21/5/09

per le sole u.i.u. m.nn. 335 sub 34 - 35- 36 (garage piano interrato).

- in data 24/5/10 dichiarazione conformità impianto elettrico alimentato in sistema TT relativo



a zone comuni Edificio 1 sub 5 (*vano scale a ovest*), a firma ditta TecnoLine Snc di Trentin Giorgio & C. di Schio.

**- Comunicazione preventiva asseverata per attività edilizia libera  
prot. n. 53910/2014 del 8/10/14**

presentata da Zermiglian Costruzioni SpA

per lavori di apertura di alcune finestre sulla facciata ovest e mancata apertura di una finestra sulla facciata nord della porzione di edificio " Ex Lanificio Lora"

- **Pratica VVF** n. 41301 Ufficio Preventivo Incendi –

**Segnalazione Certificata di Inizio Attività** prot. n. 5237 del 27/2/23 Condominio Lora con validità fino al 27/2/2028.

**Conformità urbanistico-edilizia:** conforme/non conforme

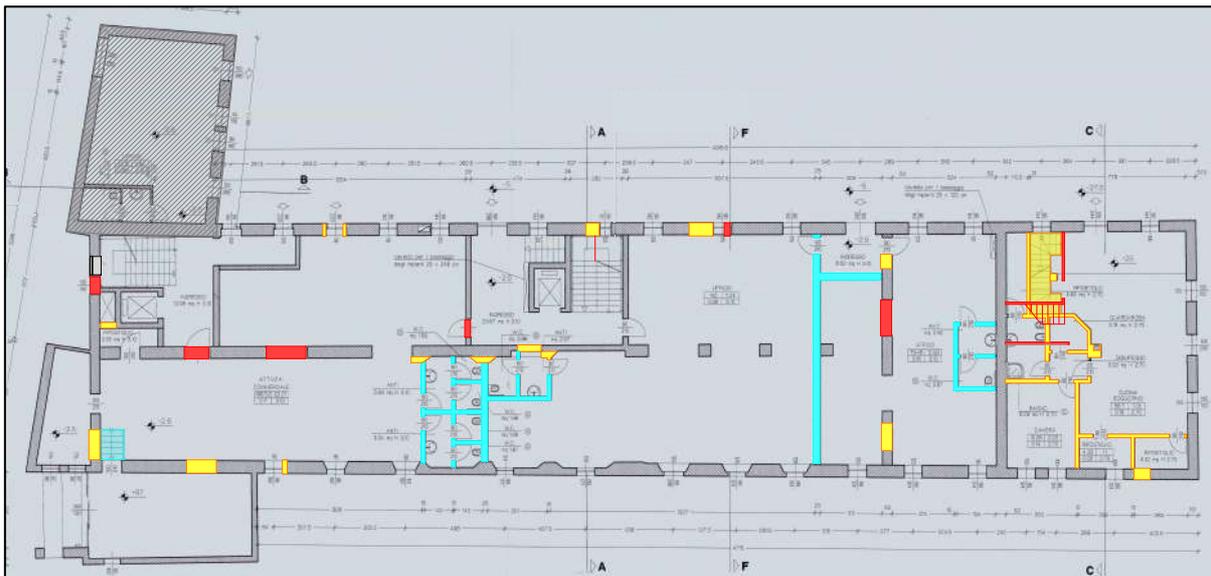
Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione e costi di costruzione, dalle verifiche eseguite risultano versati a partire dalle pratiche iniziali e anche per le successive varianti onerose. A fine lavori, sia generali che per eventuali unità singole ultimate, deve essere verificato l'importo totale dei costi di urbanizzazione, con eventuali conguagli a saldo a carico dell'acquirente:

Costi ancora da sostenere con riferimento alla convenzione PdR:		
contributi costo costruzioni e oneri	oneri	assolti per la residenza
	oneri 1 <sup>^</sup>	assolti per comm/dir fino a € 45.659,00
	oneri 2 <sup>^</sup>	e contributo cc da verificare se completati

Unità immobiliari in edificio 1:

