

**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 Delegato dott.ssa Paola CAZZOLA

Commissario Giudiziale dott. Fabio Carta
cp4.2022vicenza@peconcordati.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 3



*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 3**

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

Bene (cfr pagg. 5-9): un appezzamento di terreno che sviluppa una superficie totale di mq 17.446 cat., interessato dal Piano di Lottizzazione Perequazione n. 28 denominato Piano di Lottizzazione “Al Cristo” con progetto (decaduto) per la realizzazione di n. 12 lotti edificabili, oltre alle superfici per l’urbanizzazione con strade e parcheggi, reti di servizio e aree a standard da realizzare e cedere al Comune.

Ubicazione (cfr pag. 3): Comune di Schio tra via Riva del Cristo, via Paolo Lioy e via M. Rossani

Stato (cfr pagg. 4-13): discreto/buono

Lotti (cfr pag. /): /

Dati Catastali attuali (cfr pag. 9): Comune di Schio, Catasto Terreni Fg. 10 m.nn. 1572-1656-1657-1659-1660-1677-1740-1742; Catasto Fabbricati Fg. 10 m.nn. 1658-1675

Irregolarità/abusi (cfr pagg. 11-15): nessuna difformità (PUA e PdC per opere di urbanizzazione sono decaduti) – vedasi relazione

Occupazione (cfr pag. 15): liberi

Titolo di occupazione (cfr pag. 15): /

Oneri (cfr pag. 11-16): condominiali nessuno; costi di regolarizzazione (vedasi relazione)

Valore di stima (cfr pagg. 18-22):

Valore di mercato € 435.000,00 – **valore ipotesi di liquidazione € 370.000,00**

Vendibilità (cfr pag. 23): limitata

Motivo (cfr pag. 23): mercato, offerta in esubero, costi da sostenere per completare la lottizzazione.

Pubblicità (cfr pag. 23): annuncio vendita legale, agenzie specializzate

Varie (cfr pag. /): /

APE (cfr pag. 9): non richiesto perché trattasi di terreni.

CDU Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

ALLEGATI:

allegato 3A - documentazione fotografica

allegato 3B - estratto di mappa, visure catastali

allegato 3C - estratto pratiche edilizie

allegato 3D - certificato di destinazione urbanistica

allegato 3E - dati per valutazioni, comparabili

allegato 3F - elenco sintetico delle formalità e provenienza, convenzione.



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 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 8/3/2023, richiesta CdU in data 14/3/23, ricevuto il 22/3/23);
 - Agenzia delle Entrate di Vicenza - Conservatoria: per trascrizioni, pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie (elenco formalità marzo 2023 e aggiornamenti successivi);
 - ricerche di mercato agenzie immobiliari e operatori locali per prezzi di beni raffrontabili.
- Il sopralluogo è stato eseguito dal perito il 17/1/23 alla presenza del sig. Carlo Zermiglian per Hastral Srl in liquidazione e completato il 13/3/23.

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

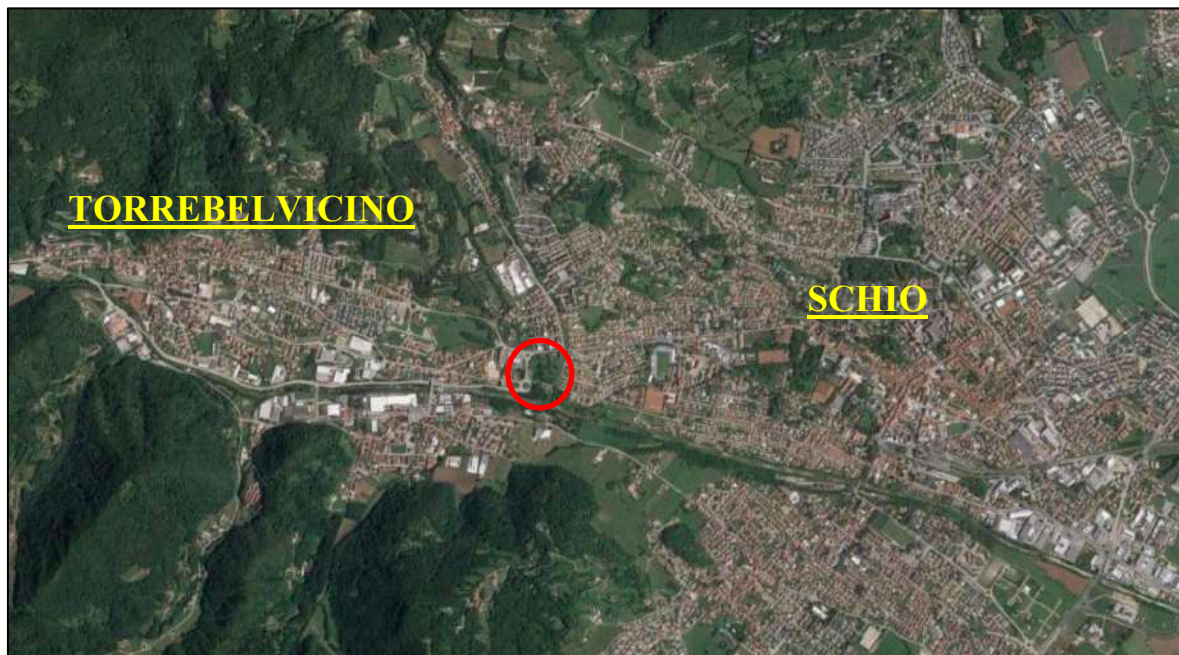
IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

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

Bene e ubicazione:

in Comune di Schio tra le vie Riva del Cristo, P. Liroy e M. Rossani, un appezzamento di terreno che sviluppa una superficie totale di mq 17.446 cat., interessato dal Piano di Lottizzazione Perequazione n. 28 denominato Piano di Lottizzazione "Al Cristo".

Il PdL prevede la realizzazione di n. 11 lotti edificabili con destinazione residenziale e di n. 1 lotto per l'edilizia convenzionata, oltre alle superfici per l'urbanizzazione con strade e parcheggi, reti di servizio e aree a standard da realizzare e cedere al Comune.



localizzazione generale beni



Concordato Preventivo n. 4/2022 R.G. – Rapporto di Valutazione - Lotto 3

Caratteristiche zona:

periferia ovest del Comune di Schio, a confine con il Comune di Torrebelvicino, in zona pianeggiante, di facile individuazione e comoda alle principali arterie di distribuzione, con aree limitrofe residenziali e commerciali.

Principali collegamenti pubblici (Km): SP46 del Pasubio (0), SP350 per Piovene Rocchette (2,6), Casello A31 - Piovene Rocchette (12), Casello A31 - Thiene- Schio (15), centro di Schio (2,7), centro di Torrebelvicino (2,1).

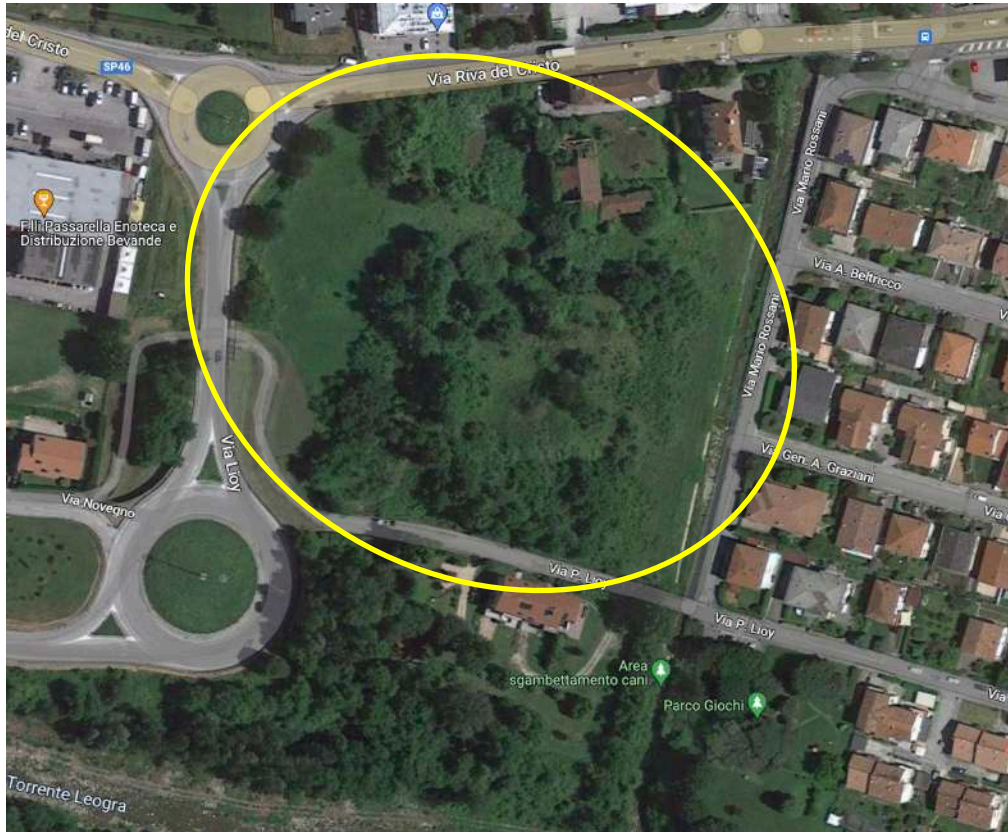


foto aerea con individuazione dei beni oggetto di stima



ortofoto con individuazione dei terreni

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



Descrizione:

Piena Proprietà per la quota di 1/1 dell'area residenziale edificabile di complessivi mq **17.446** catastali (m.nn. 1572-1656-1657-1659-1660-1677-1740-1742-1656-1675) in superficie territoriale, costituita da n. 10 mappali adiacenti e ubicata in Comune di Schio tra via Lioy, via Riva del Cristo e via Rossani.

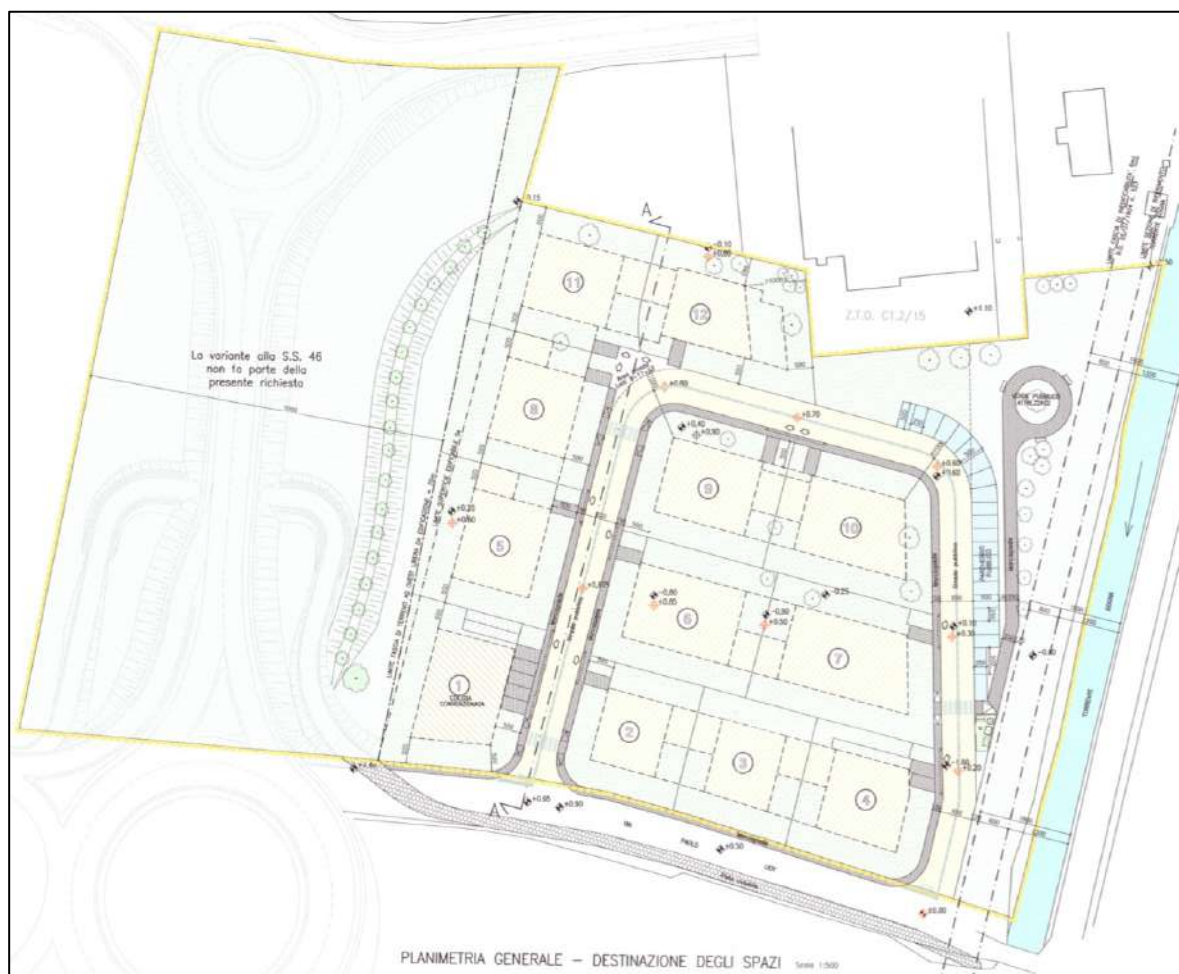
I terreni costituiscono l'ambito del Piano Urbanistico Attuativo PUA Perequazione n. 28, denominato Piano di Lottizzazione "Al Cristo" approvato con DCC n. 156 del 21/11/05 e regolato dalla convenzione stipulata tra il Comune di Schio e Zermiglian Costruzioni Spa in data 17/12/07 n. 20674 rep. notaio F. De Stefano, che rimane da urbanizzare a seguito della cessione delle restanti aree interessate dal sedime della variante alla SP46 già realizzata.

I terreni ricadono in zona territoriale omogenea C/2 –residenziale di espansione, con una piccola porzione a est in zona C1 - residenziale.

Il Piano di Lottizzazione approvato prevede l'urbanizzazione dell'intero fondo per la realizzazione di n. 11 lotti edificabili con destinazione residenziale e di n. 1 lotto per l'edilizia convenzionata, oltre alle infrastrutture e aree a standard (parcheggio pubblico, parcheggio privato, strada, marciapiedi, segnaletica, verde attrezzato, isola ecologica, pista ciclabile, reti di servizio – idrica, elettrica, telefonica, gas e fognaria e pubblica illuminazione).

I lavori relativi alle opere di urbanizzazione (con Permesso di Costruire rilasciato ma decaduto) e alla costruzione dei fabbricati non hanno ancora avuto inizio.

Si riporta di seguito la planimetria generale estratta dal progetto depositato in UTC con perimetrata in giallo l'intera area oggetto del PdL (in parte già ceduta a Comune e Strade Pubbliche e non in proprietà di Hastral srl) e con indicati i futuri lotti fondiari e le aree a standard.



estratto tavola 2.2 - 28/3/08 del Piano di Lottizzazione – planimetria generale

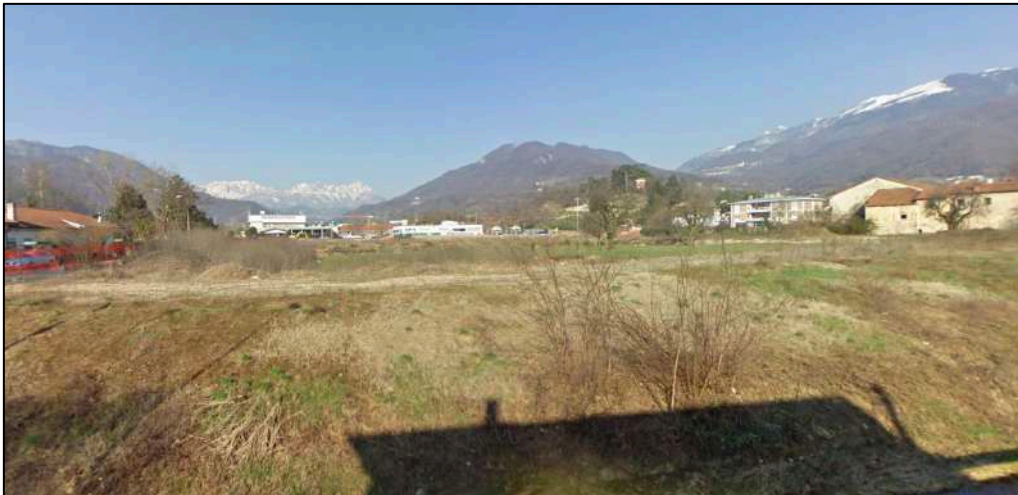
Giudice Dott.ssa Paola Cazzola
Commissario G.: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron

Concordato Preventivo n. 4/2022 R.G. – Rapporto di Valutazione - Lotto 3

Il fondo ha forma abbastanza regolare, andamento pianeggiante, è libero e attualmente incolto con alberature e vegetazione spontanea. L'area è solo in parte recintata, con l'unico accesso a sud da via Lioy attraverso un ponticello carraio che appare inadeguato per servire l'area una volta che sarà urbanizzata ed edificata.

