

**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 1



Foto esterna da via Riboli

*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 1

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

Bene (cfr pag. 3-31): nel complesso di archeologia industriale un tempo sede del Lanificio Cazzola interessato da un Piano di Recupero di iniziativa Privata denominato "ex Lanificio Pietro Cazzola" da attuare in cinque stralci e ormai decaduto, n. 80 unità immobiliari nello stralcio 1, n. 8 unità immobiliari nello stralcio 2, n. 5 unità immobiliari nello stralcio 3, n. 1 unità immobiliare nello stralcio 4, oltre a terreni e a spazi comuni e scoperti di pertinenza.

Ubicazione (cfr pag. 3): Comune di Schio, tra le vie Riboli, P. Liroy e E. Hemingway e terreno in via Lungo Gogna

Stato (cfr pagg. 4-31): vedi relazione

Lotti (cfr pag. /): /

Dati Catastali attuali (cfr pag. 32-38):

Comune di Schio, Catasto Fabbricati Fg. 11

Primo stralcio m.nn. 194 sub 29-30-31-32-33-34-35-36-37-39-47-48-49-50-52-53-54-55-56-57-58-59-60-62-63-64-65-66-69-70-71-72-73-74-86-87-88-90-93-94-97-99-101-102-103-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-125-127-128-129-130-131-132-133-139-140-151-157-158-221-223-224-228-229-230-231

Secondo stralcio m.nn. 194 sub 19-168-176-177-178-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-199-200-201-202-203-204-205-206-210-213-216-219

Terzo stralcio m.nn. 194 sub 141-67-217

Quarto stralcio m.nn. 194 sub 13-16-153

e Comune di Schio, Catasto Terreni fg. 11 m.nn. 193-195-1919 e CT fg. 10 m.n. 585

Irregolarità/abusi (cfr pag. 38-49): difformità urbanistico edilizie (vedasi relazione)

Occupazione (cfr pag. 49): in parte liberi; sub 93, 127, 50, 99, 125, 231 occupati senza titolo (oggetto di preliminare); unità sub 73 e 74 in uso alla Zermiglian Costruzioni srl senza titolo

Titolo di occupazione (cfr pag. 49): /

Oneri (cfr pag. 50): condominiali scaduti/insoluti € 45.100,00; costi di regolarizzazione (vedasi relazione)

Valore di stima (cfr pag. 55-66):

Valore di mercato € 2.826.000,00 – valore ipotesi di liquidazione € 1.882.000,00

Vendibilità (cfr pag. 66): limitata

Motivo (cfr pag. 66): mercato, ubicazione, dimensioni e caratteristiche urbanistiche

Pubblicità (cfr pag. 66): annuncio vendita legale, agenzie specializzate

Varie (cfr pag. /): /

APE (cfr pag. 32): non necessarie per categorie F4, garage e cantine interrato; APE in fase di predisposizione per le unità sub 71-93-99.

CDU Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

ALLEGATI:

allegato 1A - documentazione fotografica

allegato 1B - estr. di mappa, visure cat., elaborato planim. con elenco sub, planimetrie cat.

allegato 1C - estratti pratiche edilizie

allegato 1D - certificato di destinazione urbanistica

allegato 1E - dati per valutazioni, comparabili, preventivo costi demolizione e bonifica

allegato 1F - elenco sintetico delle formalità, provenienza, convenzione urbanistica

allegato 1G - spese condominiali



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 10/1/23 e successive);
- Ufficio Tecnico del Comune di Schio: per la documentazione urbanistica e le pratiche edilizie (accesso agli atti 10/1/2023; visione e copia pratiche 8-11-17/3/2023, richiesta CDU in data 14/3/2023, ricevuto il 22/3/2023);
- Agenzia delle Entrate di Schio - Conservatoria: per trascrizioni, pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie (elenco formalità marzo 2023 e aggiornamenti successivi);
- ricerche di mercato dati statistici, agenzie immobiliari e operatori locali per prezzi di beni raffrontabili, ricerca comparabili stimatrix.

Il sopralluogo è stato eseguito dal perito il 17/1, 8/3 e 17/3/2023 alla presenza del sig. Carlo Zermigian per Hastral Srl in liquidazione.

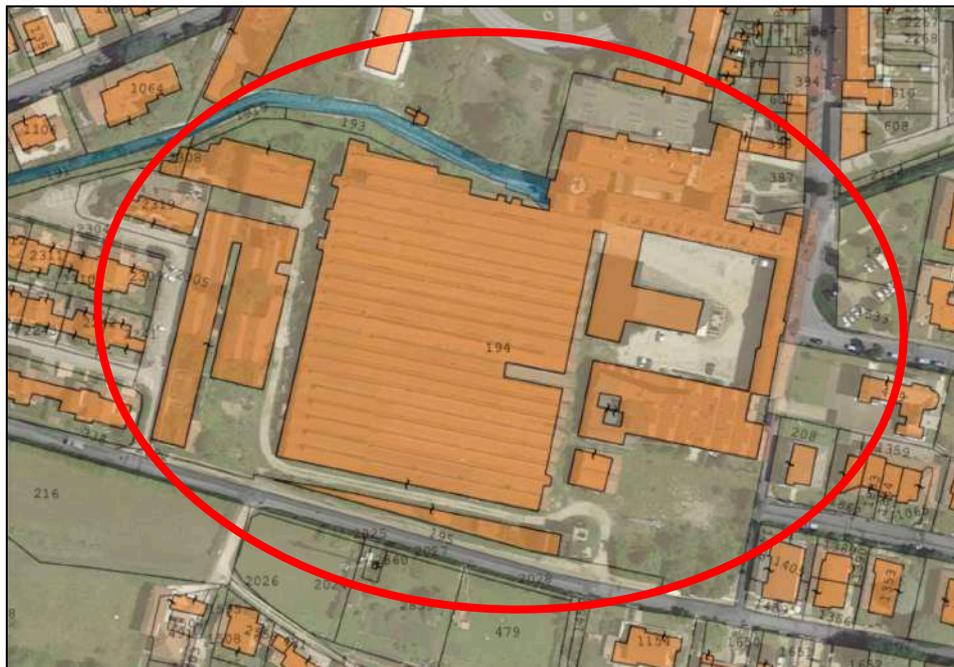
Le schede di valutazione sono state anticipate al C.G. in aprile 2023.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

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

Bene e ubicazione:

in Schio, tra le vie Riboli, P. Lioy e E. Hemingway, nel complesso di archeologia industriale un tempo sede del Lanificio Cazzola interessato da un Piano di Recupero di iniziativa Privata denominato "ex Lanificio Pietro Cazzola" da attuare in cinque stralci e ormai decaduto, n. 80 unità immobiliari nello stralcio 1, n. 8 unità immobiliari nello stralcio 2, n. 5 unità immobiliari nello stralcio 3, n. 1 unità immobiliare nello stralcio 4, oltre a terreni e a spazi comuni e scoperti di pertinenza.



ortofoto con mappa catastale del complesso "Ex Lanificio Cazzola" Fg 11 m.nn. 193-194-195-1919

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



Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1

Il complesso, la cui costruzione originale risale al 1860, ha una superficie di oltre 30.000 mq, più della metà coperti, è costituito da diversi fabbricati che mantengono i caratteri costruttivi originali, in parte già oggetto di ristrutturazione, in parte da ristrutturare e/o collabenti e da demolire per ricavo di nuovi spazi e da un edificio di nuova costruzione quasi ultimato, con parcheggi interrati e scoperti.

Il PdR di iniziativa privata riguardava gli originali 14 edifici esistenti che insistono su un'area complessiva catastale di mq 29.671 (m.nn. 194, 195, 1919) e dichiarata reale di mq 30.484. oltre ai m.n. 193 di mq 460 cat e al m.n. 585 fg 10 di mq 936.

La volumetria fuori terra totale di progetto è di mc 88.738 ca., esclusi gallerie e porticati aperti e la superficie coperta di progetto è di complessivi ma 14.264 ca. (residenziale/terziaria/commerciale/direzionale), oltre a gallerie e porticati aperti di mq 1511 ca. pari a mc 9.302 ca., al museo di mq 349 e mc 1850 ca. e alla galleria da asservire all'uso pubblico di mq 1545 (1515+26) e mc 8140 ca.



foto aerea con individuazione del complesso "Ex Lanificio Cazzola" Fg 11m.nn. 193-194-195-1919



foto aerea con individuazione del Fg 10 m.n. 585

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



Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1

Si possono distinguere nell'elaborato catastale:

- porzioni "Edificio A" di piani interrato, terra, primo, secondo e terzo, con progetti approvati (decaduti e da rinnovare per le opere mancanti), in parte al grezzo e in parte ultimato, che comprende unità di varia metratura e con diversa destinazione
- porzioni "Edificio B" di piani terra e primo e sottotetti, con progetti approvati (decaduti), in parte al grezzo e in parte ultimato, per la realizzazione di unità di varia metratura e con diversa destinazione, oltre ad aree esterne per la realizzazione di parcheggi e fabbricati da ristrutturare e/o demolire;
- edificio della fabbrica "ex lanificio" completamente da ristrutturare, con previsione di tipologia commerciale e parcheggio interrato, depositi da demolire per la realizzazione di parcheggi e porzioni al piano terra del fabbricato A, che ospitano il museo con turbina da collaudare e vincolare ad uso pubblico;
- porzioni di fabbricati ad uso deposito, totalmente da ristrutturare o demolire e ricostruire (vecchi edifici industriali in precarie condizioni) per ricavare nuove costruzioni e parcheggi;
- terreno lungo la roggia, per percorso pedonale pubblico, da completare e cedere al Comune.

Il lotto comprende anche un terreno, posto in via Lungo Gogna, lungo il torrente Gogna, più a nord rispetto al complesso immobiliare Lanificio Cazzola, ad uso vasca idrica.

Caratteristiche zona:

periferia ovest di Schio, con aree limitrofe residenziali e commerciali all'interno di un quartiere residenziale urbanizzato e vicino al "nuovo Quartiere A. Rossi", dotato di tutti i principali servizi, scuole (materna, elementare e media), chiesa e opere parrocchiali del Sacro Cuore, teatro e impianti sportivi del polo sportivo dedicato all'atletica (ex centro sportivo Lanerossi). Il lato est confina con la Roggia Maestra. L'area è ben collegata alle principali vie di distribuzione e dotata di parcheggi.

Principali collegamenti pubblici (Km): SP46 del Pasubio (0,6), SP350 per Piovene Rocchette (2), Casello A31 - Piovene Rocchette (14), Casello A31 - Thiene- Schio (17,3), centro di Schio (2,5), centro di Torrebelticino (3).



localizzazione generale beni

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



Descrizione:

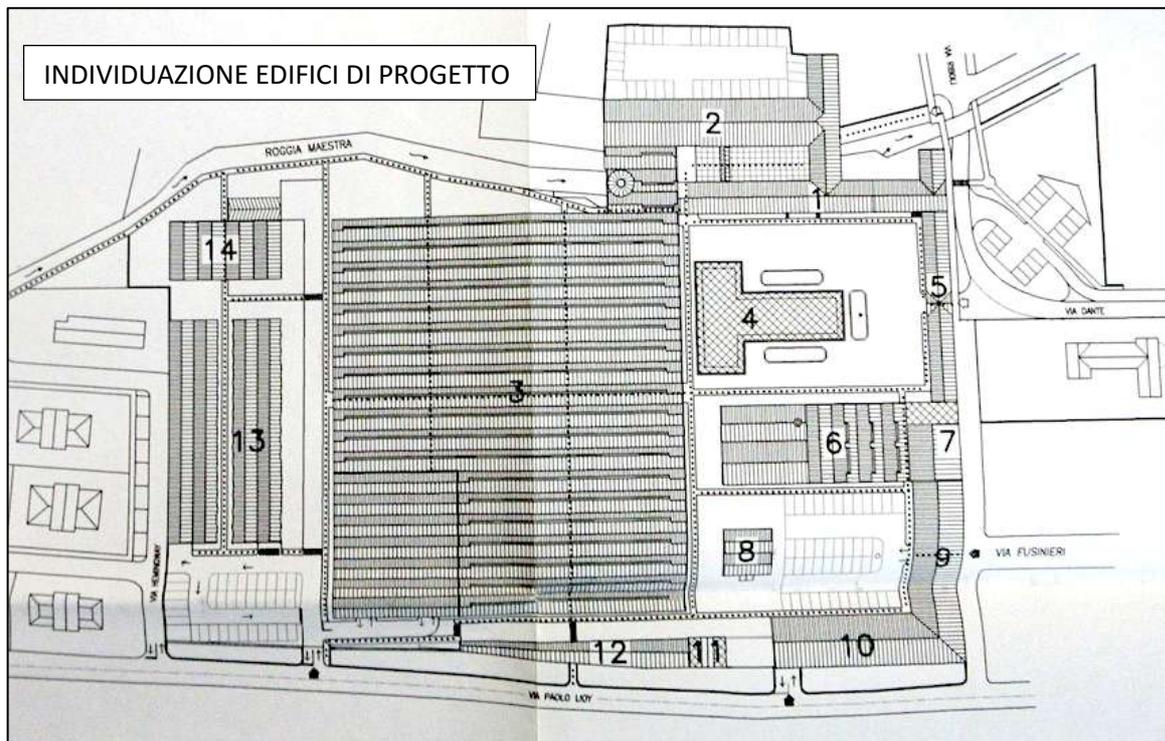
piena proprietà di immobili compresi nell'area interessata dal Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "ex Lanificio Pietro Cazzola" approvato con DCC n. 94 del 8/7/2002 e regolato dalla Convenzione trascritta a AE Schio il 13/12/2004 ai nn. 14033/9941.