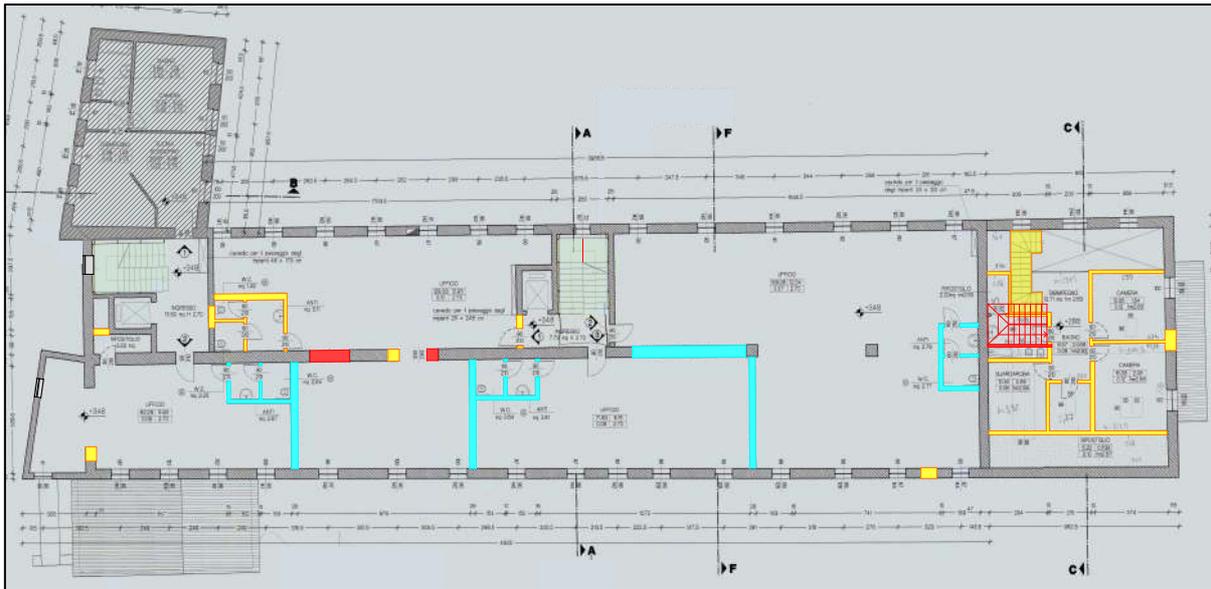
La costruzione per i lavori in corso già eseguiti presenta delle differenze rispetto all'autorizzato nella posizione di alcune tramezzature interne, di alcune porte interne, di fori finestra esterni, delle scale di accesso ai soppalchi, ecc come meglio indicato nelle planimetrie di seguito riportate. Vi sono differenze nella misura e nella posizione dei lucernari e degli abbaini in copertura e dei camini.

Si riportano di seguito le planimetrie estratte dall'ultimo progetto generale autorizzato, con evidenziate le differenze rispetto allo stato di fatto rilevato – in giallo demolizioni, in azzurro pareti non ancora realizzate e in rosso nuove costruzioni (allegato 2C).