La porzione est del lotto confina con il torrente Gogna; è prevista nel PdL la realizzazione nella porzione ad ovest di una barriera acustica in rilevato per proteggere le future abitazioni dalla strada SP46 e di una pista ciclabile esterna lungo via Lioy.

Il lotto è posizionato sotto quota rispetto alle strade e aree circostanti e periodicamente interessato da fenomeni di ristagno d'acqua; il PdL prevede che la quota sia rialzata su tutta l'area fino alle quote della via Lioy.



vista del fondo da via M. Rossani a est

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





vista del ponticello ingresso da via Lioy



vista del fondo da via Lioy angolo sud ovest

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 3

L'identificazione dei terreni che compongono il fondo oggetto della presente relazione è la seguente.

DATI TECNICI		<i>(in base a dati catastali)</i>		
<i>identificazione cat.</i>	<i>destinazione</i>	<i>Sup. cat. mq</i>	<i>rapporti mercantili</i>	<i>Sup. comm. mq</i>
<u>CT fg. 10:</u>				
- m.n. 1572, bosco ceduo	C1/165-C2	556	1,00	556
- m.n. 1656, prato	C2	6.563	1,00	6.563
- m.n. 1657, prato	C2	475	1,00	475
- m.n. 1659, prato arbor	C2	4.071	1,00	4.071
- m.n. 1660, prato arbor	C1/165-C2	1.916	1,00	1.916
- m.n. 1677, seminativo	C2	19	1,00	19
- m.n. 1740, prato	C2	3.214	1,00	3.214
- m.n. 1742, prato	C2	411	1,00	411
<u>CF fg. 10:</u>				
- m.n. 1658, F/1	C2	216	1,00	216
- m.n. 1675, F/1	C2	5	1,00	5
TOTALE terreni		17.446		17.446

La convenzione edilizia del 17/12/07 a firma notaio F. De Stefano rep. n. 20674 per l'attuazione del Piano Urbanistico di iniziativa privata Piano di Lottizzazione Perequazione 28 denominato "Piano di Lottizzazione Al Cristo", stipulata tra il Comune di Schio e la ditta Zermiglian Costruzioni SpA, prevede la realizzazione dei seguenti lotti fondiari:

<i>Descrizione</i>	<i>Sup coperta mq</i>	<i>H max</i>	<i>Vol mc</i>	<i>Sup fondiaria mq</i>	<i>If mc/mq fondiario</i>
Lotto 1 - Residenziale Edilizia Convenzionata	320	8,5	1711	769	2,20
Lotto 2 – Residenziale	220	6,5	504	558	0,90
Lotto 3 – Residenziale	220	6,5	512	566	0,90
Lotto 4 – Residenziale	220	6,5	590	652	0,90
Lotto 5 – Residenziale	270	6,5	629	696	0,90
Lotto 6 – Residenziale	330	6,5	694	768	0,90
Lotto 7 – Residenziale	330	6,5	749	828	0,90
Lotto 8 – Residenziale	270	6,5	593	656	0,90
Lotto 9 – Residenziale	270	6,5	619	685	0,90
Lotto 10 – Residenziale	270	6,5	646	714	0,90
Lotto 11 - Residenziale	270	6,5	604	668	0,90
Lotto 12 – Residenziale	270	6,5	703	778	0,90
sommano in totale	3.260		8.554	8.338	1,03
di cui per edilizia libera	2.940				

Dati dalla convenzione:

cessione aree a Comune reperimento di standard - sup tot	1160	mq	porz. mn 1572-1657-1660	
superficie territoriale cat totale PER 28	23.763	mq		
superficie edificabile PER 28	11.871	mq		
comprensiva di:				

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



strada	1436	mq			
marciapiede	422	mq			
parcheggi privati esterni	15	n.			
superficie pubblica	11.892	mq	≥ 50%	area da cedere al Comune a uso pubblico e standard primari	
comprensiva di:					
parcheggi pubblici effettivi	470	mq	aree a standard 1 [^]		
verde pubblico attrezzato	285	mq	aree a standard 1 [^]		
pista ciclabile	380	mq	aree a standard 1 [^]		
isola ecologica	25	mq	aree a standard 1 [^]		
totale	1160	mq			
aree a servizi rimanenti	10.732	mq	comprese porz. di strada già cedute		
indice edificabilità territoriale	0,36	mc/mq	8554,68	volume totale	
indice edificabilità fondiaria medio	1,03	mc/mq			
Opere urbanizzazione primaria	al 2007/08	€ 427.395	costo su CME, acconsentito aggiornamento variazione ISTAT		
Porzione del m.n. 1666 ora mn 1740 compresa tra barriera acustica e limite lotti edificabili	558	mq	rimarrà di proprietà privata e la manutenzione è a cura dei privati		

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

Non sono stati segnalati opere di manutenzione straordinaria urgenti o materiali da rimuovere/bonificare.

Certificazione energetica: APE non necessario, trattasi di terreni.

STORIA CATASTALE**Dati catastali attuali:**

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

Comune di Schio - CT Fg. 10

- m.n. 1572, bosco ceduo, cl. 3, sup. are 05.56, RD € 0,32 - RA € 0,09
- m.n. 1656, prato, cl. 2, sup. are 65.63, RD € 33,90 - RA € 30,51
- m.n. 1657, prato, cl. 2, sup. are 04.75, RD € 2,45 - RA € 2,21
- m.n. 1659, prato arbor, cl. 2, sup. are 40.71, RD € 21,02 - RA € 18,92
- m.n. 1660, prato arbor, cl. 2, sup. are 19.16, RD € 9,90 - RA € 8,91
- m.n. 1677, seminativo, cl. 1, sup. are 00.19, RD € 0,19 - RA € 0,99
- m.n. 1740, prato, cl. 2, sup. are 32.14, RD € 16,60 - RA € 14,94
- m.n. 1742, prato, cl. 2, sup. are 04.11, RD € 2,12 - RA € 1,91

Comune di Schio - CF Fg. 10

- m.n. 1658, via Riva del Cristo n. SNC, PT, cat. F/1, cl. /, consist. 216 mq, sup. cat. /, R € /
- m.n. 1675, via Riva del Cristo n. SNC, PT, cat. F/1, cl. /, consist. 5 mq, sup. cat. /, R € /

Confini: in senso NESO secondo la mappa C.T.

i terreni formano un unico corpo e confinano con: SP n. 46 del Pasubio (via Riva del Cristo), m.nn. 1676, 339, 1569, 340, torrente Gogna, m.n. 1734, SP n. 46 del Pasubio.



Per la continuità storica si precisa che:

- con frazionamento del 2/9/08 Pratica n. VI0292429:

* il m.n. 336 di are 42.92 è stato frazionato nei m.n. 1732 di are 16.23 (ceduto al Comune) e m.n. 1733 di are 26.69 (passato alle Strade Pubbliche);

* il m.n. 1666 di are 52.11 è stato frazionato nei m.n. 1740 di are 32.14 (ancora in ditta) e m.n. 1741 di are 19.97 (passato alle Strade Pubbliche variazione d'ufficio del 13/6/14 Pratica n. VI0086044);

* il m.n. 1667 di are 4.39 è stato frazionato nei m.n. 1742 di are 4.11 (ancora in ditta) e m.n. 1743 di are 0.28 (passato alle Strade Pubbliche).