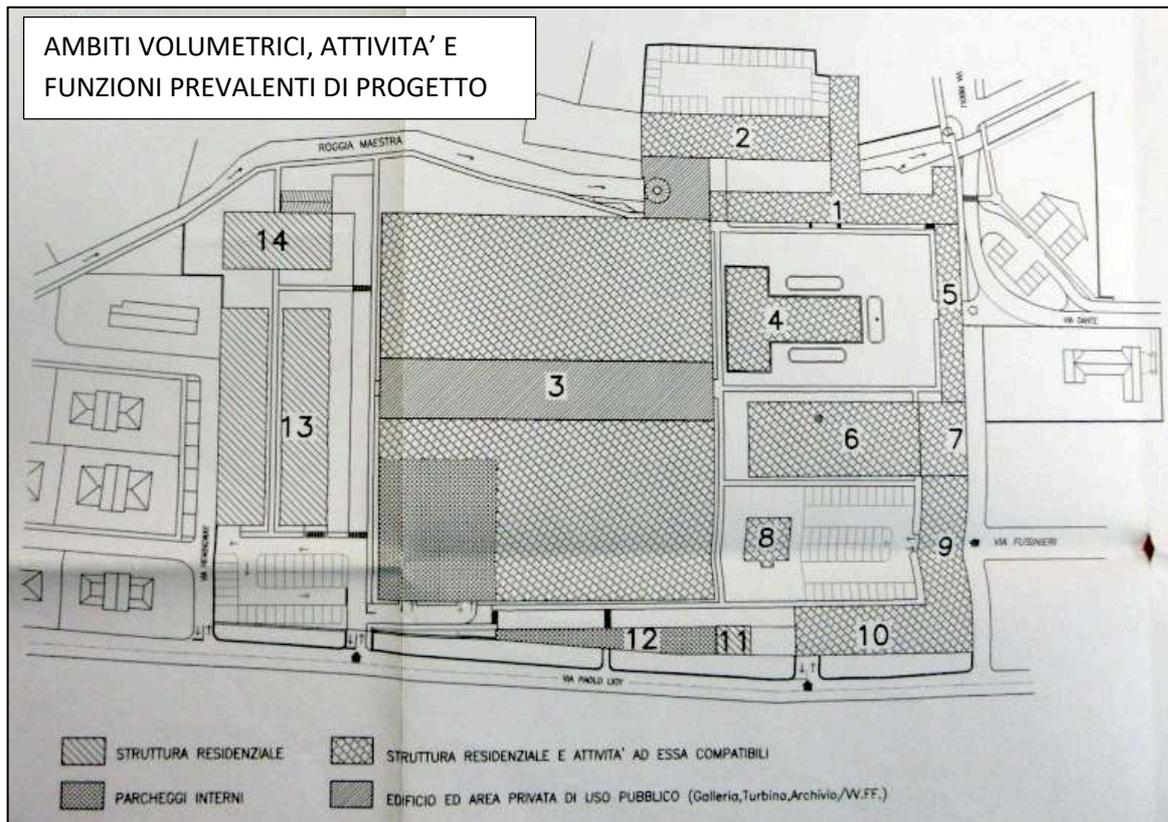
L'intervento immobiliare oggetto del Piano di Recupero riguarda la riqualificazione del complesso di archeologia industriale che si trova in Schio, tra le vie Riboli via P. Lioy e Hemingway, un tempo sede del Lanificio Cazzola, che a partire dalla fine dell'800 costituiva una delle principali industrie che caratterizzavano il contesto storico-economico scledense. Si tratta di manufatti e delle relative aree di pertinenza, dismessi da molti anni, di particolare interesse storico-ambientale e sottoposti ad un puntuale vincolo conservativo.

Dal punto di vista urbanistico l'area è classificata come centro storico A5 e dichiarata "zona di degrado".

Il Piano di Recupero è ormai decaduto, ma permangono le indicazioni generali e i vincoli ed è necessario ripresentare il Piano, anche con modifiche e adeguamenti alla situazione attuale degli stabili e dell'intervento. L'immobile ricade in zona urbanistica di centro storico A5 e sono individuati gli edifici in categoria "archeologia industriale"; qualsiasi intervento dovrà avvenire in esecuzione di un piano attuativo. Potrebbero essere conservate e restaurate alcune parti e richiesto un intervento di ristrutturazione più pesante per il resto del complesso non ancora interessato dai lavori.

A partire dal 2004 la proprietà ha iniziato una serie di interventi di restauro, demolizione e ricostruzione, che sono in parte stati già ultimati e venduti ed in parte sono in corso di esecuzione, con i lavori che risultano sospesi per gli immobili identificati nel progetto come Edifici nn. 1-2-4-5-6-7. Per gli edifici contrassegnati dai nn. 3-8-9-10-11-12-13-14 i lavori non sono invece mai iniziati e i fabbricati si trovano in stato di totale abbandono, con minimali interventi di protezione o sicurezza.





Il piano di recupero prevedeva la realizzazione dell'intero progetto nel contesto del Lanificio Cazzola in **5 stralci esecutivi**:

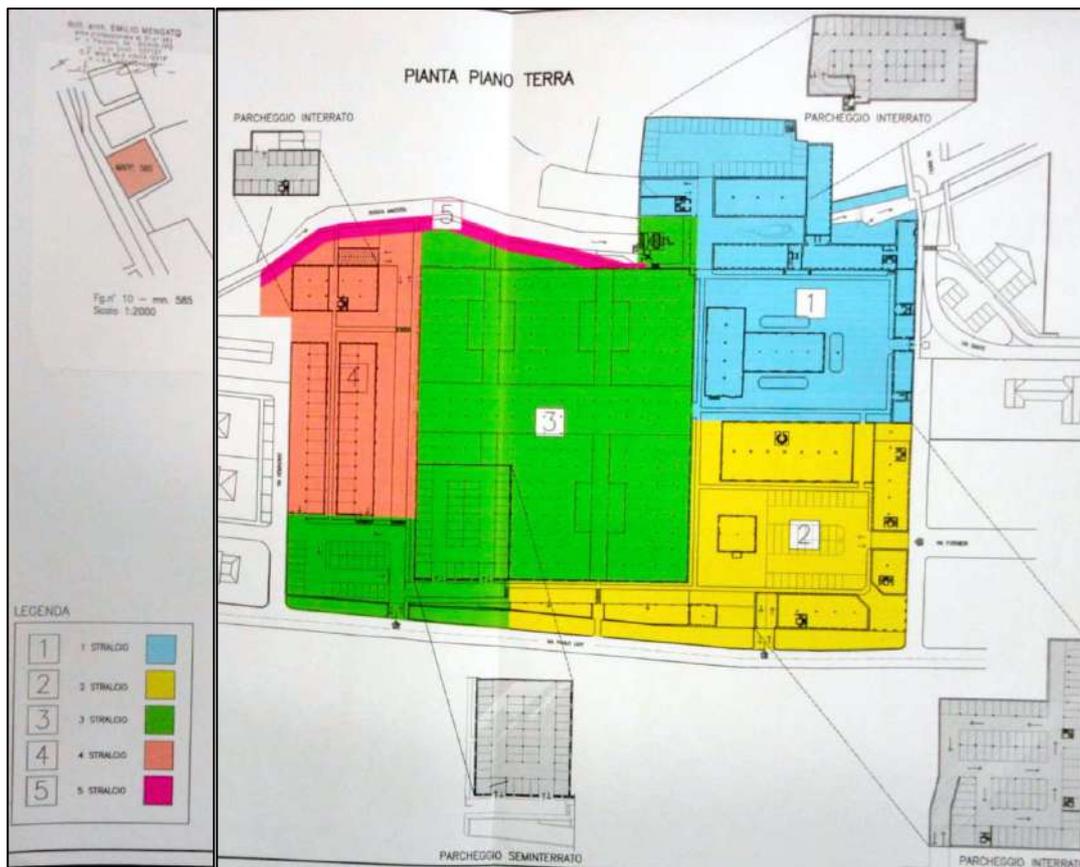
- il **1 stralcio** comprende gli interventi sui fabbricati originari nn 1-2-4-5-6, oltre alla realizzazione di un parcheggio interrato per n 42 posti auto e a posti auto esterni nel cortile nord, con ingresso dal portico principale su via Riboli;
- il **2 stralcio** comprende gli interventi sui fabbricati originari nn 7-8-9-10-11-12 porzione, oltre alla realizzazione di un parcheggio interrato per n 82 posti auto e a posti auto esterni nel cortile sud-est, con ingresso dal primo cancello su via p. Lioy;
- il **3 stralcio** comprende gli interventi sullo stabilimento del lanificio fabbricato n. 3, su porzione del n. 12 e alla realizzazione di un parcheggio seminterrato per n 44 posti auto e di posti auto esterni nel cortile sud-ovest, con ingresso dal secondo cancello su via p. Lioy;
- il **4 stralcio** comprende gli interventi sui fabbricati originari nn 13-14 oltre alla realizzazione di un parcheggio interrato per n 16 posti auto, pure con ingresso dal secondo cancello su via p. Lioy, e alla vasca dell'acqua del Fg. 10 mn 585;
- il **5 stralcio** riguarda l'intervento sul percorso lungo la roggia Maestra.

Le destinazioni d'uso previste sono quelle ammissibili nelle zone residenziali. Nella Convenzione è prevista una quota residenziale minima pari a 4/8 del volume, una quota di direzionale pari a massimo 1/8 del volume, una quota di commerciale, ricettivo, artigianato di servizio e attività compatibili con la residenza pari a massimo 3/8 del volume.

Vi sono inoltre aree scoperte da cedere al patrimonio comunale (percorso lungo la roggia Maestra e vasca lungo il torrente Gogna), aree scoperte da asservire all'uso pubblico perpetuo, con costituzione di servitù (piazzale esterno, ad uso solo ciclo pedonale), aree coperte da asservire all'uso pubblico perpetuo, con costituzione di servitù (museo con turbina, portico ingresso edificio n. 5, galleria edificio n. 3).

Quasi tutte le unità finite del complesso sono state già vendute a terzi, completate e sono abitate; in particolare sono ora di proprietà di Hastral srl:





Schema degli stralci esecutivi del PdR

1° STRALCIO - FABBRICATO A

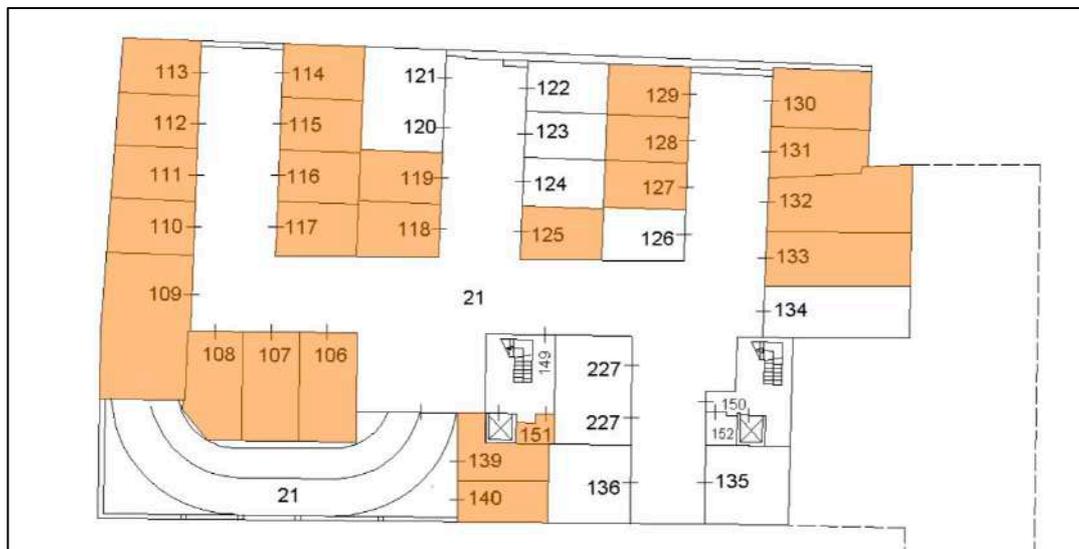
documentazione fotografica allegato 1A

locali piano interrato:

si tratta di n. 24 garage finiti e già dotati di agibilità su un totale di 34 (n. 10 già venduti) e di n. 1 ripostiglio, siti al piano interrato del fabbricato A, ricompreso nel 1° stralcio.

Al piano interrato si accede tramite la rampa carraia e corsie di manovra posta sul lato nord del fabbricato A, che si raggiunge dall'ingresso da via Riboli, attraversando la piazza sub 146, gli androni sub 145, e il cortile sub 144 comuni.