estratto da ultimo progetto autorizzato – pianta piano terra

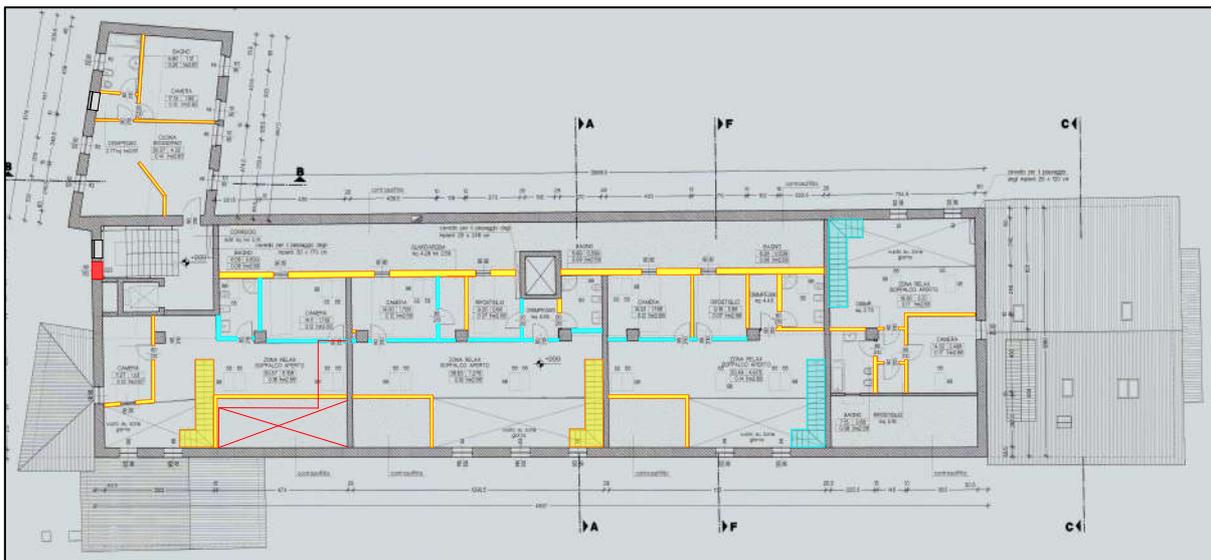




*estratto da ultimo progetto autorizzato – pianta piano primo*



*estratto da ultimo progetto autorizzato – pianta piano secondo*



*estratto da ultimo progetto autorizzato – pianta piano terzo*

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 2

Unità immobiliari in edificio 2:

m.n. 335 sub 28: nessuna difformità; sono da completare i lavori;

m.n. 335 sub 32: nessuna difformità interna fatta eccezione per la botola nel soggiorno che deve essere chiusa perché non è assentita l'apertura di accesso al sottotetto, che era autorizzato con muricci e non vuoto e senza il lucernario. L'unità è quasi ultimata.

Unità immobiliari piano interrato: nessuna difformità sostanziale, da presentare agibilità.

**Abusi:** vedi sopra

**Sanabilità e costi:**

I PdC di restauro conservativo e ristrutturazione sono decaduti, vanno rinnovate le pratiche per completare i lavori.

Solo il garage m.n. 335 sub 34 è finito e agibile.

Tutte le altre unità immobiliari sono da completare.

Per l'edificio 1 con le u.i.u. al grezzo iniziale deve essere presentata nuova pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione dello stato di fatto rilevato diverso dall'autorizzato

spese tecniche e oneri presunti **€ 20.000,00 + IVA**

Per l'edificio 2 m.n. 335 sub 32 deve essere chiusa la botola e coperto il lucernario

spese tecniche e oneri presunti di ripristino **€ 3.000,00 + 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 costi per differenze non riscontrate 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 e/o l'attestazione di conformità, le quali 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 catastale delle aree oggetto di stima.

**STATO DI POSSESSO:**

Piena proprietà ditta HASTRAL srl

I beni sono liberi. Nell'appartamento m.nn. 335 sub 32-54 quasi ultimato vi sono arredi ed è in uso provvisorio a Zermiglian Costruzioni srl.

**Locazione:** /

**Comodato:** /

**Assegnazione al coniuge:** /

**Affitto azienda:** /

**VINCOLI E ONERI**

**Pertinenze:** aree scoperte di pertinenza e bcnc

**Usufrutto, uso, abitazione:** /

**Servitù:** /

**Convenzioni edilizie:**

Convenzione urbanistica per il Piano di Recupero di Iniziativa privata denominato "ex Lanificio Lora" stipulata in data 24/11/04 n. 11352, registrata a Schio il 3/12/2004 al n. 100746 serie 2, trascritta AE Schio il 20/12/04 ai nn. 14383/10155

tra il Comune di Schio e la società Immobiliare Alcri srl.

**Vincoli storico-artistici:** /

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

**Prelazione agraria:** /

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 2

**Altri vincoli o oneri:** diritto di passaggio su via della Campana; come riportato nella convenzione urbanistica che conferma “l’attuale diritto di passaggio che la Ditta Attuatrice esercita su Via della Campana”.

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:**

L’amministratore del complesso denominato “Condominio Residence Lora” è il geom. Maurizio Primon, con studio in Schio, via Conte 3 - tel 0445-530054.

L’amministratore ha fornito le tabelle millesimali che si allegano (all. 2F) e con riferimento alle spese ha indicato quanto segue:

Spese medie ordinarie annue di gestione o manutenzione:	€ 7.600,00
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:	nessuna
Spese condominiali scadute/insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia:	€ 15.200,00

**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

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 oltre ad 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, non trascritto.

Provenienza a “Zermiglian Costruzioni SpA”

\* Proprietaria dal 17/7/15 al 28/4/16 **piena proprietà m.n. 335 sub 54**

con atto di divisione in data 17/7/15 n. 25457 rep. Notaio A. Bonato, trascritto AE di Schio il 24/7/15 ai nn. 6066/4649

a favore e contro Cini Silvana nata a Fossdinovo (MS) il 25/11/49, Mor Flavio nato in Svizzera il 23/6/82 in comunione legale con Jawor Mor Renata Elzbieta, Jawor Mor Renata Elzbieta nata in Polonia il 9/1/76, Stiffan Anselmo Giovanni nato a Santorso il 17/6/41, Zermiglian Costruzioni Spa.