Conformità catastale: conforme

Spese tecniche e oneri AE presunti per la vendita

€ 0,00

Nota: Le superfici reali possono essere diverse dalle superfici catastali nominali.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

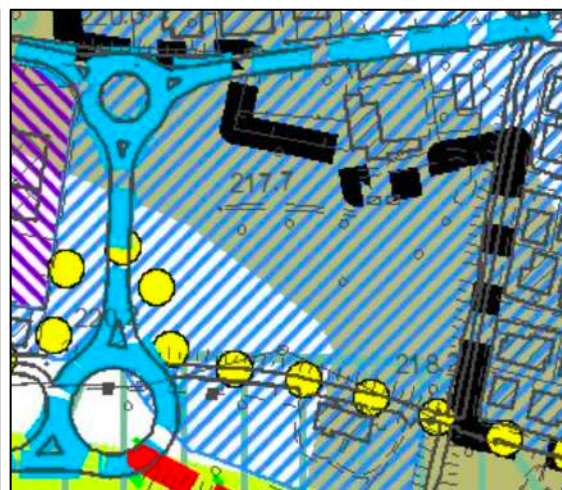
Titoli urbanistici:

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:

- m.n. 1572 porzione, m.n. 1660 porzione in ATO n. 1 - Paesaggio urbano, di cui all' "Art. 27 - Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)" delle Norme Tecniche di Attuazione del PATI
- m.nn. 1572 porzione, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660 porzione, 1675, 1677, 1740, 1742 in ATO n. 6 - Paesaggio di connessione tra sistemi, di cui all' "Art. 27 - Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)" delle Norme Tecniche di Attuazione del PATI.



PATI estratto Carta dei Vincoli

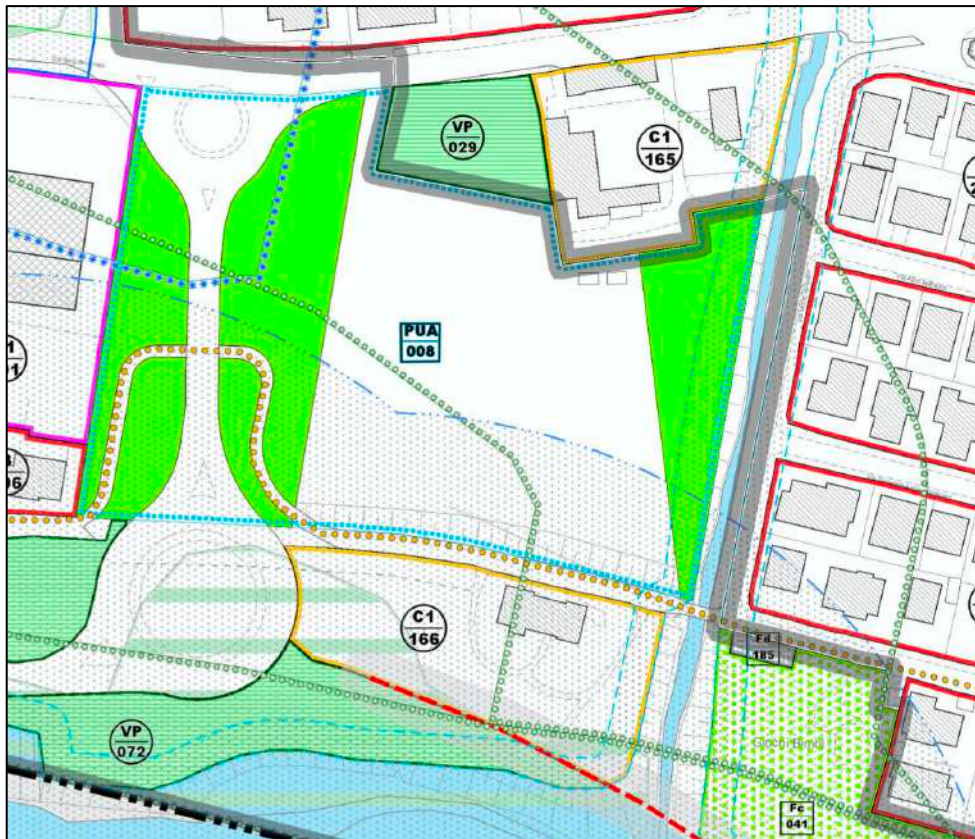


estratto Carta delle Trasformabilità

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 i terreni come segue:

- i m.nn. 1572 porzione e 1660 porzione, ricadono in Zona Territoriale Omogenea di tipo "C1/165 - Struttura insediativa residenziale di completamento" con I.F. di 0,60 mc/mq;
- i m.nn. 1572 porzione, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660 porzione, 1675, 1677, 1740, 1742 ricadono in Zona Territoriale Omogenea di tipo "C2 - zona soggetta ai meccanismi della "perequazione urbanistica" individuato nell'ambito della scheda "PER/28";
- il m.n. 1740 è attraversato in piccola parte da pista ciclabile esistente collegata alla rete ciclopedonale denominata "Biciplan" del Comune;
- il m.n. 1572 porzione ricade in area di pertinenza di rogge, torrenti e specchi d'acqua;
- i m.nn. 1572 porzione, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660 porzione, 1675, 1677, 1740, 1742 sono inclusi nel Piano Urbanistico Attuativo denominato 'Piano di Lottizzazione Perequazione 28 - Al Cristo' approvato con DCC n. 156 del 21/11/2005.





Estratto PI Zonizzazione

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. 1572, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1675, 1677, 1740 porz., 1742 ricadono all'interno del vincolo paesaggistico riguardante i corsi d'acqua di cui al D.Lgs. n. 42/04 - parte III, art. 134; i beni sono riportati anche nella D.C.R. n. 84 del 8/10/98 e dal PTCP e relative NTA ai Titoli VI e IX; il tema è trattato all'art. 6.1 - Vincoli e all'art. 6.1.2 - Beni paesaggistici delle NTO del PI;
- i m.nn. 1572 porz., 1656 porz., 1657 porz., 1660 porz. 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. 1572 porz., 1656 porz., 1657 porz., 1740 porz., 1742 porz. ricadono all'interno della fascia di rispetto dei pozzi come stabilito sia da Direttiva 2000/60/CE del 23/10/00 sia da D.Lgs. n. 152/06, artt. 94 e 121, sia da PAI 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;

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

- i m.nn. 1572 porz., 1656 porz., 1657, 1658, 1659, 1660, 1675, 1677, 1740 porz., 1742 porz. ricadono in prossimità del corridoio ecologico fluviale secondario di cui all'art. 7.3 - Rete ecologica delle NTO del PI;
- i m.nn. 1572, 1656 porz., 1657 porz., 1660 porz. ricadono all'interno dell'area non idonea ai fini urbanistici di cui all' "art. 7.4.7 - Compatibilità geologica" delle NTO del PI;
- i m.nn. 1656 porz., 1657 porz., 1658, 1659, 1660 porz., 1675, 1677, 1740, 1742 ricadono all'interno di area idonea a condizione ai fini urbanistici di cui all'art. 7.4.7 - Compatibilità geologica delle NTO del PI;
- i m.nn. 1572, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1675, 1677, 1740, 1742 ricadono all'interno dell'area di ricarica della falda come da NT del PTCP art. 29 - comma 3 e dell'area con falda freatica superficiale di cui all'art. 7.4.7 - Compatibilità geologica - Fattore condizionante n. 19 delle NTO del PI;
- i m.nn. 1572, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1675, 1677, 1740 porz., 1742 ricadono all'interno dell'area di cono alluvionale di cui all'art. 7.4.7 - Compatibilità geologica delle NTO del PI;
- i m.nn. 1572, 1740, 1742 ricadono in prossimità di aree/infrastrutture da elaborato relativo alle Condizioni Limite di Emergenza (CLE) collegato al Piano Protezione Civile di cui all'art. 7.4.6 - Norme per la riduzione del Rischio sismico delle NTO del PI;
- i m.nn. 1572, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1675, 1677, 1740, 1742 ricadono in prossimità di aree per le quali ogni trasformazione è subordinata all'approfondimento sismico di terzo livello di cui all'art. 7.4.6 - Norme per la riduzione del Rischio sismico e all'art. 7.4.7 - Compatibilità geologica delle NTO del PI;
- i m.nn. 1572, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1675, 1677, 1740, 1742 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 geologica delle NTO del PI;
- 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 3D) a cui si rimanda per maggiori dettagli e per i riferimenti normativi.