Le unità m.nn. 194 sub 106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-125-127-128-130-131-132-133-139-140-151 sviluppano una superficie complessiva di circa 513 mq e sono completate. Le singole consistenze sono indicate nei dati tecnici.



estratto elaborato planimetrico m.n. 194 - p. interrato Edificio A con individuate le unità

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

locali piano terra:

per una migliore comprensione si riporta l'elaborato planimetrico con individuazione dei beni:



estratto elaborato planim. m.n. 194 - p. terra Edificio A con individuati i beni

si tratta di:

- n. 23 posti auto scoperti finiti (*individuati in azzurro nell'estratto sopra riportato*) su un totale di 34 (n. 11 venduti), siti nel cortile nord del fabbricato A, ai quali si accede da via Riboli attraversati la piazza sub 146 e il sottoportico sub 145 comune, e che sono distribuiti dal sub 144.

Le unità m.nn. 194 sub 29-30-31-32-33-34-35-36-37-39-47-48-49-50-52-53-54-55-56-57-58-59-60 sviluppano una superficie complessiva di circa 276 mq; le singole consistenze sono indicate nei dati tecnici. Il cortile nord è pavimentato in betonelle di cls e i posti auto sono individuati e delimitati a terra da strisce colorate.

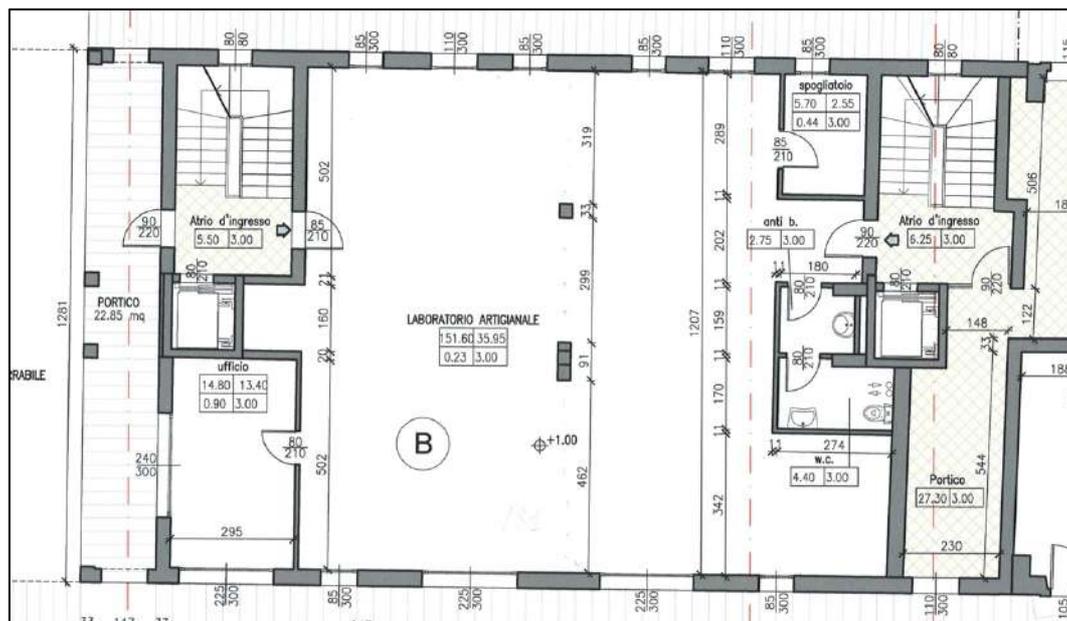
- n. 6 cantine finite (*individuate in rosa nell'estratto sopra riportato*) su un totale di 9 (n. 3 vendute), distribuite da un corridoio comune e alle quali si accede dal sottoportico sub 145.

Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1

Le unità m.n. 194 sub 157-158-228-229-230-231 sviluppano una superficie complessiva di circa 72 mq (vedasi dati tecnici); la cantina sub 231 è oggetto di preliminare. Hanno pavimenti in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti e impianto elettrico.

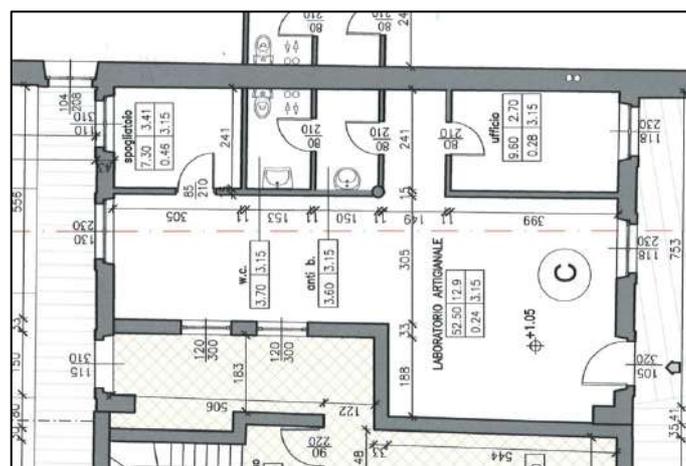
- n. 7 laboratori artigianali al grezzo, n. 1 ufficio finito, n. 1 ufficio quasi ultimato e n. 2 abitazioni al grezzo (individuati in giallo nell'estratto sopra riportato), e così meglio descritti:

* *unità m.n. 194 sub 62:* laboratorio artigianale al grezzo, che sviluppa una superficie complessiva di ca. 188 mq, è attualmente costituito da un unico locale privo di tramezzature interne, serramenti, con impianti solo iniziati (scarichi); sono previsti la realizzazione di un locale laboratorio con un ufficio, blocco servizi con antibagno e spogliatoio.



estratto ultimo progetto approvato

* *unità m.n. 194 sub 63:* laboratorio artigianale al grezzo, che sviluppa una superficie complessiva di ca. 91 mq, è attualmente costituito da un locale con alcune tramezzature interne, dotato di serramenti esterni, ma privo di massetti, impianti e ogni tipo di finitura; sono previsti la realizzazione di un laboratorio artigianale con ufficio, blocco servizi con antibagno e wc e spogliatoio.



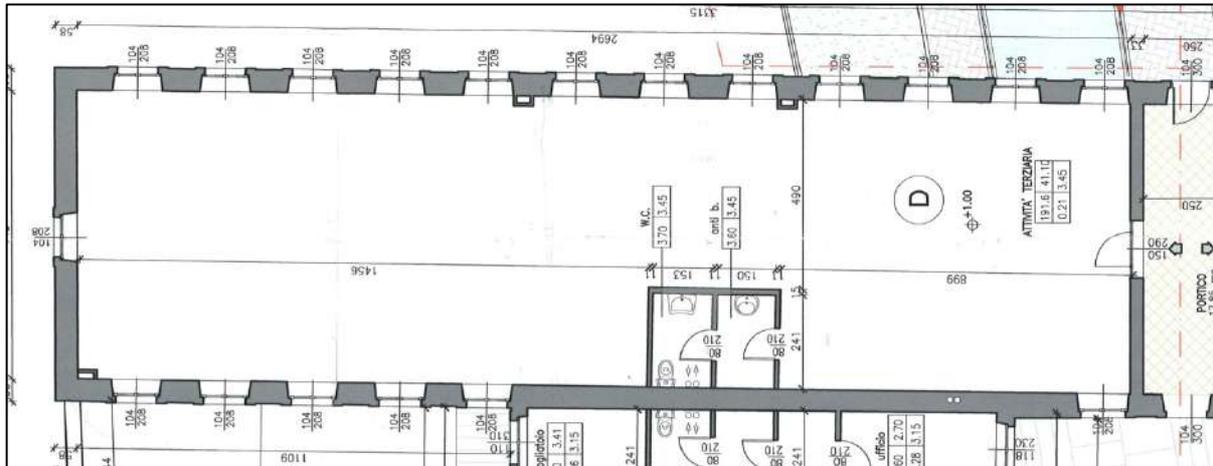
estratto ultimo progetto approvato

* *unità m.n. 194 sub 64:* attività terziaria al grezzo, che sviluppa una superficie complessiva di ca. 239 mq, è attualmente costituito da un unico ampio locale privo di tramezzature interne, dotato di serramenti esterni (da manutentare), privo di massetti, impianti e ogni tipo di finitura;

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

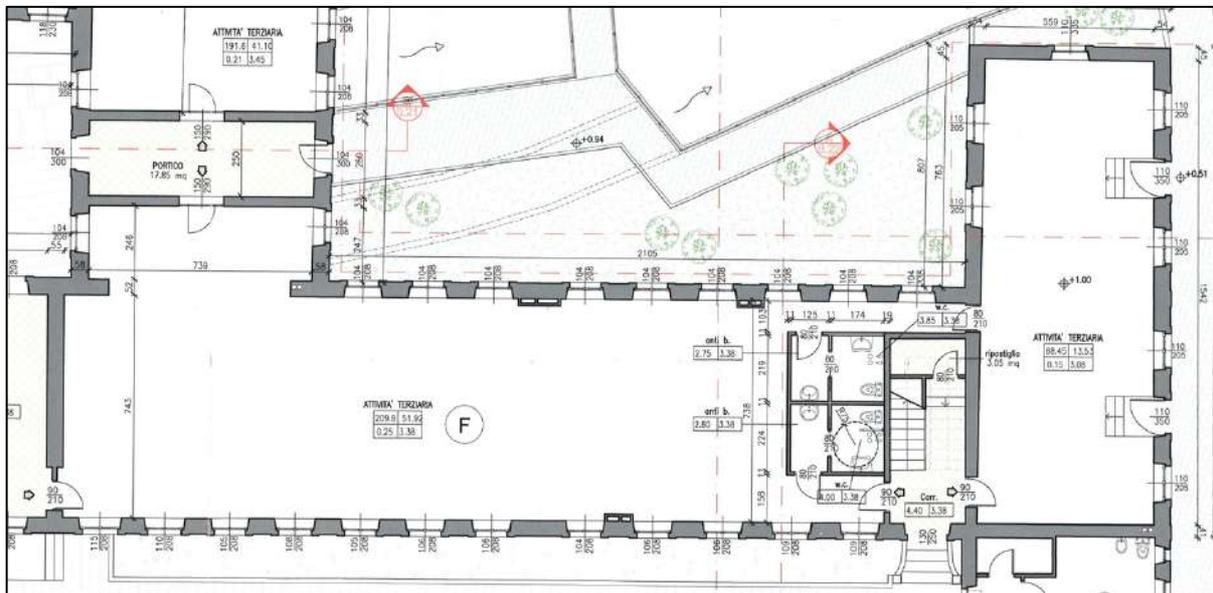
Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1

è prevista la realizzazione all'interno di un blocco servizi con antibagno e wc. Ha ingresso dal portico comune sub 145 e affaccia sul giardino attraversato dalla roggia verso via Riboli e sul cortile nord.



estratto ultimo progetto approvato

* unità m.n. 194 sub 65: attività terziaria al grezzo, che sviluppa una superficie complessiva di ca. 364 mq, ed è attualmente costituito da due ampi locali privi di tramezzature interne, dotato di serramenti esterni e solaio in legno/latero cemento, con solo impianto elettrico parziale, privi di massetti e ogni tipo di finitura; nel locale principale, che affaccia sulla piazza interna ed entra dal portico comune sub 145 e dalla scala sub 24, è prevista la realizzazione di un doppio blocco servizi con antibagni e wc anche per disabili. Nel secondo locale, in cui si entra dal vano scale sub 24, è prevista la realizzazione di gradini di accesso per gli ingressi diretti da via Riboli. Il progetto autorizzato prevedeva il collegamento nel retro scala fra i due locali, ma allo stato attuale non è realizzato e lo spazio è finito a ripostiglio.

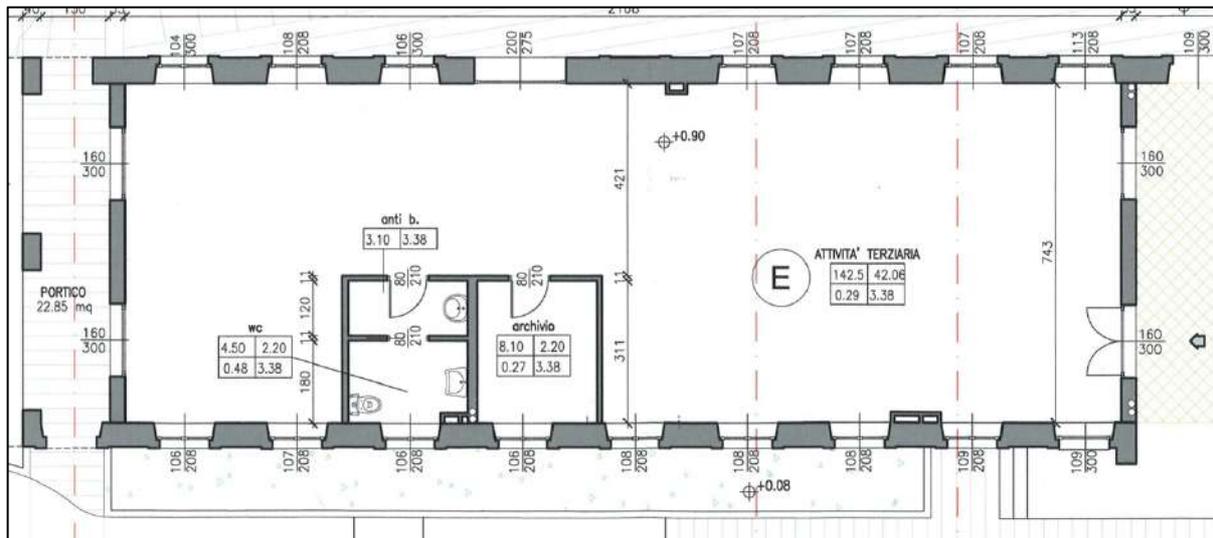


estratto ultimo progetto approvato

* unità m.n. 194 sub 66: attività terziaria al grezzo, che sviluppa una superficie complessiva di ca. 189 mq, è attualmente costituito da un unico locale privo di tramezzature interne, dotato di serramenti esterni e solai in legno, senza impianti, massetti e ogni tipo di finitura; ha due accessi chiusi da porte in legno e vetro dai portici laterali. E' prevista la realizzazione di un blocco servizi con antibagno e wc e di un archivio.