Zermiglian Costruzioni Spa diventa piena proprietaria del bene in Schio Fg. 11 m.n. 335/54 cedendo la quota di comproprietà dei beni in Schio Fg. 11 m.nn. 335/55-56 (ora 57-58).

\* Proprietaria dal 21/6/07 al 28/4/16 di tutti gli altri beni

per mutamento di denominazione da Zermiglian Costruzioni srl a Zermiglian Costruzioni Spa con sede in Schio cf 02492200247

con **verbale di assemblea** straordinaria 21/6/07 notaio A. Bonato n. 15987 rep. registrazione UU Schio volume 1 t n. 3334 in data 2/7/07, non trascritto.

Provenienza a “Zermiglian Costruzioni srl”

Proprietaria dal 2/10/06 al 20/6/07

con atto in data 2/10/2006 n. 54700 rep. notaio G. Clarizio, trascritto AE di Schio il 10/10/06 ai nn. 12756/8278

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 2

atto di **fusione di società per incorporazione** a favore di Zermiglian Costruzioni srl cf 02492200247 contro Immobiliare Alcri srl sede Schio CF 03012020248 riferito a: in Schio CF fg. 11 m.nn. 177=178 sub 1=335, m.n. 1275, m.n. 178 sub 2 e CT fg. 11 m.nn. 179 di are 0.43, m.n. 180 di are 1.96, m.n. 1320 di are 2.26.

Provenienza a “Immobiliare Alcri s.r.l.”

Proprietaria dal 19/3/03 al 1/10/06

con atto in data 19/3/03 n. 49725 rep. notaio G. Clarizio, trascritto AE di Schio in data 7/4/03 ai nn. 4085/3060

contro Barbieri Maria n. a Schio il 01/09/43, Berardinelli Mariangela n. a Rimini (RN) il 16/05/53, Busnelli Marialuisa nata a Schio il 9/10/1914, Lora Alberto n. a Schio (VI) il 14/03/46, Lora Daniele n. a Melzo (MI) il 14/06/86, Lora Edoardo n. a Vicenza il 25/4/46

**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 volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** a favore di **VENETO BANCA S.P.A.** - con sede in Montebelluna, a firma notaio A. Bonato del 22/12/09 n. 19484 rep., iscritta all'AE Schio il 12/1/2010 ai nn. 358/50  
 Importo ipoteca € 2.880.000,00 - Importo capitale € 1.600.000,00  
 tasso interesse annuo 2,768 % - interessi € 1.280.000,00  
 durata 7 anni 1 mese

iscritta contro ZERMIGLIAN COSTRUZIONI S.P.A. sede Schio CF 02492200247, per 1/1 beni colpiti: Schio CF fg. 11 m.n. 335, sub 9, 10, 11, 12, 13, 44, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53.

Annotazione trascritta ai nn. 6155/726 il 17/6/10 erogazione parziale.

Annotazione trascritta ai nn. 6359/742 il 22/6/10 restrizione dei beni riferita ai beni in Schio CF. fg. 11 m.nn. 335/9-14.

Annotazione trascritta ai nn. 165/15 il 11/1/11 restrizione dei beni riferita ai beni in Schio CF. fg. 11 m.n. 335/36.

Annotazione trascritta ai nn. 79/16 l'8/1/15 restrizione dei beni riferita ai beni in Schio CF. fg. 11 m.nn. 335/19-35.

Annotazione trascritta ai nn. 8710/1405 il 6/8/19 restrizione dei beni riferita ai beni in Schio CF. fg. 11 m.nn. 335/31-45.

- 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 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, per 1/1, per 36/126 per 200/1000 oer 900/1000 a seconda dei beni

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 ai beni Schio CF. fg. 11 m.nn. 335/31-45.

Nota:

L'atto di fusione per incorporazione in data 2/10/06 n. 54700 rep. notaio G. Clarizio, richiama le seguenti iscrizioni contro Immobiliare Alcri srl:

- iscrizione di € 1.980.000,00 (di cui € 1.100.000,00 per capitale) iscritta a AE Schio 7/4/03 ai nn. 4086/655 a favore di VENETO BANCA soc. coop. p.a. a resp. lim.