Pratiche edilizie:

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

- L'area è stata oggetto del PUA denominato Perequazione n. 28 – **Piano di Lottizzazione "Al Cristo"**, inizialmente presentato da Pezzin Marisa, nata a Marano Vic.no il 10/4/34, cui è subentrata nel 2007 la ditta Zermiglian Costruzioni SpA, approvato con DCC n. 156 del 21/11/2005 e aggiornato con DCC n. 112 del 10/9/2007, oggetto di convenzione urbanistica in data 17/12/2007 trascritta il 31/12/2007 a Schio ai nn 15455/10189, i cui dati tecnici sono riassunti più sopra.

Il piano aveva validità di dieci anni ed il termine è scaduto, deve quindi essere rinnovato prima di procedere all'esecuzione di lavori.

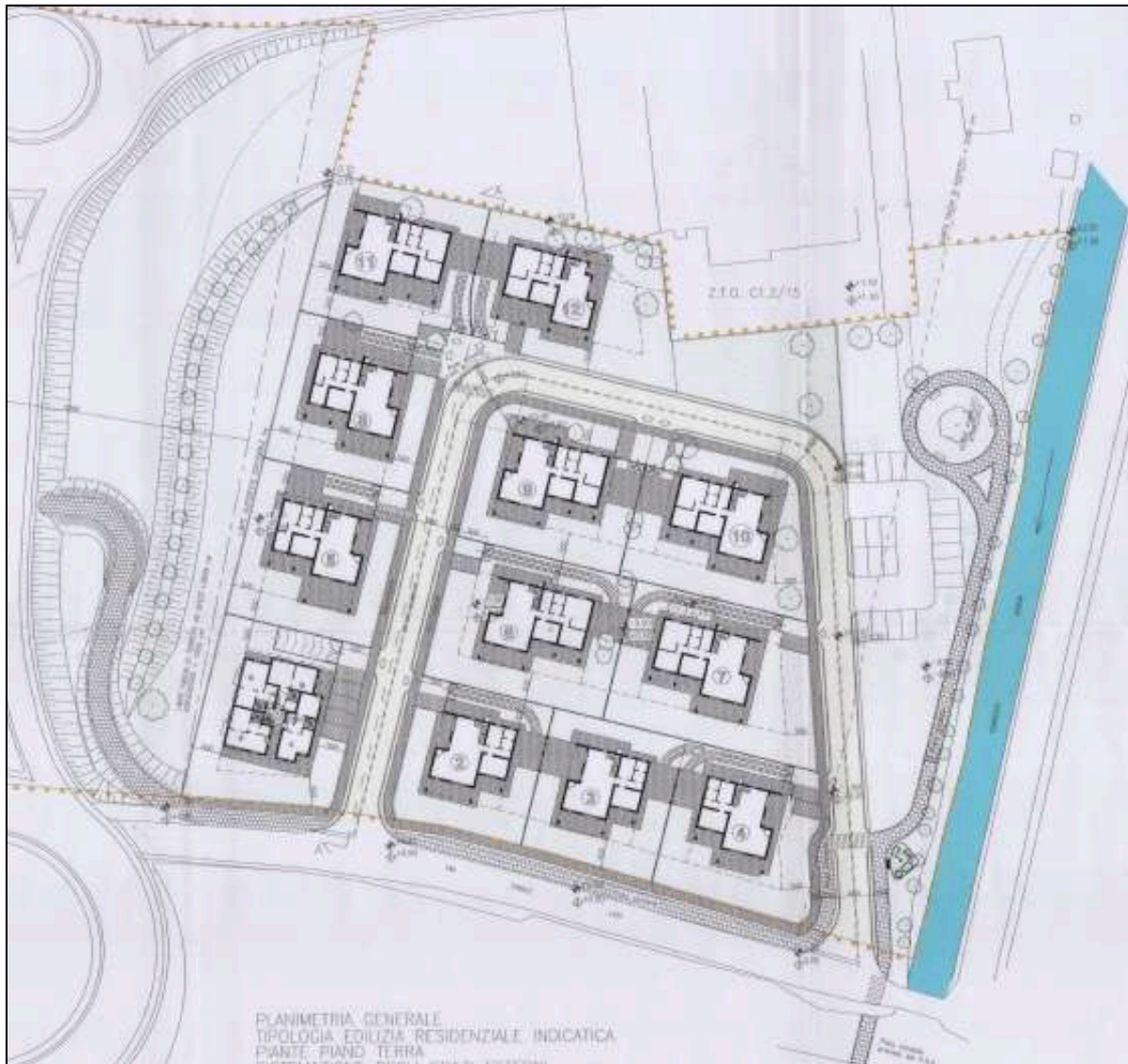
La convenzione urbanistica del PdL riporta i seguenti parametri:

- superficie territoriale PER 28 catastale totale	mq	23.763
- superficie edificabile PER 28 totale	mq	11.871
comprensiva di strade (mq 1.436), marciapiede (mq 422), parcheggi privati esterni alle recinzioni dei lotti (n. 15),		
- superficie pubblica PER 28 totale	mq	11.892
comprensiva di parcheggi pubblici effettivi (mq 470), verde pubblico attrezzato (mq 285), pista ciclabile (mq 380), isola ecologica (mq 25)		
- volume realizzabile	mc	8.554
di cui 20% ad edilizia convenzionata	mc	1.711

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



- realizzazione di n. 12 lotti (n. 11 residenziali + n. 1 edilizia convenzionata, per un totale di mq 3.260 di superficie coperta e di mc 8.338 di volume)
- obbligo di cessione al Comune delle aree per il reperimento di standard per una complessiva superficie di mq 1.160 (porzione m.n. 1572, m.nn. 1657-1660);
- l'onere finanziario per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria ammesse a scomputo è indicato forfettariamente pari a € 427.394,94 (fognature, pubblica illuminazione, rete Telecom, rete idrica e gas metano, segnaletica stradale, sistemazione aree verdi, isola ecologica, parcheggi pubblici, pista ciclabile, opere stradali e marciapiedi). E' consentito l'aggiornamento del valore delle opere di urbanizzazione secondo la variazione dell'indice ISTAT del costo di costruzione dei fabbricati residenziali tra approvazione SUA e stipula convenzione;
- le opere di urbanizzazione secondaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria saranno realizzate direttamente dalla ditta attuatrice (barriera per la mitigazione acustica dei nuovi edifici); l'area di mq 558 compresa tra la barriera ed il limite dei lotti edificabili rimarrà di proprietà privata e sarà conteggiata nella Se.
- aree a servizi rimanenti da cedere al comune mq 10.732 individuate dai m.n. 336 (ora m.nn. 1732-1733 di terzi) e porzione m.n. 1666 (ora m.n. 1741 di terzi) interessati dalla viabilità, oltre che da porzioni di viabilità già cedute.

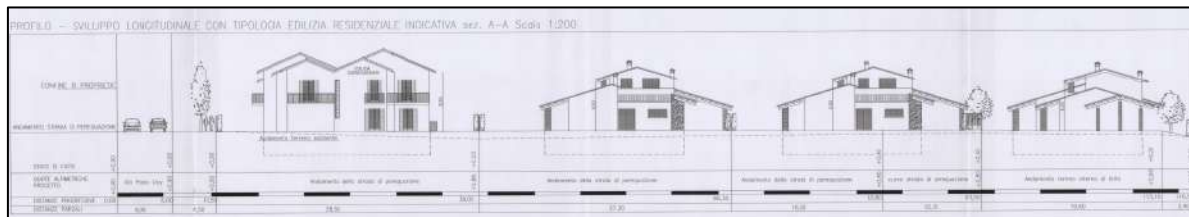


estratto tavola 1.3 PUA – planimetria generale piano terra

Il Piano di Lottizzazione Perequazione n. 28 “Al Cristo” prevede la realizzazione di n. 12 fabbricati (lotto n. 1 in edilizia convenzionata e lotti n. da 2 a n. 12 residenziali) come indicato in dettaglio nella planimetria riportata sopra.

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





estratto tavola 1.3 PUA – profilo e sviluppo tipologie

- Permesso di Costruire n. PC/0241/2008 del 21/10/08 (decaduto e da rinnovare)

rilasciato a Zermiglian Costruzioni SpA

per lavori di realizzazione opere di urbanizzazione Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “Piano di Lottizzazione Perequazione 28 - Al Cristo”

Autorizzazione Beni Ambientali provvedimento n. BA/0017/2008 del 15/4/2008

In data 19/3/07 con prot. n. 1681 parere di competenza sulle opere idriche e fognarie AVS

In data 23/5/08 Concessione/Licenza Idraulica n. 1137 Consorzio di Bonifica Medio Astico Bacchiglione.