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

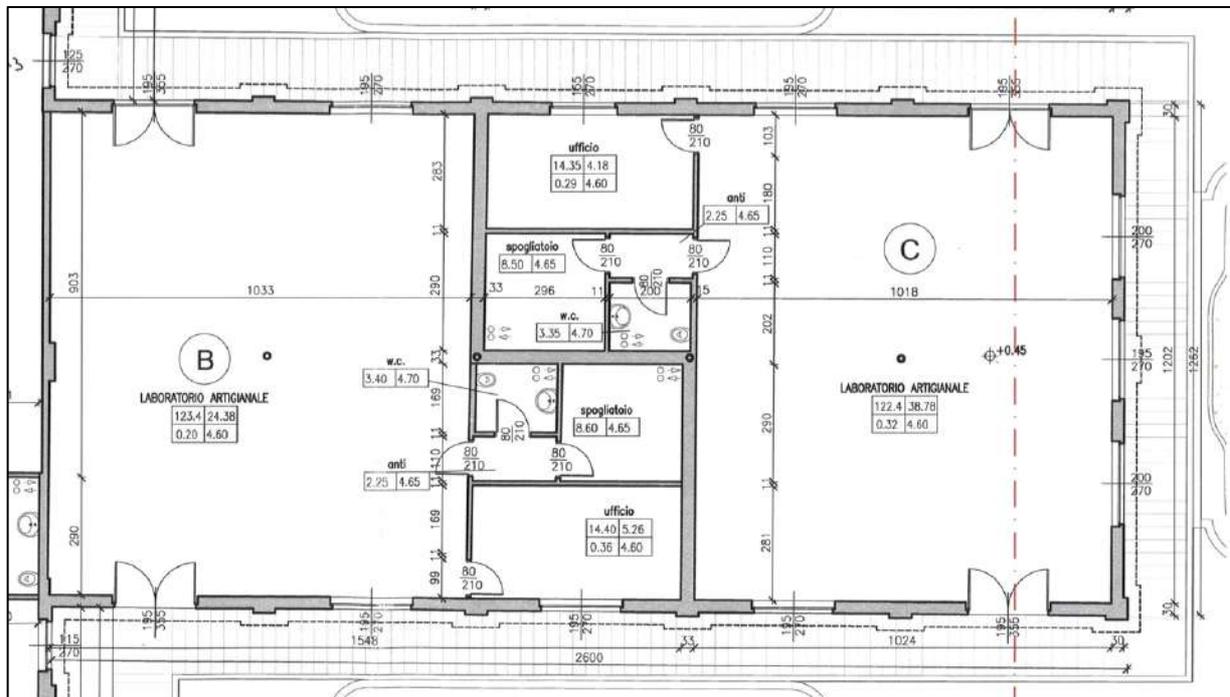
Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1



estratto ultimo progetto approvato

* *unità m.n. 194 sub 69*: laboratorio artigianale al grezzo iniziale, che sviluppa una superficie complessiva di ca. 166 mq, che si trova nel fabbricato centrale della piazza ed è attualmente costituito da un unico locale privo di tramezzature interne e della divisione dall'adiacente sub 70, dotato solo di serramenti esterni sul lato visibile dalla piazza nord, privo di ogni opera interna e impianti; è prevista la realizzazione di un laboratorio artigianale con ufficio e blocco servizi con antibagno, wc e spogliatoio.

* *unità m.n. 194 sub 70*: laboratorio artigianale al grezzo, che sviluppa una superficie complessiva di ca. 165 mq, affiancato al sub 69 e nello stesso stato attuale.

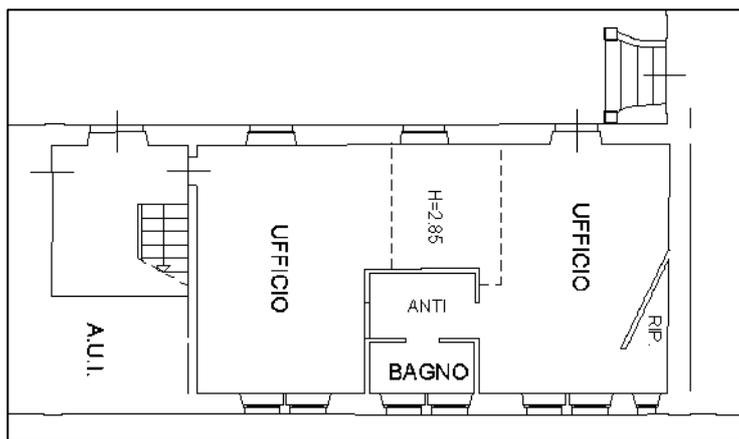


estratto ultimo progetto sub 69 (B) e sub 70 (C)

* *unità m.n. 194 sub 71*: ufficio finito e dotato di agibilità, si entra direttamente dalla piazza o dal vano scale sub 25 e affaccia anche su via Riboli; sviluppa una superficie complessiva di ca. 78 mq, è costituito da due locali ad ufficio, antibagno e bagno ed è dotato di serramenti interni ed esterni, pavimenti e finiture, completo di impianti.

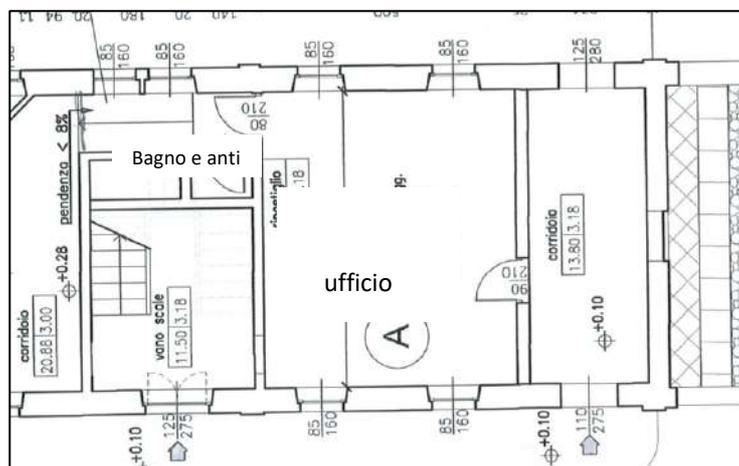
Giudice Dott.ssa Paola Cazzola
Commissario: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron

Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1



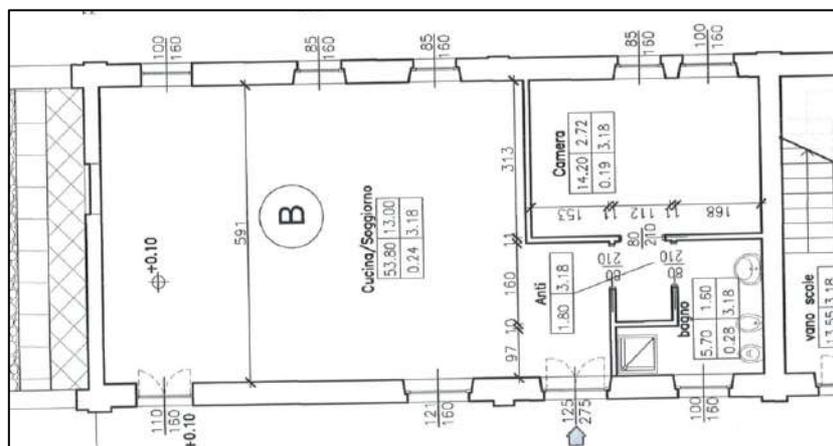
estratto planimetria catastale

* unità m.n. 194 sub 72: ufficio al grezzo che affaccia su via Riboli e che sviluppa una superficie complessiva di ca. 42 mq, è attualmente costituito da un locale al grezzo, dotato di serramenti esterni e solaio in latero cemento. Ha accesso dal corridoio pedonale comune che si trova a fianco del portico di ingresso.



estratto progetto approvato

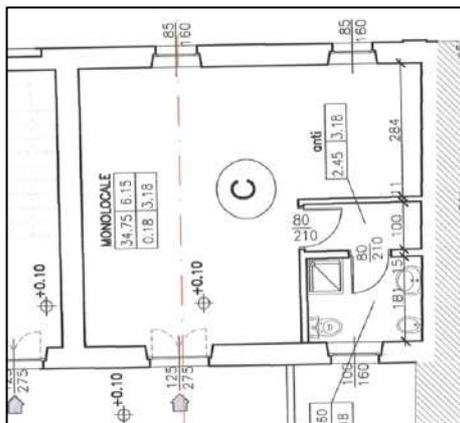
* unità m.n. 194 sub 73: abitazione sistemata per sala mostra del cantiere, che entra dalla piazza centrale e affaccia anche su via Riboli e sviluppa una superficie complessiva di ca. 92 mq, è costituita da un unico ampio vano con antibagno e bagno, dotato di serramenti interni e impianti, risulta quasi completato come ufficio, mancano alcune finiture. Nota: l'unità risulta difforme rispetto alla destinazione e alla distribuzione interna autorizzate.



estratto ultimo progetto approvato

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

* *unità m.n. 194 sub 74*: abitazione al grezzo, che entra dalla piazza centrale e affaccia anche su via Riboli ; sviluppa una superficie complessiva di ca. 50 mq ed è costituita da un unico locale con antibagno e bagno, è attualmente uno spazio adibito ad uso mensa e servizio per gli operai, dotato di serramenti di recupero, pavimenti in pvc provvisori ed impianto elettrico base.



estratto ultimo progetto approvato

- n. 3 porzioni di fabbricato al grezzo iniziale, destinate a garage (individuate in arancione nell'estratto sopra riportato), alle quali si accede attraversando la corte sub 146.

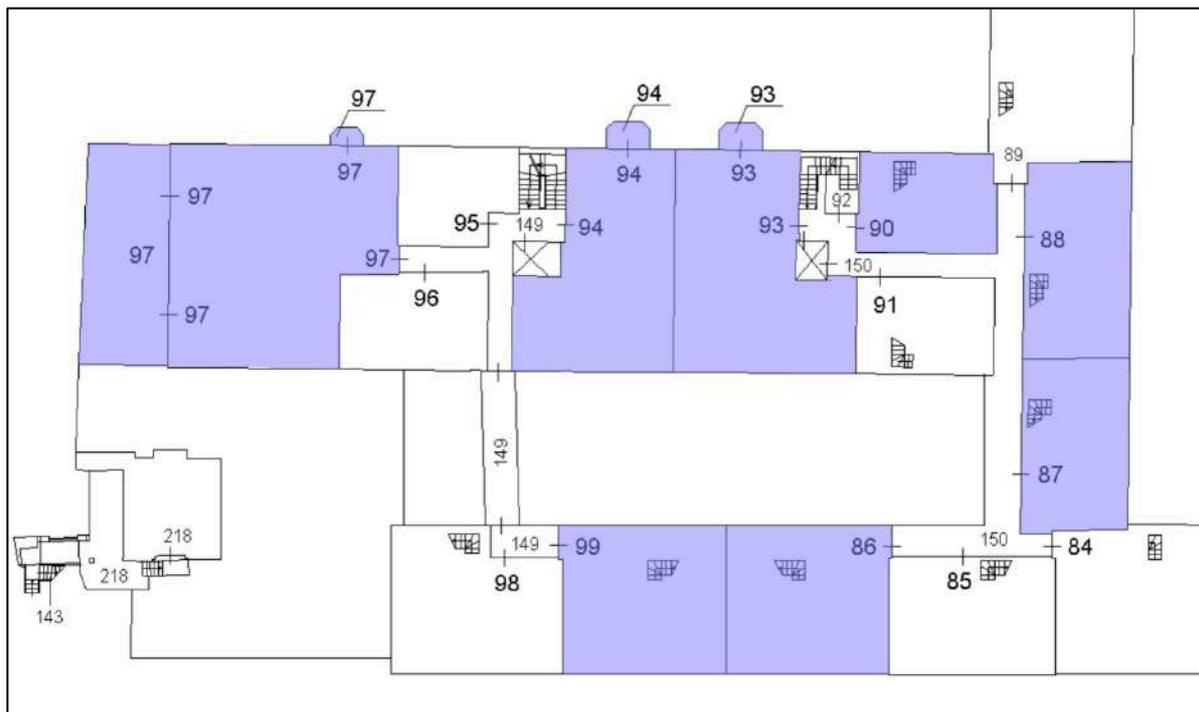
Si tratta di tre unità accatastate in corso di esecuzione, oltre ad una quarta venduta, al posto di una abitazione prevista dal progetto approvato e quindi da regolarizzare.

Le unità m.nn. 194 sub 221-223-224 sviluppano una superficie complessiva di circa 100 mq (vedasi dati tecnici); sono al grezzo iniziale, solo con le murature che dividono l'unità sub 222.

nota: la cantina interrata del sub 221 che è indicata nell'elaborato del catasto come sub 163 è stata riempita e non esiste più.