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



Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 558 del 29/04/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02/07/2008. Cancellazione totale eseguita in data 30/04/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- iscrizione di € 1.620.000,00 (di cui € 900.000,00 per capitale) iscritta a AE Schio 30/6/06 ai nn. 8147/1694 a favore di VENETO BANCA soc. coop. p.a..

Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 942 del 27/8/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/12/09. Cancellazione totale eseguita in data 27/8/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- **Decreto di ammissione concordato preventivo** in data 10/11/2022 n. 6196 rep. Tribunale di Vicenza, trascritto AE di Schio in data 24/2/2023 ai nn. 1901/1404 a favore Massa dei Creditori del C.P. HASTRAL SRL contro HASTRAL SRL sede Schio CF 02492200247.

Riferito a: Cf fg. 11 m.n. 335 sub 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 32, 34, 37, 38, 39, 40, 41, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 (oltre ad altri beni).

#### **Pignoramenti:**

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

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

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

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

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

- Iscrizione AE Schio il 12/1/2010 ai nn. 358/50

- Iscrizione AE Schio il 21/12/2016 ai nn. 11703/1801

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

- Trascrizione AE Schio il 4/8/2017 ai nn. 7853/5877

### **VALORE E VENDIBILITA'**

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

Agenzia delle Entrate di Vicenza - Schio (Catasto e Conservatoria - SISTER) - UTC di Schio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni borsa immobiliare, OMI, FIAIP, Stimatrixcity, Astalegale.

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

Si tratta di un complesso residenziale/commerciale/direzionale costituito da due edifici serviti da un unico interrato, l'Edificio 1 - dove tre unità finite sono già vendute e tutto il resto è al grezzo iniziale e in parte avanzato - e l'Edificio 2 dove rimangono in proprietà due unità su sei, una al grezzo e una quasi ultimata. Nell'interrato sono da valutare n. 13 garage – 7 sono finiti e venduti – oltre agli accessori collegati con le unità ai piani superiori.

I fabbricati e l'area sono stati oggetto di un Piano di Recupero che ha riguardato i preesistenti edifici di interesse storico (complesso ex Lanificio Lora, classificato bene culturale di archeologia industriale), e ha previsto il recupero dell'Edificio 1, la demolizione di alcuni fabbricati più recenti e la nuova costruzione dell'interrato e dell'Edificio 2, con una piazza e spazi di relazione e servizio a verde e parcheggi pubblici.

L'area è in zona centrale a pochi minuti dal centro di Schio, con buona esposizione e ben collegata alle vie di distruzione, vicina a scuole, chiesa, uffici e provvista dei principali servizi pubblici e sociali.

I beni sono parte di un progetto di restauro e ristrutturazione eseguito con particolare attenzione architettonica e strutturale, con tipologie differenziate per le richieste del mercato, con materiali di buona qualità e finiture e impianti previsti di pregio, anche se i lavori sono attualmente in corso.



Per l'edificio 2 va tenuto presente che le unità immobiliari già finite e vendute che risultano dotate di APE sono in classe energetica E, quindi poco efficienti per quanto riguarda il consumo energetico, e pertanto si presume che quelle rimaste, che si presentano già definite per quanto riguarda gli impianti e gli isolamenti, avranno APE in classe simile ma saranno confrontate sul mercato con edifici più attuali in classi migliori. Per quanto riguarda invece l'Edificio 1, è ancora possibile intervenire integrando gli isolamenti interni per una migliore prestazione, ma con i relativi costi anche di riprogettazione e con riduzione delle superfici utili.

Tenuto conto della descrizione e dei dati tecnici esposti, oltre che degli usuali metodi di valutazione, si sono esaminati consistenza, destinazione d'uso, accessibilità, fruibilità, stato e qualità delle strutture, epoca di costruzione/restauro, stato di avanzamento dei lavori e di sospensione delle attività; la perizia è eseguita sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive e senza eventuali difetti o vizi occulti.

Si è tenuto conto del contesto residenziale e commerciale, della posizione comoda al centro di Schio e ai servizi, della previsione di parcheggi e spazi pubblici e della dotazione di parcheggi privati.

Le informazioni assunte sul mercato locale fanno ritenere poco vendibili le unità previste a uffici direzionali, che andranno probabilmente modificati in residenziali; anche per tale motivo oltre che per lo stato attuale dell'immobile, si è ritenuto di non differenziare i valori unitari.