Il PdC riguarda i sottoservizi in generale, rete di illuminazione pubblica, elettrica, telefonica e infrastrutture digitali, acquedotto, gas, rete fognaria e acque meteoriche, segnaletica stradale, percorso pedonale e verde pubblico.

Nota: i lavori per le opere di urbanizzazione non sono stati iniziati.

Conformità urbanistico-edilizia: conforme;

CdU art 30 DPR 380/01 richiesto dal Perito in data 13/3/23, rilasciato il 22/3/23, validità un anno se non intervengono modifiche degli strumenti urbanistici (all. 3D).

Il PUA e il PdC per le opere di urbanizzazione sono decaduti e devono essere rinnovati, con il relativo iter amministrativo e tempistica.

In seguito saranno da eseguire le pratiche edilizie per le costruzioni dei fabbricati sui lotti.

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.

Abusi: nessuno.

Sanabilità e costi: vedi sopra

spese tecniche e oneri presunti per la vendita

€ 0,00

Eventuali costi per anomalie non riscontrate 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 (commerciabilità) e non di fornire una attestazione di conformità degli immobili; non sono stati eseguiti un rilievo topografico delle aree né la verifica dei confini, ma si è provveduto a indicare sommariamente la consistenza fisica delle aree oggetto di stima.

STATO DI POSSESSO: libero

Piena proprietà ditta HASTRAL srl

Locazione: /

Comodato: /

Assegnazione al coniuge: /

Affitto azienda: /

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: /

Usufrutto, uso, abitazione: /

Servitù: /

Convenzioni edilizie:

atto del 17/12/07 a firma notaio F. De Stefano rep. n. 20674, registrato a Schio il 28/12/07

Concordato Preventivo n. 4/2022 R.G. – Rapporto di Valutazione - Lotto 3

al n. 7112 serie 1T e trascritto AE Schio il 31/12/07 ai nn. 15455/10189,
convenzione edilizia stipulata tra il Comune di Schio e la ditta Zermiglian Costruzioni SpA per l'attuazione del Piano Urbanistico di iniziativa privata Piano di Lottizzazione Perequazione 28 denominato "Piano di Lottizzazione Al Cristo" (All. 3F).

Vincoli storico-artistici: /

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: /

Prelazione agraria: /

Altri vincoli o oneri: /

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: *i beni non sono parte di condominio*
 Spese medie ordinarie annue di gestione o manutenzione: non indicate
 Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna
 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
 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 Schio CF fg. 10 m.n. 1658, 1675 e CT fg. 10
 m.nn. 1572, 1656, 1657, 1659, 1660, 1677, 1740, 1742 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

Provenienza a "Zermiglian Costruzioni SpA"

Proprietaria dal 21/6/07 al 28/4/16
 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 volume 1 t n. 3334 in data 2/7/07

Provenienza a "Zermiglian Costruzioni srl"

Proprietaria dal 1/3/07 al 20/6/07
 atto in data 1/3/07 n. 19675 rep. notaio Francesco De Stefano, trascritto all'AE di Schio il
 31/3/07 ai nn. 4260/2823.
 atto di **compravendita** conto Pezzin Marisa, nata a Marano Vicentino il 10/4/1934 CF
 PZZMRS34D50E912O per la quota di 1/1
 riferito a CT fg. 10 m.n. 1572 di are 5.56, m.n. 1656 di are 65.63, m.n. 1657 di are 4.75,
 m.n. 1659 di are 40.71, m.n. 1660 di are 19.16, 1666 dia re 52.11 (poi m.nn. 1740 e 1741),
 m.n. 1667 di are 4.39 (poi m.nn. 1742 e 1743), m.n. 1677 di are 0.19, m.n. 336 di are 42.92
 (poi m.nn. 1732 e 1733); CF fg. 10 m.n. 1658 area urbana mq 216 e m.n. 1675 area urbana
 di mq 5.



Nota: nel titolo è riportato che “porzione del terreno originariamente individuato con i m.n. 1567 (poi m.nn. 1659-1660) e m.n. 1568 (poi m.nn. 1675-1658) è gravata dalla trascrizione di una domanda giudiziale a favore del sig. Costalunga Antonio, n. a Schio 8/1/46, eseguita in data 7/2/03 ai nn. 1763/1332, tendente ad ottenere l'accertamento dell'avvenuto trasferimento della proprietà, per cui pende in Tribunale di Vicenza Sez. Schio un giudizio iscritto a ruolo con il n. 70/03. La parte acquirente ne prendeva atto e assumeva a proprio rischio e pericolo l'eventuale soccombenza”.

Si fa presente che alcuni terreni in provenienza Zermiglian Costruzioni srl sono stati ceduti con il seguente atto:

- in data 4/10/11 atto n. 22563 rep. notaio L. Bertoia, trascritto all'AE di Schio il 6/10/11 ai nn. 9446/6670.

atto di **cessione di diritti reali a titolo gratuito** a favore Comune di Schio e contro Zermiglian Costruzioni Spa

referito a CT fg. 10 m.n. 1732 di are 16.23, m.n. 1733 di are 26.69, m.n. 1741 di are 19.97 e m.n. 1743 di are 0.28

Le aree vengono cedute gratuitamente al Comune di Schio a titolo di anticipo delle aree da cedere al comune stesso ai sensi della convenzione edilizia n. 20674/2007/rep. Notaio F. De Stefano di Schio per la realizzazione dei lavori di miglioramento della viabilità di attraversamento del centro abitato di Torrebelvicino 1^a e 2^a Stralcio – SP 46. Le parti dichiaravano che i m.nn. 1733, 1741 e 1743, Schio, fg. 10, oggetto della compravendita, verranno ceduti all'Amministrazione Provinciale di Vicenza per la realizzazione dei lavori sopracitati.

Provenienza a Pezzin Marisa

proprietaria dal 21/2-9/93 al 28/2/07

* per la quota di ½ per successione di Pezzin Eleonora, nata a Marano Vicentino il 2/3/1929, apertasi il 21/2/1993, den. 45 vol. 628 UR Schio

* per la quota di ½ per successione di Tessaro Maria, nata a Marano Vicentino il 21/1/1908, apertasi il 21/9/1993, den. 53 vol. 631 UR Schio.

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 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

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).

- **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: Schio CF fg. 10 m.n. **1658, 1675** e CT fg. 10 m.nn. **1572, 1656, 1657, 1659, 1660, 1677, 1740, 1742** (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 per 1/1 oltre a beni in ditta oggetto di concordato e altri beni.

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:

- Iscrizione AE Schio il 21/12/2016 ai nn. 11703/1801
- Trascrizione AE di Schio il 24/2/2023 ai nn. 1901/1404
- Trascrizione AE di 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 FIAIP, Borsino Immobiliare, Astalegale.

Metodo di valutazione:

La valutazione si è eseguita considerando il valore intrinseco ed estrinseco dei beni immobili, visti anche i dati inerenti i prezzi di immobili raffrontabili adeguati in relazione all'area geografica e urbanistica e alle quotazioni attuali del mercato.

I beni sono situati nella periferia ovest di Schio, tra via Lioy, via Riva del Cristo e via Rossani, lungo la strada SP 46 al confine con Torrebelvicino, ricadono in zona residenziale di espansione e sono parte del Piano di Lottizzazione Perequazione n. 28, denominato Piano di Lottizzazione Al Cristo, approvato e regolato dalla convenzione stipulata in data 17/12/07, decaduto e da rinnovare.

Il PdL prevedeva la realizzazione di n. 11 lotti edificabili con destinazione residenziale e di n. 1 lotto per l'edilizia convenzionata, oltre a infrastrutture, sottoservizi ed aree a standard in parte da cedere al comune. Era stato rilasciato un PdC (21/10/08) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, decaduto perché i lavori non sono mai iniziati.

Attualmente il fondo di mq 17.446 catastali, di forma quasi regolare e andamento pianeggiante, si presenta incolto e sotto quota rispetto alle strade circostanti; è un lotto di facile individuazione, ben collegato alla viabilità e vicino ai servizi di quartiere, ma con un unico accesso inadeguato da via P. Lioy e non comodo per i mezzi pesanti.