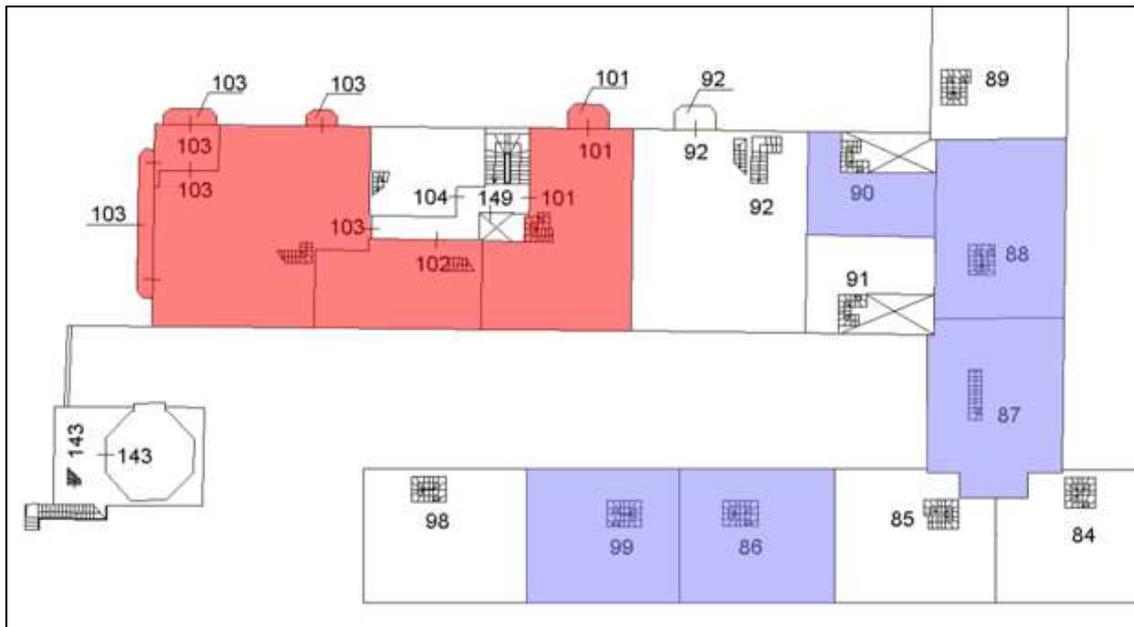
locali piano primo e duplex:

per comodità si riporta l'elaborato planimetrico con individuazione dei beni:



estratto elaborato planim. m.n. 194 - p. primo con individuati i beni





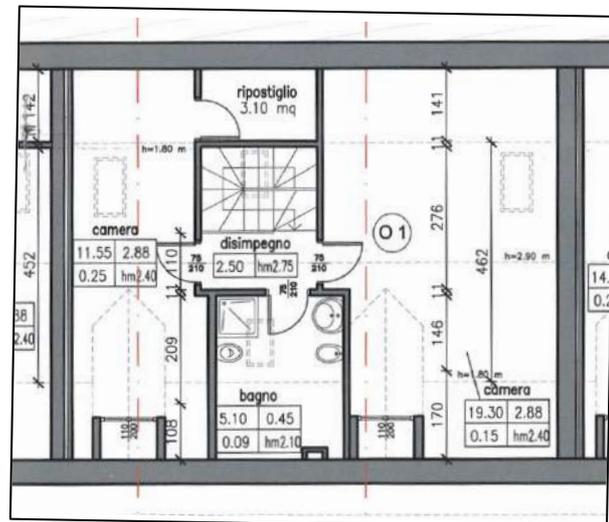
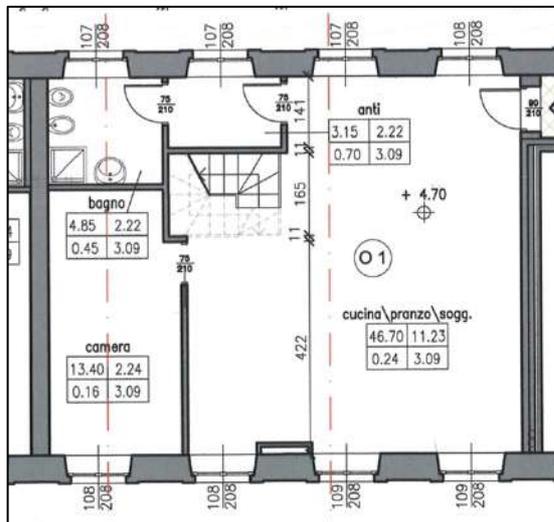
estratto elaborato planim. m.n. 194 - p. secondo con individuati i beni

Si tratta di:

- n. 6 appartamenti al grezzo, n. 2 appartamenti finiti (*individuati in viola nell'estratto sopra riportato*), e così meglio descritti:

* *unità m.n. 194 sub 86*: appartamento al grezzo avanzato, tipo duplex, che sviluppa una superficie complessiva di ca. 162 mq, è costituito al piano primo da zona giorno con cucina/pranzo/soggiorno, antibagno, bagno e una camera, oltre a mansarda al piano sottotetto con disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio. I piani sono collegati tra loro da una scala interna ancora non realizzata.

Nell'unità risultano installati i serramenti esterni, eseguite le tramezzature interne già intonacate e i massetti, restano da completare gli impianti e tutte le finiture.

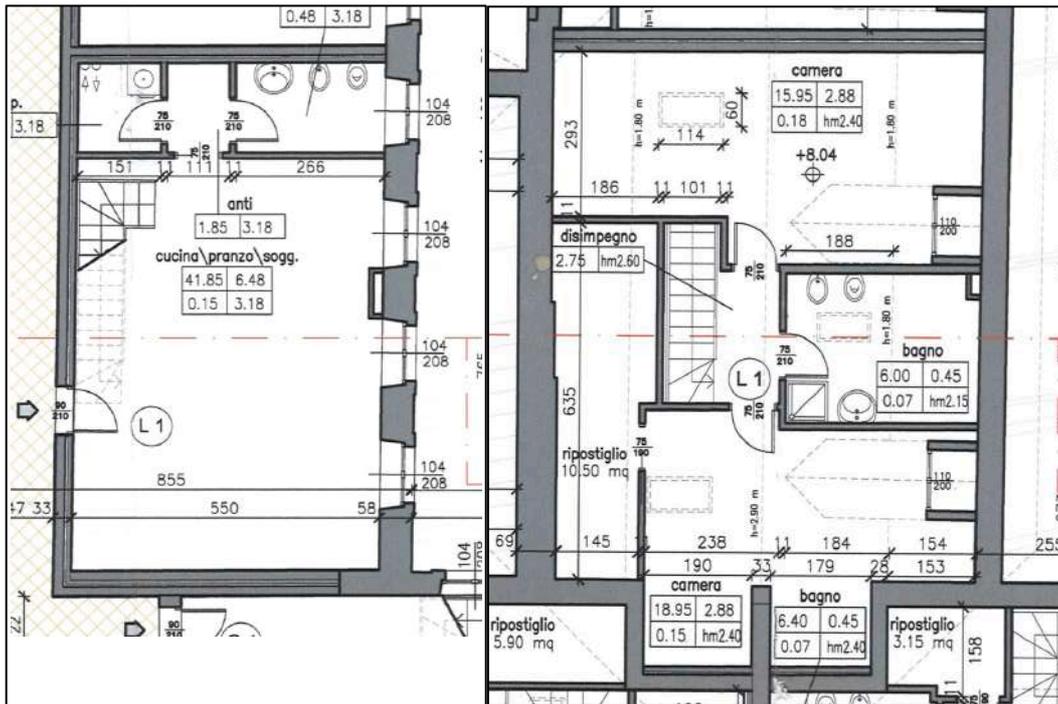


estratto ultimo progetto approvato

* *unità m.n. 194 sub 87*: appartamento al grezzo avanzato, tipo duplex, che sviluppa una superficie complessiva di ca. 154 mq, è costituito al piano primo da zona giorno con cucina/pranzo/soggiorno, antibagno, bagno e lavanderia, oltre a mansarda al piano sottotetto con disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio. I piani sono collegati tra loro da una scala interna ancora non realizzata.

Nell'unità risultano installati i serramenti esterni, eseguite le tramezzature interne già

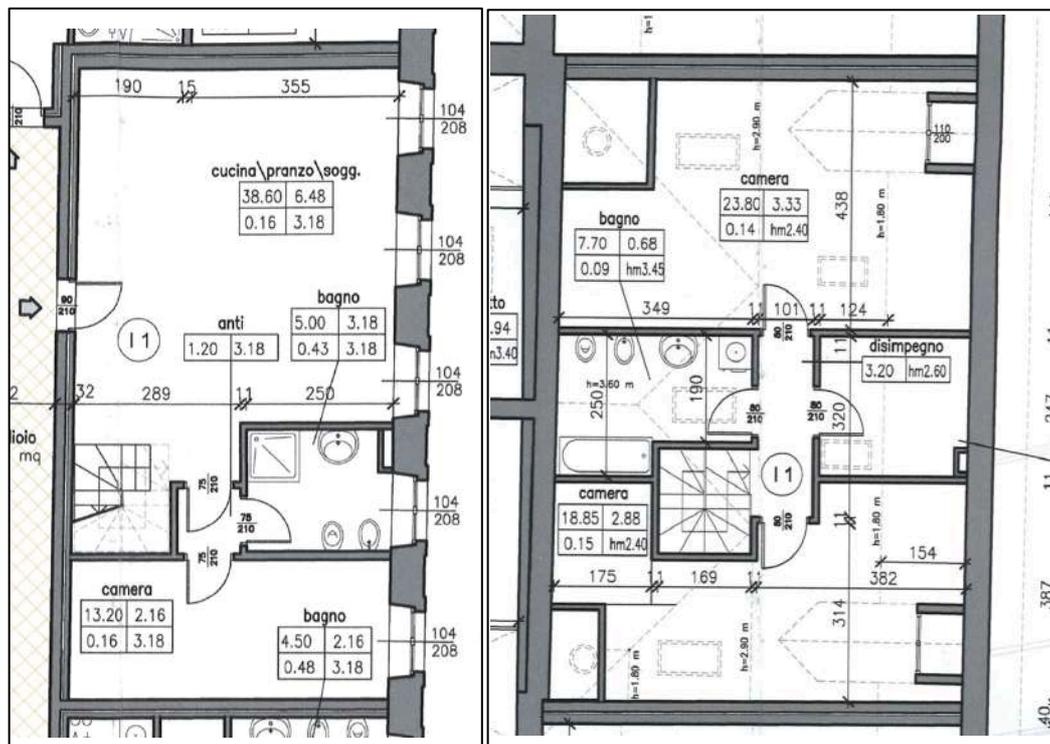
intonacate e i massetti, restano da completare gli impianti e le finiture; al sopralluogo si è riscontrata la presenza di cavillature.



estratto ultimo progetto approvato

* unità m.n. 194 sub 88: appartamento al grezzo avanzato, tipo duplex, che sviluppa una superficie complessiva di ca. 160 mq, è costituito al piano primo da zona giorno con cucina/pranzo/soggiorno, antibagno, bagno e una camera, oltre a mansarda al piano sottotetto con disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio. I piani sono collegati tra loro da una scala interna ancora non realizzata.