Al sopralluogo non sono stati rilevati né sono stati indicati materiali costruttivi che richiedano interventi di bonifica; sono a carico dell'acquirente eventuali costi per materiali che risultassero da smaltire nel lotto.

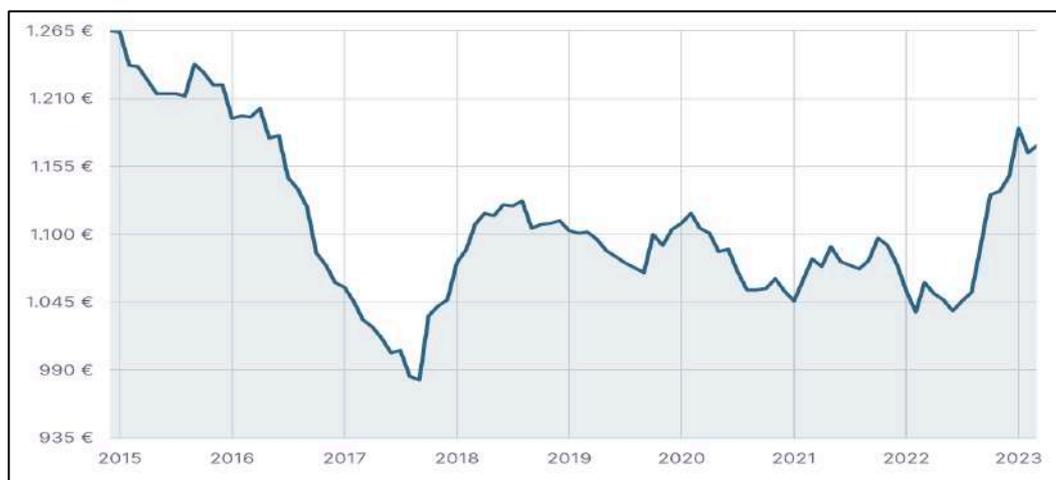
Il valore del terreno scoperto è compreso nei valori unitari dei fabbricati e considera anche le opere di finitura mancanti; le aree da cedere gratuitamente o vincolare in diritto di superficie all'uso pubblico a favore del Comune di Schio non sono valorizzate.

Le unità risultano commerciabili con le norme del DPR 380/01 art. 46 co. 5 e s.m.i. con regolarizzazione edilizia differita all'acquirente; per il completamento delle opere andrà poi presentata nuova pratica edilizia, con successiva segnalazione di agibilità per tutte le unità. Per la vendita non sono necessari gli APE in quanto le unità sono ancora da ultimare.

Il CdU per i terreni è allegato.

La congiuntura economica, l'andamento generale del mercato e le sostanziali riduzioni intervenute negli ultimi anni, sia come prezzi che come volumi di compravendita, si riflettono sia sulle iniziative immobiliari che sui prezzi degli immobili. Negli ultimi mesi le rilevazioni segnalano una ripresa per gli immobili residenziali e in particolare per le unità dotate di spazi scoperti e di dimensioni più ampie della media.

Il prezzo medio richiesto per gli immobili residenziali in vendita in Schio è di € 1.172/mq - nuovi ed usati - ed è aumentato del 10,46% rispetto all'anno 2022 (dati statistici marzo 2022-2023); la domanda e l'offerta si sono attestate su prezzi moderati.



andamento immobiliare



Concordato Preventivo n. 4/2022 R.G. – Rapporto di Valutazione - Lotto 2

Si sono cercati, per quanto ricostruibile nell'attuale fase economica, i valori di mercato di beni comparabili e l'andamento delle compravendite nel mercato locale, avendo presenti l'area geografica, la destinazione urbanistica di zona, la redditività media e l'ubicazione rispetto ai servizi alla residenza.

Si è proceduto con il metodo del confronto di mercato MCA mediante ricerca di atti di compravendita di beni comparabili a quelli da stimare. In particolare si sono cercate, considerata l'omogeneità territoriale, nel foglio catastale 11 su cui insistono i beni di stima e la zona residenziale di riferimento, abitazioni con caratteristiche simili per destinazione/categoria catastale, zone residenziali del centro ovest, dimensioni, epoca e tipologia dei beni. La ricerca ha dato esito negativo per gli immobili in corso di costruzione.