I lavori delle opere di urbanizzazione non sono stati eseguiti e all'interno dell'area non è realizzato nessun fabbricato.

La perizia è eseguita sugli immobili senza considerare eventuali difetti o vizi occulti e al sopralluogo non sono stati rilevati né indicati materiali che richiedano interventi di bonifica; i materiali non visibili che risultassero da smaltire o bonificare sono a carico dell'acquirente.

I beni sono liberamente commerciabili per le norme del DPR 380/01 s.m.i. e della L. 122/10. L'APE - Attestato di Prestazione Energetica non è necessario per i terreni.

Il CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto dal perito e rilasciato dal competente UTC, è allegato (allegato 3D).

Il valore attribuito ai terreni tiene conto di consistenza, destinazione e dati urbanistici, ripresi dal PdL che anche se decaduto rispetta le previsioni di PI (vedi tabella pag. 7-8), dello stato dei beni, della necessità di realizzare tutte le opere di urbanizzazione e del relativo costo dichiarato in convenzione e aggiornato alla data attuale, delle modalità e obblighi già previsti per la ditta lottizzante, che è presumibile che verranno riprodotti anche in sede di rinnovo del PUA, e dei prezzi attualmente richiesti sul mercato locale.



Si è considerata una prima ipotesi di valorizzazione a partire dallo stato attuale fino alla vendita dei lotti fondiari urbanizzati con la cubatura ammessa, dedotti i costi presunti che dovranno essere sostenuti per attuare la lottizzazione: rinnovo PUA e progetto urbanizzazione, compresi n.o. enti interessati, esecutivi, direzione lavori, sicurezza, catasto, lavori di movimento terra, infrastrutture e impianti, finiture opere di urbanizzazione e standard, collaudi, cessione gratuita delle opere di uso pubblico (con verifica del 50% sp da conferire rispetto alla superficie totale iniziale del PER 28).

Si è tenuto conto anche della realizzazione della strada con ponte di ingresso, della rimessa in quota del terreno, della barriera acustica verso la SP46, ecc.

I costi presunti sono riportati nella tabella di seguito:

opere di urbanizzazione e aree standard				
lavori da eseguire	strade, marciapiedi, pista ciclabile, segnaletica, ecc	€	241.997,64	
	parcheggi verde attrezzato, isola ecologica	€	53.839,85	
	reti di servizio: idrica, elettrica, telefonica, gas, fognature	€	91.999,27	
	pubblica illuminazione	€	39.558,18	
		€	427.394,94	urbanizzazione 1^ al 2007/2008
Totale costi opere urbanizz. 1^ aggiornati		38,50%	€ 590.000,00	aggiornamento 2023 - dati ISTAT
barriera acustica Variante SP 46	opere urbanizz. 2^	€	100.000,00	
	piano di manutenzione	€	10.000,00	
	spese tecniche opere urbanizzazione (agg prog, ddll, contabilità, ecc)	€	59.000,00	10%
	costi collaudo tecnico e amministrativo	€	10.000,00	1,5%
	frazionamenti	€	10.000,00	
	costi cessione	€	10.000,00	
Totale altri costi di lottizzazione		€	99.000,00	
Costi rimessa in quota e collegamenti		€	210.000,00	
Totale costi presunti da sostenere		€	999.000,00	

Per la quotazione dei terreni si è proceduto considerando le caratteristiche, la richiesta del mercato e l'offerta attuale di immobili, tenuto conto anche, per confronto, dei valori dei terreni residenziali in vendita in zona, con l'analisi dei dati sotto richiamati.

Per la valutazione con il metodo di stima immobiliare MCA Market Comparison Approach, cioè il confronto su base multiparametrica con immobili raffrontabili ubicati nella medesima zona geografica e con caratteristiche simili (edificabili residenziali), si sono ricercati immobili raffrontabili recentemente compravenduti, ma non è stato reperito un numero sufficiente di compravendite comparabili nel breve periodo.

Si sono quindi presi in considerazione i seguenti dati:

- 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 ridotti, ma il volume delle compravendite del residenziale registra una ripresa:



andamento immobiliare



Concordato Preventivo n. 4/2022 R.G. – Rapporto di Valutazione - Lotto 3

- Valori minimi di riferimento per le aree edificabili del Comune di Schio (2016, ultimi disponibili) per le zone residenziali edificabili libere:

Tabella dei valori medi delle aree fabbricabili per Ambiti Territoriali Omogenei -				
ATO 1	PAESAGGIO URBANO	Centro Schio-Magrè		
		Area Urbanizzata	Con Piano Attuativo approvato ma NON urbanizzata	Priva di Piano Attuativo
	Residenziale di completamento	250 €/MQ		
	Residenziale di espansione - Perequazioni	170 €/MC	130 €/MC	70 €/MC
	Residenziale di espansione - Perequazione 18	170 €/MC	130 €/MC	70 €/MC *
	Residenziale di espansione - ZTO C2	210 €/MC	160 €/MC	100 €/MC
	Industriale-artigianale di completamento	120 €/MQ		
	Industriale-artigianale di espansione	120 €/MQ	90 €/MQ	50 €/MQ
	Industriale -artigianale di sviluppo D4/2 Incubator	100 €/MQ	70 €/MQ	15 €/MQ
ATO 6	PAESAGGIO DI CONNESSIONE	Periferia Poleo-SS.Trinità Braglio		
		Area Urbanizzata	Con Piano Attuativo approvato ma NON urbanizzata	Priva di Piano Attuativo
	Residenziale di completamento	250 €/MQ		
	Residenziale di espansione - Perequazioni	160 €/MC	120 €/MC	70 €/MC
	Residenziale di espansione - ZTO C2	200 €/MC	160 €/MC	100 €/MC
	Industriale-artigianale di completamento	120 €/MQ		
	Industriale-artigianale di espansione	120 €/MQ	90 €/MQ	70 €/MQ

- ricerca di mercato principali agenzie immobiliari on line:

si sono cercati come parametro di confronto i prezzi richiesti per lotti edificabili in vendita in Schio sulle principali agenzie, riscontrando diverse offerte, con un valore medio di € 150-160/mq circa.

N.	Descrizione	Indice/tipologia	mq	prezzo	€/mq
1	Terreno edificabile Schio, via della Macine	mc 1219, più unità abitative	929	€ 85.000,00	€ 91,50
2	Terreno edificabile Schio, zona Cappuccini	indice f. 1,5 mc/mq - mc 3300	2218	€ 230.000,00	€ 103,70
4	Terreni edificabili lottiz. Magrè	case singole, bifamiliari, trifamiliare	717	€ 115.000,00	€ 160,39
5	Terreno edificabile Schio	case singole, bifamiliari, trifamiliare	2404	€ 230.000,00	€ 95,67
6	Terreno edificabile Schio	indice f. 1,5 mc/mq	1000	€ 130.000,00	€ 130,00
7	Terreno edificabile Schio	case singole o bifamiliari	700	€ 100.000,00	€ 142,86
8	Terreno edificabile Schio, santa Croce	con casa affiancata di pertinenza	2700	€ 449.000,00	€ 166,30
9	Terreno edificabile Schio	mc 835	650	€ 110.000,00	€ 169,23
10	Terreno edificabile Schio, quartiere Rossi	indice f. 1,5 mc/mq - mc 1905	1270	€ 220.000,00	€ 173,23
11	Terreno edificabile Schio		1056	€ 210.000,00	€ 198,86
12	Terreno edificabile Schio Magrè	980 mq con indice 1,2 mc/mq	1230	€ 250.000,00	€ 203,25
Prezzo medio			media aritmetica	€ 148,64	
Prezzo medio			mediana	€ 160,39	

Per il lotto in edilizia convenzionata, che rappresenta la quota minima pari al 20% del volume complessivo all'interno dell'area perequata PER 28 (non monetizzabile perché 1.711> di 500 mc), si è considerato che può essere realizzato direttamente compresa l'edificazione, o anche mediante cooperative edilizie o imprese accreditate, con le caratteristiche dell'ERP L 10/77 smi, o in alternativa che può essere ceduto il lotto al Comune ai valori di legge rivalutati Istat e tenuto conto dei costi di urbanizzazione primaria e secondaria (vedasi convenzione, peraltro decaduta).