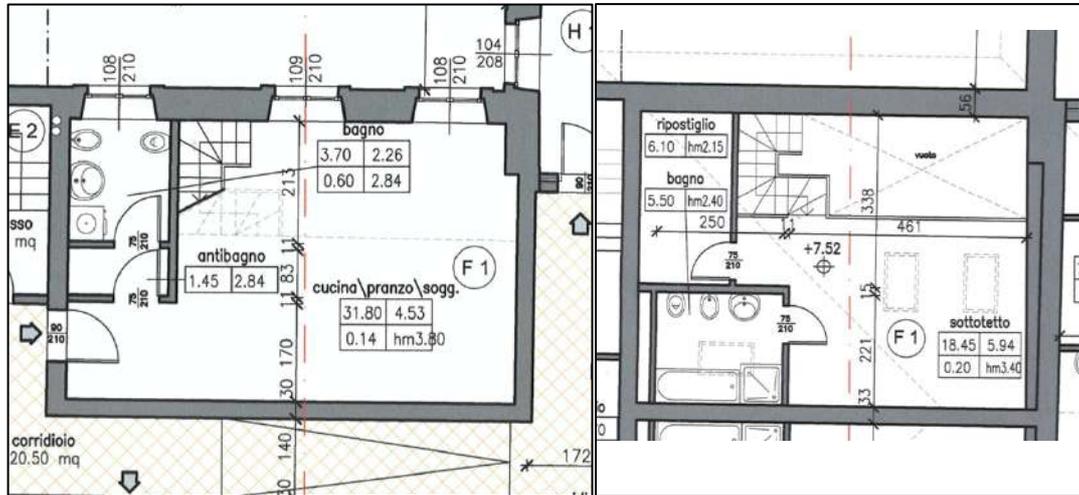
Nell'unità risultano installati i serramenti esterni, eseguite le tramezzature interne già intonacate e i massetti, restano da completare gli impianti e le finiture.



estratto ultimo progetto approvato

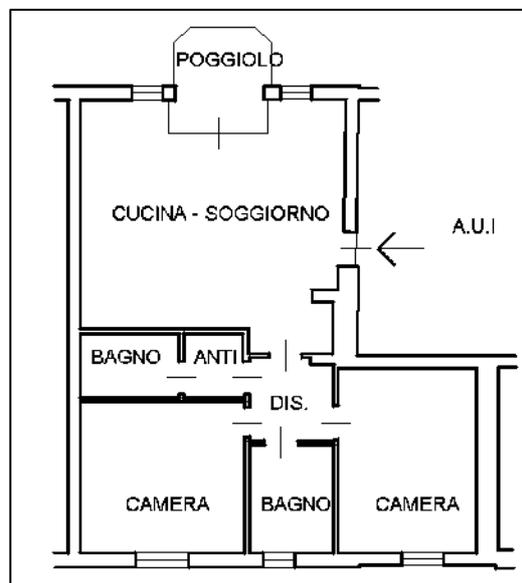
Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1

* *unità m.n. 194 sub 90*: appartamento al grezzo avanzato, tipo duplex, che sviluppa una superficie complessiva di ca. 84 mq, è costituito al piano primo da zona giorno con cucina/pranzo/soggiorno, antibagno e bagno, oltre a mansarda al piano sottotetto con soppalco, bagno e ripostiglio. I piani sono collegati tra loro da una scala interna da realizzare. Nell'unità risultano installati i serramenti esterni, eseguite le tramezzature interne già intonacate e i massetti, restano da completare gli impianti e le finiture.



estratto ultimo progetto approvato

* *unità m.n. 194 sub 93*: appartamento finito, che sviluppa una superficie complessiva di ca. 112 mq, di cui un terrazzo di 5 mq, è costituito al piano primo da zona giorno con cucina/pranzo/soggiorno, antibagno/lavanderia e bagno, disimpegno, bagno e due camere. I bagni sono dotati di lavabo, wc, bidet e doccia. Nell'unità risultano installati i serramenti interni ed esterni, completati gli impianti e tutte le finiture (pavimenti e rivestimenti in piastrelle, parquet nelle camere) l'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione ed è abitato in preliminare.



estratto planimetria catastale

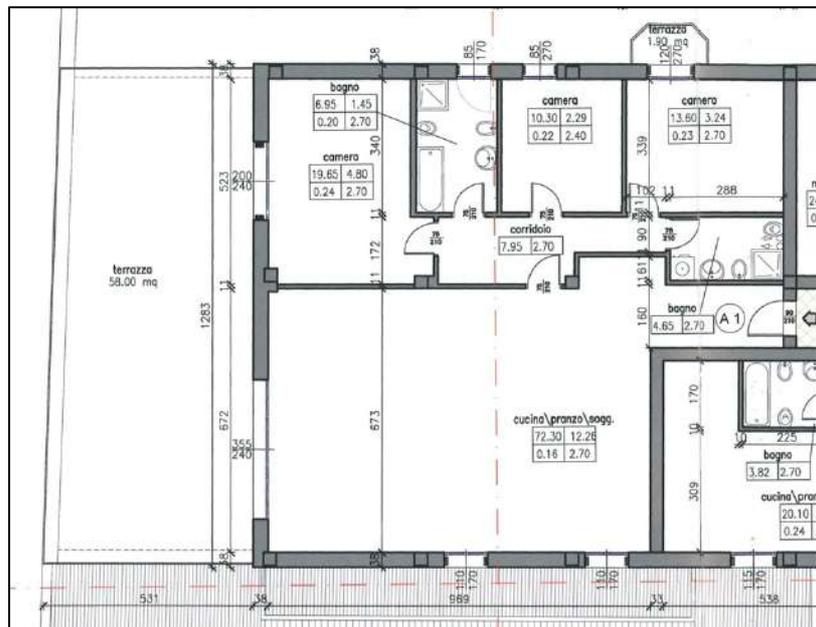
* *unità m.n. 194 sub 94*: appartamento al grezzo avanzato, che sviluppa una superficie complessiva di ca. 97 mq, di cui un terrazzo di 5 mq, è costituito al piano primo da zona giorno con cucina/pranzo/soggiorno, disimpegno, antibagno/lavanderia e bagno, bagno e due camere. Nell'unità risultano installati i serramenti esterni, eseguite le tramezzature interne già intonacate e i massetti, restano da completare gli impianti e le finiture.

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



estratto ultimo progetto approvato

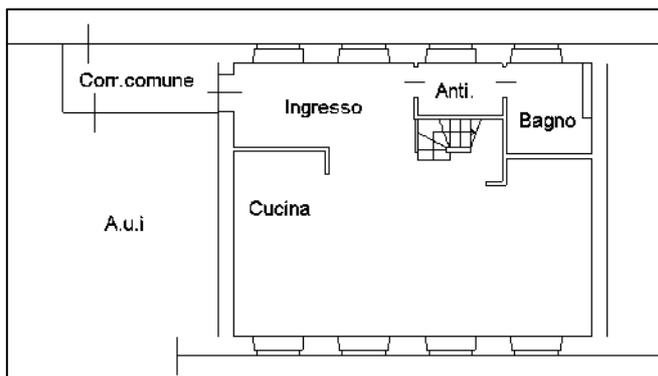
*unità m.n. 194 sub 97: appartamento al piano primo al grezzo avanzato, che sviluppa una superficie lorda complessiva di ca. 217 mq, di cui un ampio terrazzo di 60 mq, è costituito da ingresso, zona giorno con cucina/pranzo/soggiorno, corridoio, tre camere di cui una dotata di terrazzino e due bagni, un'ampia terrazza accessibile dalla zona giorno e da una camera. Nell'unità risultano installati i serramenti esterni (finestre e balconi), eseguite le tramezzature interne, già intonacate e i massetti, restano da completare gli impianti e le finiture. Nota: la terrazza è da rifare per presenza di infiltrazioni e ammaloramenti.



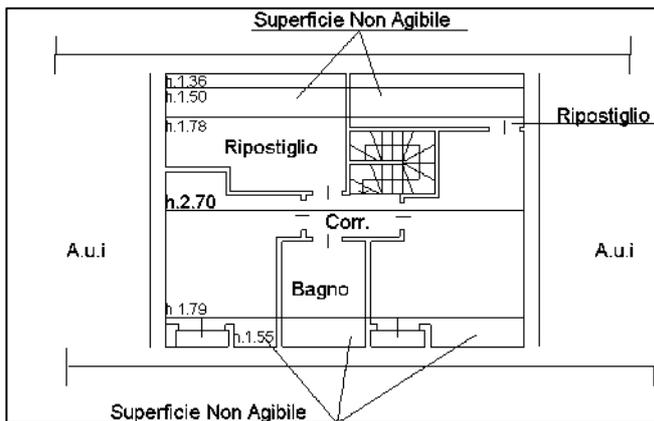
estratto ultimo progetto approvato

* unità m.n. 194 sub 99: appartamento finito, tipo duplex, che sviluppa una superficie complessiva di ca. 155 mq, è costituito al piano primo da zona giorno con cucina/pranzo/soggiorno, antibagno e bagno, oltre a mansarda al piano sottotetto con disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio. I bagni sono dotati di lavabo, wc, bidet e doccia. I piani sono collegati tra loro da una scala interna in acciaio e vetro. Nell'unità risultano installati i serramenti, i pavimenti e rivestimenti in ceramica e in parquet di rovere nelle camere, completati gli impianti e tutte le finiture; è abitato in preliminare. Risulta distribuito come da planimetria catastale, ma diverso dall'autorizzato.

Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1



estratto planimetria catastale - piano primo



piano secondo

locali piano secondo e terzo:

per un migliore comprensione si riposta l'elaborato planimetrico con individuazione dei beni:



estratto elaborato planim. m.n. 194 - p. secondo con individuati i beni

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



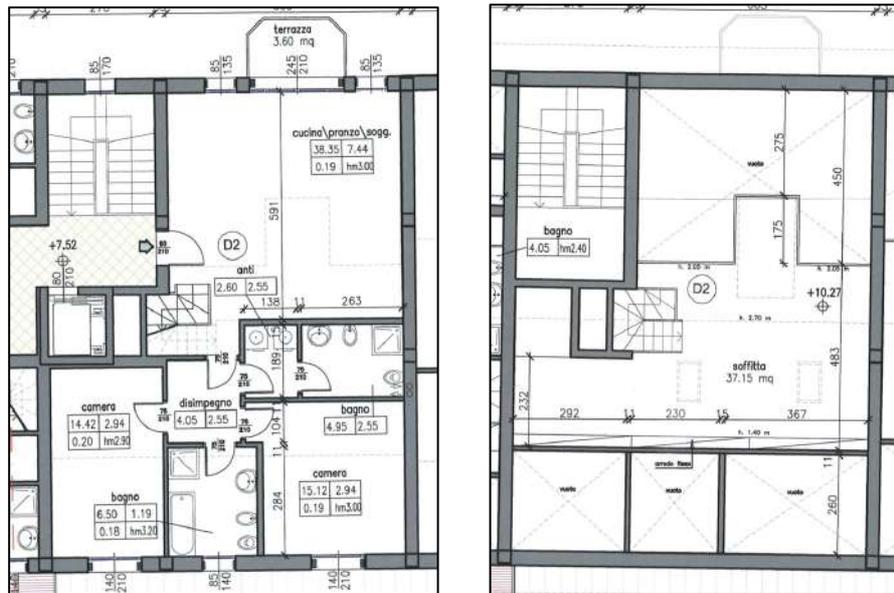
Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1

Si tratta di:

- n. 3 appartamenti al grezzo avanzato, n. 1 lastrico solare (individuati in rosso nell'estratto sopra riportato), e così meglio descritti:

**unità m.n. 194 sub 101*: appartamento al grezzo avanzato, tipo duplex, che sviluppa una superficie complessiva di ca. 130 mq, è costituito al piano secondo da zona giorno con cucina/pranzo/soggiorno e terrazzino, disimpegno, antibagno/lavanderia, bagno, due camere e un bagno, oltre a soffitta/soppalco al piano terzo/sottotetto. I piani sono collegati tra loro da una scala interna ancora non realizzata.

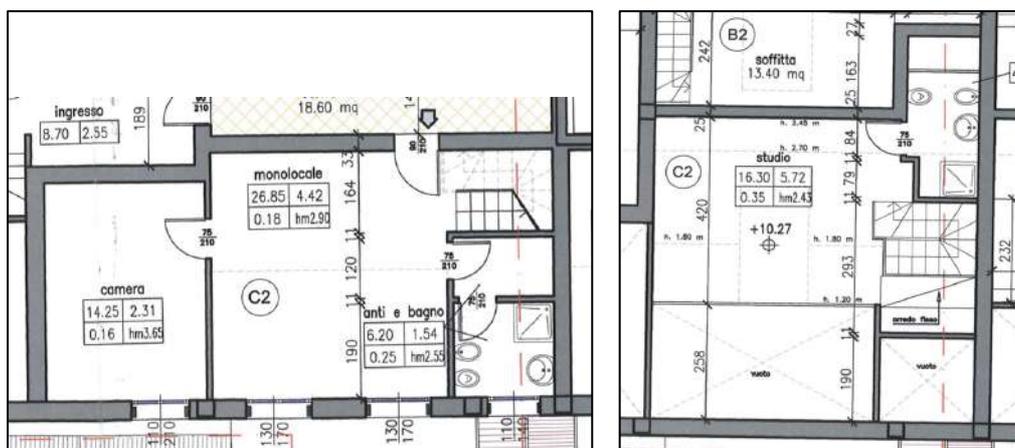
Nell'unità risultano installati i serramenti esterni (finestre, balconi e lucernari), eseguite le tramezzature interne quasi completamente intonacate e i massetti, il soppalco (diverso dall'autorizzato); restano da completare gli impianti e le finiture.



estratto ultimo progetto approvato

* *unità m.n. 194 sub 102*: appartamento al grezzo avanzato, tipo duplex, che sviluppa una superficie complessiva di ca. 83 mq, è costituito al piano secondo da zona giorno con cucina/pranzo/soggiorno, antibagno e bagno, oltre a soffitta/soppalco al piano terzo.