Si sono rintracciati atti di compravendita ma in posizione più a sud rispetto al sito di interesse (oltre via Maraschin) con finiture di livello superiore, dotati di ampie terrazze o scoperti esclusivi, doppi garage e accessori, di recente costruzione e di classe energetica A4, che attestano valori al finito che variano da € 1.200,00 a € 1.500,00/mq.

Si sono quindi cercati come parametro di confronto i prezzi richiesti per altri immobili in vendita nelle offerte di operatori locali, prezzi che sono riferiti ad immobili finiti e ancora invenduti e che di norma scontano un ribasso per chiudere la vendita, riscontrando la presenza nelle vicinanze dei seguenti immobili raffrontabili:

	descrizione	prezzo richiesto	Mq comm	€/mq
1	Appartamento via Rossi – 1960/ristrutturato	€ 135.000	135	€ 1.000,00
2	Appartamento via XX Settembre	€ 109.000	70	€ 1.550,00
3	Trilocale via XX Settembre – costruzione 1998	€ 110.000	110	€ 1.000,00
4	Trilocale via Pasubio – ristrutturato	€ 90.000	90	€ 1.000,00
<i>Media arr</i>				<b>€ 1.125,00</b>

Si sono poi considerati anche i seguenti dati:

- Borsino Immobiliare:

per il Comune di Schio - zona centrale, periodo marzo 2023

\* valori compresi tra 576 e 791 €/mq di superficie lorda per “box auto e autorimesse”

Box auto & Autorimesse		
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>576</b>	Euro <b>683</b>	Euro <b>791</b>

\* valori compresi tra 945 e 1.338 €/mq di superficie lorda per “abitazioni in stabili di 1° fascia”, tra 829 e 1.170 €/mq di superficie lorda per “abitazioni in stabili di fascia media”; vanno applicate le detrazioni per lo stato al grezzo

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 <b>945</b>	Euro <b>1.141</b>	Euro <b>1.338</b>
Abitazioni in stabili di fascia media		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>829</b>	Euro <b>1.000</b>	Euro <b>1.170</b>

\* valori compresi tra 1.020 e 1.529 €/mq di superficie lorda per “uffici”, tra 812 e 1.094€/mq di superficie lorda per “negozi”; vanno applicate le detrazioni per lo stato al grezzo.

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 2

Uffici		
Quotazioni di uffici e studi privati.		
Valore minimo Euro <b>1.020</b>	Valore medio Euro <b>1.274</b>	Valore massimo Euro <b>1.529</b>
Negozzi		
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo Euro <b>812</b>	Valore medio Euro <b>953</b>	Valore massimo Euro <b>1.094</b>

**- Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia Entrate:**

per il Comune di Schio nella zona centrale/nucleo storico cittadino, periodo 2° sem. 2022 (ultimo disponibile)

\*valori compresi tra 950 e 1.250 €/mq per “abitazioni civili” in stato normale, valori compresi tra 1.450 e 1.850 €/mq per “abitazioni civili” in ottimo stato, tra 740 e 950 €/mq per “box” in stato normale; vanno applicate le detrazioni per lo stato al grezzo.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili				
Destinazione: Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1250	L
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1850	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	790	890	L
Box	NORMALE	740	950	L

\* valori compresi tra 1.050 e 1.400 €/mq per “negozi” in stato normale, valori compresi tra 1.500 e 1.950 €/mq per “negozi” in ottimo stato; vanno applicate le detrazioni per lo stato al grezzo.

Destinazione: Commerciale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	Ottimo	1500	1950	L
Negozi	NORMALE	1050	1400	L

**- Borsa Immobiliare CCIAA-FIAIP:**

per il Comune di Schio, zona “centrale”, periodo intero anno 2021 (ultimo disponibile) valori tra € 1.200 e € 1.575/mq di sup. lorda per abitazioni “nuovo o ristrutturate a nuovo” e tra € 450 e € 800/mq per abitazioni da ristrutturare (senza necessità di interventi statici); box singoli valori tra € 8.000 e € 11.500.

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1. zona centrale o di pregio	1.200	1.575	450	800	8.000	11.500
2. resto del territorio	1.075	1.350	375	825	7.000	10.500

Tutti i prezzi rilevati sono stati corretti e adeguati considerando la zona specifica, l'ubicazione e le caratteristiche, l'accessibilità, le dimensioni e lo stato di avanzamento lavori.

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

**Valutazioni delle superfici:**

Tenuto conto di quanto sopra riportato, si è definito il più probabile valore di mercato unitario di € 200,00/mq per le unità al grezzo iniziate, € 600,00/mq per le unità da completare, € 900,00/mq per le unità finite; il valore del terreno scoperto è compreso nei valori unitari.