Si sono quindi definiti, a partire dalla superficie territoriale del fondo attuale, i più probabili valori di mercato unitario pari a € 150,00/mq per la superficie edificabile fondiaria diretta, di € 100,00/mq per il lotto in edilizia convenzionata, di € 50,00/mq per la restante superficie edificabile precisata dalla perequazione e di € 8,00/mq per i terreni da cedere urbanizzati alla PA, e il valore di mercato attuale al netto dei costi da sostenere, avendo presenti sia la cubatura ammessa che le dimensioni dei singoli lotti finali di vendita come previsti dal PdL, oltre che delle aree da completare, collaudare e poi cedere al Comune e deducendo i costi presunti da sostenere per l'urbanizzazione dell'area:

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 3

Destinazione CT fg. 10	Sup. Comm. mq	Valore U. mq/€	Valore Stima
m.nn. 1572 - da cedere	556		
m.n. 1656	6.563		
m.n. 1657- da cedere	475		
m.n. 1659	4.071		
m.n. 1660 - da cedere	1.916		
m.n. 1677	19		
m.n. 1740 - da cedere mq 2656	3.214		
m.n. 1742	411		
m.n. 1658	216		
m.n. 1675	5		
SUPERFICIE TOTALE arr.	17.446		
di cui superficie edificabile PER:	11.871		
fondiaria libera	7.569	€ 150,00	€ 1.135.000,00
convenzionata	769	€ 100,00	€ 77.000,00
residua edificabile teorica	3.533	€ 50,00	€ 177.000,00
di cui superficie da cedere	5.575	€ 8,00	€ 45.000,00
VALORE COMPLESSIVO	17.446		€ 1.434.000,00
Totale costi presunti da sostenere per urbanizzazione		a dedurre	- € 999.000,00
VALORE di mercato attuale al netto dei costi da sostenere			€ 435.000,00

Per confronto si è anche eseguita l'analisi dei flussi di cassa DCF (Discounted Cash Flow) con una seconda ipotesi di valorizzazione a partire dallo stato attuale fino alla vendita dei fabbricati finiti con relativi spazi pertinenziali e accessori e con la cessione gratuita alla PA delle opere ed aree previste dalla perequazione.

Si è stimato il valore dei terreni con riferimento al futuro intervento edilizio, considerando i costi per la realizzazione e vendita al finito di costruzioni con le caratteristiche medie attualmente richieste dal mercato (urbanistica, progettazione, direzione lavori, prestazioni tecniche e sicurezza, catasto, lavori edili, impianti e finiture, collaudi, oneri, commissioni di vendita, ecc.), i presunti costi ancora da sostenere per la lottizzazione compresi cessione delle aree ed opere di urbanizzazione e standard, i presunti ricavi di vendita sulla base dei prezzi attuali rilevati, tenuto conto di un tempo ordinario di realizzazione degli interventi (5 anni), dei tassi di sconto correnti e dell'utile dell'imprenditore.

In particolare si sono considerati i seguenti dati:

valore area	con verifica rendimento operazione al 10%		€ 450.000,00
r SCONTO	6,50%	ad es tasso mutuo banca	
mc	8554		
mq costruz comm	6840		
mq scoperto escl.	5078		
prezzo finale presunto medio	€ 1.300,00		
costi costruzione al mc	€ 580,00	dati istat 2023	
Oneri prog ddll e tecnici (% sui costi)	€ 521.522,00	10%	progetti. Dd.II., impianti, ape, acustica, sismica, ecc +oneri acc
contr costo costruz €/mq	€ 206.123,40	€ 30,14	€/mq ca indicato costo costruzione Delibera Schio
oneri tabellari 1^ - assolti; diff inter	€ 202.387,64	€ 23,66	€/mc
opere urbanizzazione adeguate ISTAT 23	€ 590.000,00	€ 427.394,94	al 2007/2008
oneri tabellari 2^ - assolti con opere	€ 90.963,24	€ 16,36	€/mc
opere barriera acustica	€ 100.000,00		
opere rimessa in quota-collegamenti	€ 416.000,00	€ 50/€ mq sup edif	
altri costi lottizzazione	€ 99.000,00		
costi costruzione al mc	€ 5.215.220,00	compreso sistemazioni scoperti	
costi commercializzazione	€ 276.662,10	sul ricavo finale	3%
ricavo finale sup	€ 9.222.070,00	mq edifici + 10% scop. escl.	
tempo ipotizzato	progettazione	1 anno	
	realizzazione	3 anni	
	vendita	2 anni	

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 3

Con l'ipotesi di un arco temporale di 5 anni per sostenere i costi nel complessivo e la realizzazione dei ricavi, tenuto conto della necessità di rinnovo delle pratiche edilizie e urbanistiche e dei tempi medi di realizzazione di interventi di questo tipo, l'analisi dei flussi di cassa attualizzati è la seguente e l'operazione evidenzia una redditività positiva del potenziale investimento:

ANALISI DEI FLUSSI DI CASSA DCFA										
T	AREA	ONERI/PROG	ONERI costruz	COSTO costruz	COMMERC	COSTI	RICAVI	FLUSSO NETTO	VAN flusso netto attualizzato	TIR
0	€ 450.000,00					€ 450.000,00	€ -	€ -450.000,00	€ -450.000,00	
1		€ 155.130,50		€ 166.000,00	€ 82.998,63	€ 404.129,13	€ -	€ -404.129,13	€ -379.463,97	
2		€ 155.130,50	€ 68.707,80	€ 2.109.566,00	€ 82.998,63	€ 2.416.402,93	€ -	€ -2.416.402,93	€ -2.130.444,07	
3		€ 155.130,50	€ 68.707,80	€ 2.481.088,00	€ 55.332,42	€ 2.760.258,72	€ 5.533.242,00	€ 2.772.983,28	€ 2.295.611,69	
4		€ 155.130,50	€ 68.707,80	€ 1.564.566,00	€ 55.332,42	€ 1.843.736,72	€ 2.766.621,00	€ 922.884,28	€ 717.379,26	
5						€ -	€ 922.207,00	€ 922.207,00	€ 673.101,22	
						€ 7.874.527,50	€ 9.222.070,00	€ 1.347.542,50	€ 726.184,12	11,652%
	€ 620.522,00	€ 206.123,40	€ 6.321.220,00	€ 276.662,10						

Tenuto conto di quanto sopra il valore complessivo attuale di mercato è il seguente:

Descrizione	Sup. catastale mq	Valore U. arr	Valore Stima
CT fg. 10 m.nn. 1572 – 1656 - 1657- 1659 – 1660 – 1677 – 1740 – 1742 – 1658 - 1675 SUPERFICIE TOTALE arr.	17.446	€ 25 mq/€ € 50 mc/€	
VALORE di mercato attuale al netto dei costi da sostenere			€ 435.000,00

<u>Adeguamenti e correzioni della stima:</u> Due diligence	
- oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	/
- spese cancellazione trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente:	/
- oneri presunti di regolarizzazione edilizia: cdu allegato	/
- oneri di regolarizzazione catastale:	/
- redazione APE: non necessaria per terreni	/
- stato di manutenzione e d'uso: incolti	/
- stato di possesso: non occupati, liberi da fabbricati	/
- per vincoli e oneri giuridici non eliminabili	/
- spese condom. insolute/straordinarie delib.: non fa parte di condominio	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni arr.	€ 435.000,00

Valore immobiliare attuale di mercato: il valore attribuito è di € 435.000,00.

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.	- € 65.000,00
VALORE in ipotesi di liquidazione		€ 370.000,00

Il più probabile **valore complessivo di mercato dei beni** è stimato pari a **€ 435.000,00** (quattrocentotrentacinquemila/00).

Il valore in ipotesi di liquidazione è stimato in € 370.000,00 (trecentosettantamila/00).

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 3

Confronto con trasferimenti pregressi: non significativo.

Giudizio di vendibilità: limitata, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato, della posizione, dei costi da sostenere per completare la lottizzazione e degli immobili in zona già finiti presenti sul mercato.

Forme di pubblicità: annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: non conveniente perché l'intera area è assoggettata a PUA - Piano di Lottizzazione, interamente da realizzare.

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 3A - documentazione fotografica

allegato 3B - estratto di mappa, visure catastali

allegato 3C - estratto pratiche edilizie

allegato 3D - certificato di destinazione urbanistica

allegato 3E - dati per valutazioni, comparabili

allegato 3F - elenco sintetico delle formalità e provenienza, convenzione.