I piani sono collegati tra loro da una scala interna ancora non realizzata; manca il divisorio previsto di una camera. Nell'unità risultano installati i serramenti esterni (finestre, balconi e lucernari), eseguite le tramezzature interne quasi completamente intonacate e i massetti, il soppalco; restano da completare gli impianti e le finiture.



estratto ultimo progetto approvato

**unità m.n. 194 sub 103*: appartamento al grezzo avanzato, tipo duplex, che sviluppa una superficie complessiva di ca. 224 mq, di cui 13 mq di loggia e terrazze, è costituito al piano secondo da ingresso, zona giorno con cucina, pranzo/soggiorno, corridoio, due bagni e due

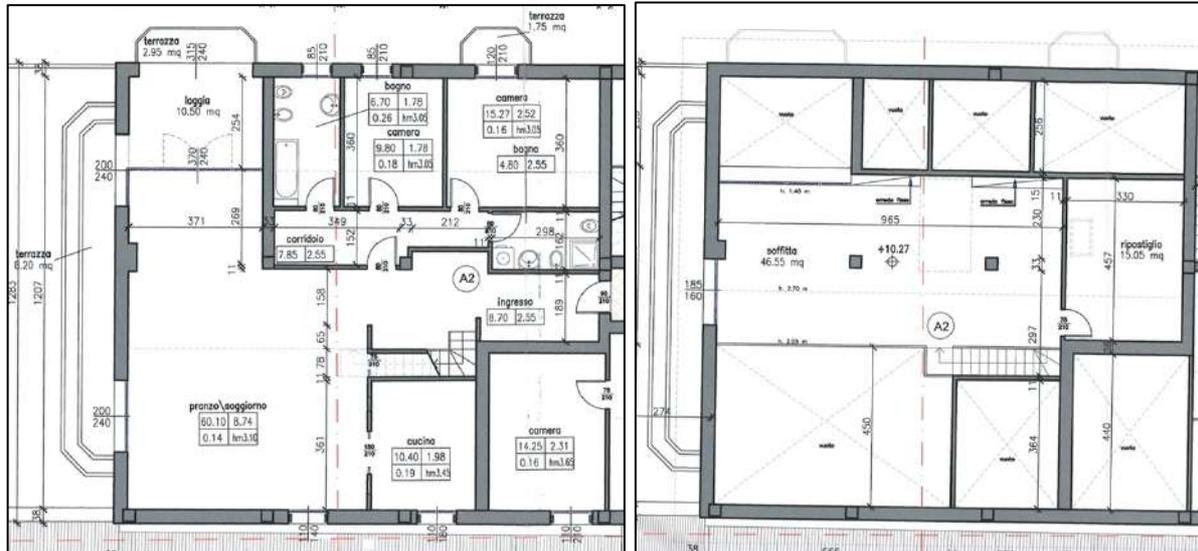
Giudice Dott.ssa Paola Cazzola
Commissario: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron

Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1

camere, oltre a soffitta/soppalco al piano terzo sottotetto.

I piani sono collegati tra loro da una scala interna ancora non realizzata.

Nell'unità risultano installati i serramenti esterni (finestre, balconi e lucernari, escluso serramento della loggia), eseguite le tramezzature interne quasi completamente intonacate eccettuata la cucina e il soppalco e modificata quella di una camera, i massetti, il solaio del soppalco; sono da completare impianti e le finiture. Nota: la terrazza e la loggia sono da rifare.

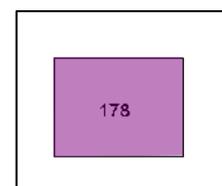
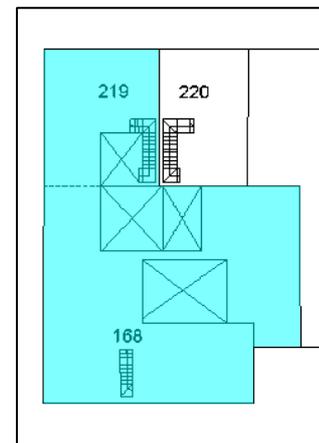
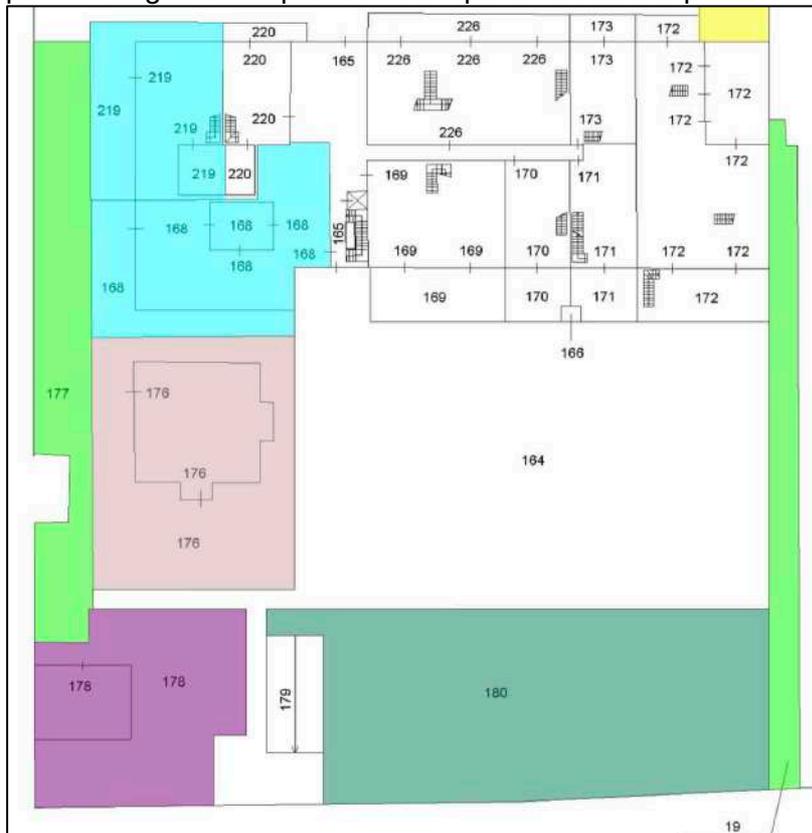


estratto ultimo progetto approvato

* unità m.n. 194 sub 105: è il lastrico solare del P1 a copertura del fabbricato centrale (individuato in beige nell'estratto sopra riportato), che non risulta ora accessibile, sviluppa una superficie complessiva di ca. 690 mq, ma si considera privo di valore.

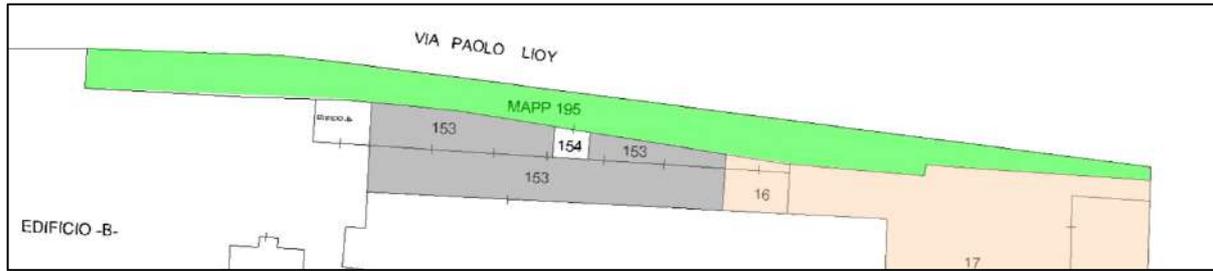
2° STRALCIO - FABBRICATI B - EDIFICI esistenti nn. 6-7-8-9-10-11-12

per una migliore comprensione si riporta l'elaborato planimetrico con individuazione dei beni:



estratti elaborato planim. m.n. 194 – p. terra e primo con individuati i beni

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



Si tratta di:

- n. 2 aree esterne (*individuate in verde chiaro nell'estratto sopra riportato*), così identificate:
 - * *unità m.n. 194 sub 19* area esterna su strada verso via Riboli che sviluppa una superficie di ca 138 mq - fronte eventuale futuro ampliamento del fabbricato B
 - * *unità m.n. 194 sub 177*, area esterna tra gli edifici n. 6 e 8 e il fabbricato ex lanificio che sviluppa una superficie di ca 315 mq e serve gli immobili che vi si affacciano.

- n. 2 loft al grezzo iniziale (*individuati in azzurro nell'estratto sopra riportato*), e così meglio descritti:

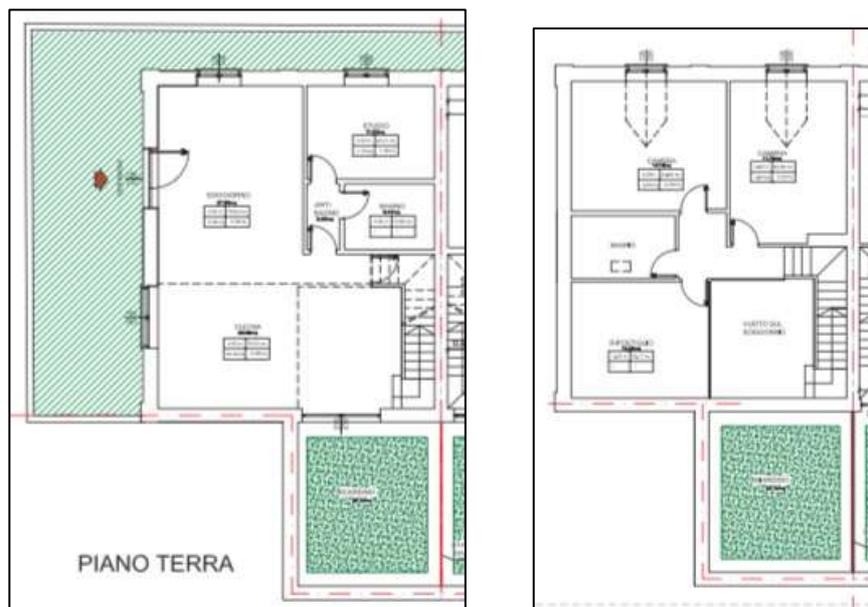
- * *unità m.n. 194 sub 168*: loft al grezzo iniziale, che si sviluppa al piano terra con corte interna ed esterna esclusiva; sviluppa una superficie complessiva di ca. 340 mq, ed è attualmente costituito da un unico locale con copertura in legno, con finiture esterne, privo di ogni opera interna, impianti e serramenti. E' prevista la realizzazione di un loft con grande zona giorno con cucina/pranzo/soggiorno, bagno e zona notte.

Nota: c'è difformità catastale nel perimetro dell'elaborato planimetrico tra i sub 168 e 219.

- * *unità m.n. 194 sub 219*: loft al grezzo iniziale, che si sviluppa ai piani terra e primo, con soppalco e corte interna esclusiva, l'unità sviluppa una superficie complessiva di ca. 140 mq, con corte esclusiva di circa 21 mq, ed è attualmente costituito da un unico locale con soppalco e copertura in legno, con finiture esterne, privo di ogni opera interna, impianti e serramenti. E' prevista la realizzazione al piano terra di zona giorno con cucina/pranzo/soggiorno, antibagno, bagno e una stanza, con soppalco al piano sottotetto con camere e bagno.

I piani sono collegati tra loro da una scala interna da realizzare.

Nota: c'è difformità catastale nel perimetro dell'elaborato planimetrico tra i sub 168 e 219 e nella posizione dell'ingresso che è invertito con la finestra lato ovest.



estratto ultimo progetto approvato

- n. 1 "fabbricato 8" ex falegnameria, da ristrutturare (*individuato in cipria nell'estratto sopra riportato*), identificato dal *m.n. 194 sub 176*, unità al piano terra che sviluppa una superficie

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

complessiva di ca. 188 mq, è costituito da un piccolo edificio nella parte nord del piazzale in origine adibito a falegnameria e deposito, di forma quadrata con copertura a falde. Ha caratteristici pilastri, colonna centrale in ghisa, muri in mattoni e misti, pavimento in cemento, copertura in legno e tegole, serramenti in ferro. Non è stato ancora oggetto di interventi ed è in precarie condizioni statiche. Il progetto prevede un'attività commerciale, con soppalco e servizi.

- n. 1 "fabbricato 11" palazzina ex cabina, da ristrutturare/demolire (individuato in bordeaux nell'estratto sopra riportato), identificato dal *m.n. 194 sub 178*, unità ai piani terra, primo e secondo con due terrazze, con corte esterna pertinenziale sviluppa una superficie complessiva di ca. 110 mq, e sviluppa un'altezza di circa 10 m.

Modesto edificio nel fronte sud del 2 stralcio, in origine cabina elettrica di trasformazione, con solai in laterocemento, copertura in c.a., murature in laterizio, intonaci esterni lavorati, pavimenti in cemento e serramenti in ferro. Accanto ci sono due cabine elettriche sul lato ovest previste in demolizione dal PdR.

Non è stato ancora oggetto di interventi e il progetto prevede la destinazione residenziale, con inserimento dei servizi, impianti e divisori; categoria di intervento "restauro filologico".

- n. 1 area esterna (individuata in verde scuro nell'estratto sopra riportato), identificata dal *m.n. 194 sub 180*, area esterna su strada verso via Lioy - angolo futuro fabbricato B, che sviluppa una superficie di ca 830 mq; risulta edificabile per possibili unità residenziali (edifici 9 e 10 e parcheggio di progetto). Presenta i residui della demolizione di un precedente edificio produttivo, comprese le fondazioni.

- n. 1 porzione di vetusto fabbricato, da ristrutturare (individuata in grigio nell'estratto sopra riportato), identificata dal *m.n. 194 sub 153* su via P Lioy e corte, da ristrutturare per ricavo posti auto, moto e cicli a servizio del futura fabbricato B .

nota: all'interno del sub 153 si trova il *m.n. 194 sub 154* cabina E-distribuzione non in proprietà



estratto planimetria catastale

- n. 1 area esterna lungo via P. Lioy, (individuata in verde chiaro nell'estratto sopra riportato), destinata a posti auto da vincolare e strada, identificata dal *m.n. 195*, che sviluppa una superficie di ca 946 mq.

Tutte le unità a garage e depositi identificate dai sub dal 181 al 216 in corso di costruzione non esistono. Si trovano nel progetto nel volume interrato a servizio dei fabbricati n. 9 e 10 i cui lavori non sono mai stati iniziati, anche se dotati di PdC.