Il valore complessivo è calcolato come segue:

Beni CF Fg. 11 m.n. 335	Sup.comm. mq	Prezzo €/mq	Valore Totale arr.
<b>Unità piano interrato</b>			
m.nn. 335 sub 37, 38, 39, 40, 41, 46, 51, 52, 53 da completare	176,36	€ 600,00	€ 105.800,00
garage unità m.n. 335 sub 49,	25,08	€ 900,00	€ 22.600,00
garage unità m.n. 335 sub 50	27,72	€ 900,00	€ 24.900,00
<b>Edificio 1</b>			
m.n. 335 sub 13 villetta di testa piani terra e primo al grezzo iniziale con ripostiglio interrato	254,00 13,00	€ 200,00 € 600,00	€ 50.800,00 € 7.800,00
m.nn. 335 sub 10-11-12-15-16-17-18-20-21-22-23-24-25-26-27 unità piani terra, primo, secondo, terzo al grezzo iniziale + bcnc	2.563,00	€ 200,00	€ 512.600,00
<b>Edificio 2</b>			
m.n. 335 sub 28 unità commerciale/direzionale piani interrato e terra al grezzo avanzato	166,34	€ 600,00	€ 99.800,00
garage unità m.n. 335 sub 48	26,40	€ 600,00	€ 15.800,00
m.n. 335 sub 32-54 appartamento piano secondo quasi ultimato con cantina interrata e sottotetto	97,97	€ 900,00	€ 88.200,00
garage unità m.n. 335 sub 34	13,20	€ 900,00	€ 11.880,00
<b>CORPO D</b>			
terreni m.nn. 2868, 1320, 179, 180 da cedere alla PA	561	0,00	
<b>VALORE TOTALE arr.</b>			<b>€ 940.200,00</b>

**Valore immobiliare:** il valore attribuito è di € 940.000,00.

<i>Adeguamenti e correzioni della stima:</i> due diligence	
- oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	/
- spese cancellazione trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente:	/
- oneri presunti di regolarizzazione edilizia: a cura e spese acquirente	€ 23.000,00
- oneri di regolarizzazione catastale:	/
- redazione APE: non richiesti per la vendita allo stato attuale	/
- stato di manutenzione e d'uso: considerato nella stima, vedi relazione	/
- stato di possesso: libero. I m.nn. 335 sub 32-54 sono arredati e in uso provvisorio a Zermiglian Costruzioni srl.	/
- per vincoli e oneri giuridici non eliminabili	/
- spese condominiali insolute o straordinarie delib.	€ 15.200,00
Totale adeguamenti e detrazioni	- € 38.200,00
<b>VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni arr</b>	<b>€ 902.000,00</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.	- € 167.000,00
<b>VALORE in ipotesi di liquidazione arr</b>		<b>€ 735.000,00</b>

Il più probabile **valore complessivo di mercato dei beni**, al netto delle detrazioni indicate, è stimato pari a **€ 902.000,00** (novecentoduemila/00).

Il valore in ipotesi di liquidazione è indicato in € 735.000,00 (settecentotrentacinquemila/00).

**Confronto con trasferimenti pregressi:** non significativo.

**Giudizio di vendibilità: moderato**

tenuto conto dell’attuale andamento del mercato, delle dimensioni e caratteristiche del complesso immobiliare e del fatto che i beni sono al grezzo da completare, si ritiene che l’interesse del mercato sia moderato.

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

**LOTTI**

**Opportunità di divisione in lotti:** non conveniente in prima istanza, tenuto conto dello stato e che il PdR riguarda l’intera area e sono da ultimare le opere. Si possono eventualmente dividere le unità dell’edificio 2 (m.nn. 335 sub 32-34-54 e m.nn. 335 sub 28-48) con i valori parziali già indicati.

**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 2A - documentazione fotografica

allegato 2B - estr. di mappa, visure cat., elaborato planim. con elenco sub, planimetria cat.

allegato 2C - estratto pratiche edilizie, elaborato grafico di confronto stato attuale e autorizzato

allegato 2D - certificato di destinazione urbanistica

allegato 2E - dati per valutazioni comparabili

allegato 2F - elenco sintetico delle formalità, provenienza, convenzione

allegato 2G - spese condominiali e tabelle millesimali