3° STRALCIO - FABBRICATI 3

Si tratta dell'edificio della "fabbrica" ex lanificio, di forma pressoché quadrata per 9700 mq circa, con 19 campate e copertura a shed scandite da colonnine in ghisa, murature in laterizio e miste, travature e copertura lignea, manto in laterizio.

Indagini hanno evidenziato la necessità di bonifica su una porzione coperta della fabbrica, all'interno e nell'area esterna si trovano accumulati materiali di rifiuto e misti, da rimuovere ed inoltre è stata rilevata la presenza di eternit. Il costo è quantificato nella stima come da preventivo fornito.

Il fabbricato non è stato ancora oggetto di interventi e il progetto prevede la destinazione residenziale e compatibili, con inserimento dei servizi, impianti e divisori, e della galleria

Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1

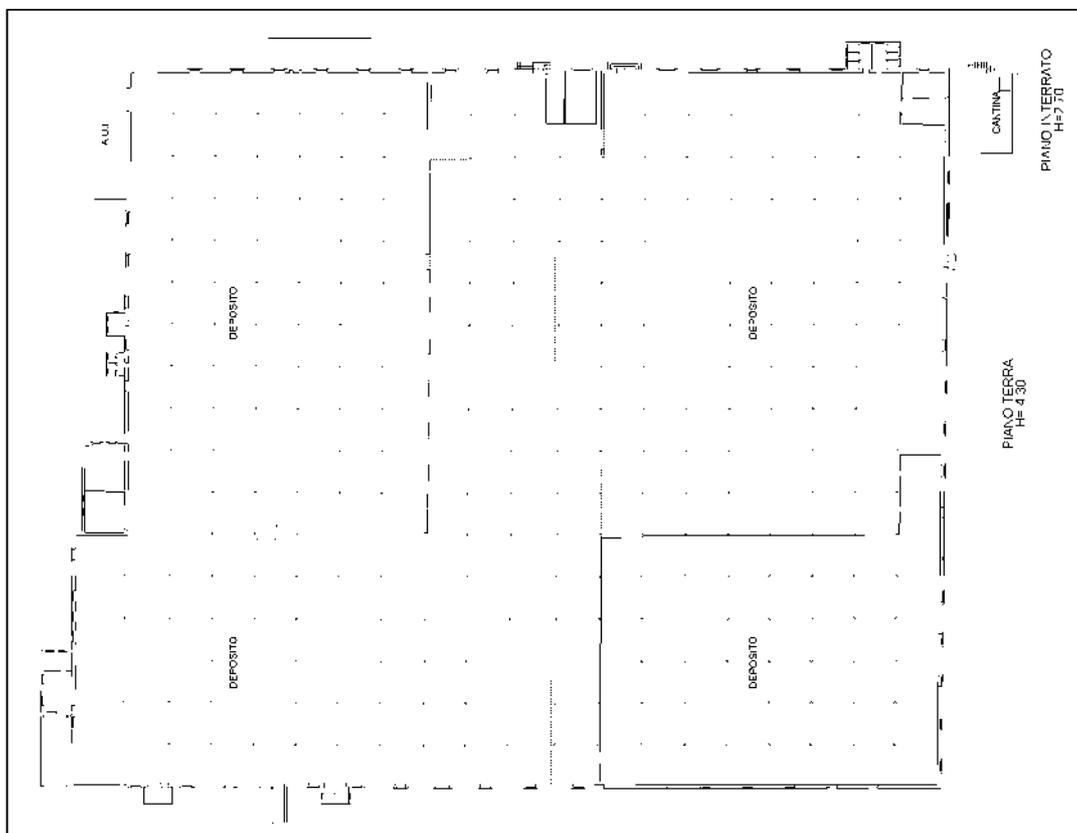
commerciale centrale ad uso pubblico, con inserimento di parcheggio seminterrato.
Lo stralcio comprende anche gli spazi a museo e porzioni delle aree esterne a parcheggio.
Per un migliore comprensione si riporta l'elaborato planimetrico con individuazione dei beni:



estratto elaborato planim. m.n. 194 - con individuati i beni

si tratta di:

- n. 1 fabbricato "ex lanificio" (*individuato in viola nell'estratto sopra riportato*), da ristrutturare con sgombero materiali, unità identificata dal *m.n. 194 sub 141*, che si sviluppa al piano terra; sono previsti dal PdR una superficie commerciale complessiva di ca. 6.892 mq e un volume di circa 36.639 mc. Non risulta presentato il progetto edilizio.



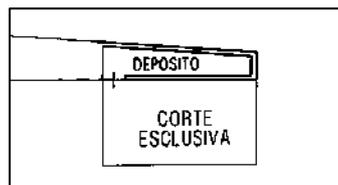
estratto planimetria catastale

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



Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1

- n. 1 porzione di vetusto fabbricato, da ristrutturare (individuata in salmone nell'estratto sopra riportato), identificata del m.n. 194 sub 16, da ristrutturare per ricavo posti auto, su via P. Lioy e corte. Si tratta della parte finale del fabbricato identificato dal sub 153.

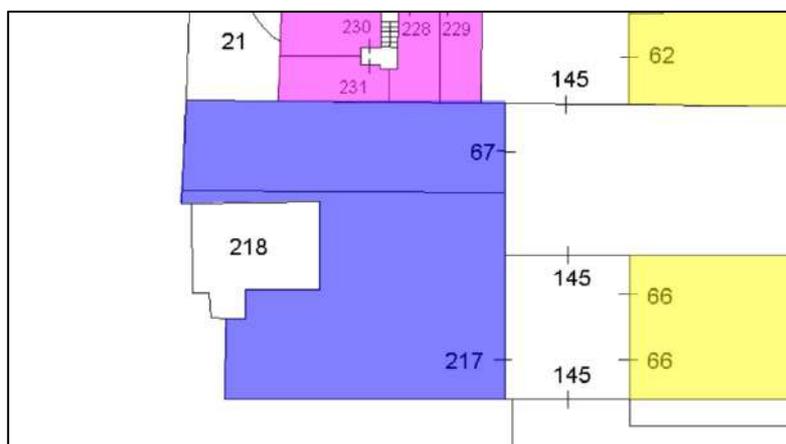


estratto planimetria catastale

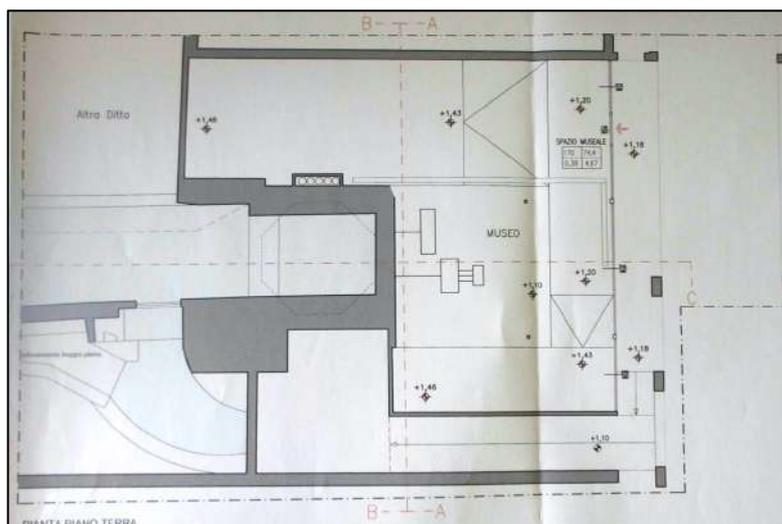
- n. 1 porzione di corte, destinata a parcheggio (individuata in salmone nell'estratto sopra riportato), identificata da porzione del m.n. 194 sub 17 e del fabbricato deposito sub 13 su via P. Lioy, completamente da realizzare previa demolizione dell'esistente.

- n. 1 "museo" (individuato in blu nell'estratto sopra riportato), locale finito al piano terra del fabbricato A, identificato dal m.n. 194 sub 67, da collaudare e vincolare uso pubblico

- n. 1 "museo con turbina" (individuato in blu nell'estratto sopra riportato), locale finito al piano terra del fabbr. A porzione sotto la centrale idroelettrica, identificato dal m.n. 194 sub 217, da collaudare e vincolare uso pubblico.



estratto elaborato planim. m.n. 194 - con individuati i beni



estratto ultimo progetto approvato

4° STRALCIO - FABBRICATI 13-14

- fabbricati nn. 13-14 del PdR - depositi in stato insufficiente totalmente da ristrutturare, con materiali da asportare; n. 3 edifici industriali in precarie condizioni, in parte da demolire e in

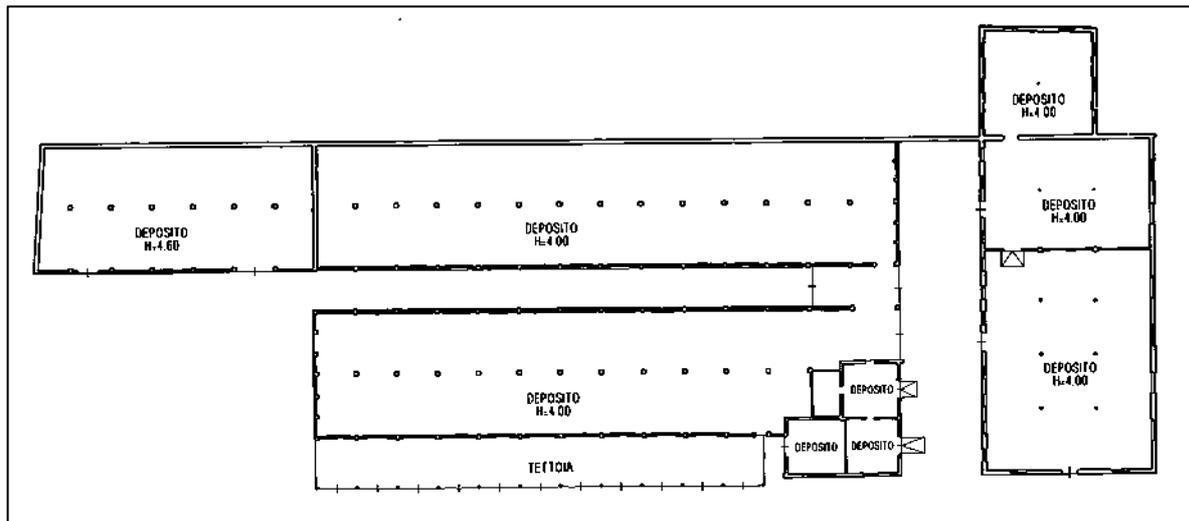
Giudice Dott.ssa Paola Cazzola
Commissario: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron



Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1

parte da ristrutturare integralmente (con una porzione da restaurare) per ricavare nuove costruzioni e spazi a parcheggio coperto, identificati dal m.n. 194 sub 13, (individuati in salmone nell'estratto sopra riportato).

Sono previsti dal PdR una superficie residenziale complessiva di ca. 1884 mq coperti e un volume di circa 12.777 mc, oltre a mq 46 - mc 125 di porticati. Non risulta presentato il progetto edilizio. Sono da considerare anche i costi di demolizione preventivati, compreso eternit.



estratto planimetria catastale

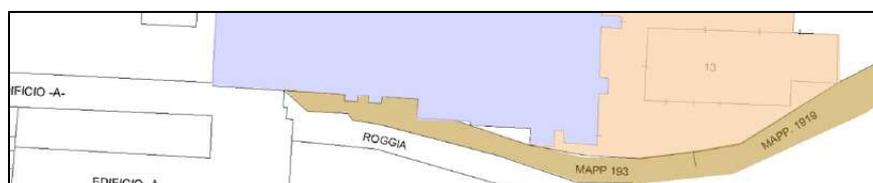
Il 4 stralcio comprende anche la vasca di raccolta dell'acqua che si trova lungo il torrente Gogna nel lotto identificato al Fg. 10 del m.n. 585 di mq 936 e che un tempo serviva il lanificio; è prevista in cessione gratuita al Comune.



ortofoto con individuazione del m.n. 585 Fg 10

5° STRALCIO -

- n. 2 terreni, (individuati in marrone nell'estratto sopra riportato), identificati dai m.nn. 193 e 1919, che sviluppano una superficie complessiva di ca 609 mq, posti lungo la roggia Maestra, per percorso pedonale pubblico quasi interamente realizzato, da completare, collaudare e cedere al Comune.



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

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Le opere di urbanizzazione previste sono state realizzate solo in parte, con collaudo da completare; il percorso pedonale lungo la roggia non è ancora ceduto ed è da sistemare.

I percorsi esterni, la piazza e i portici/androni comuni sono sistemati per le porzioni del fabbricato A e in parte per l'area del fabbricato B. Il resto degli scoperti è in sterrato o con terreno incolto.

Mancano parte delle opere di urbanizzazione previste a scomputo (ad es parcheggio a raso nel corpo B, galleria centrale nello stralcio 3) e quindi potrebbero risultare da pagare parte degli oneri; in ogni caso sono dovuti i contributi sul costo di costruzione.

Le opere in c.a. sono state denunciate il 31/1/2005 e collaudate per i fabbricati A e B - 1° str. Le parti comuni del fabbricato A, dove ci sono n. 17 unità finite, agibili e vendute, sono completate con finiture accurate. Scale in marmo, pavimenti alla veneziana, serramenti in legno laccato, parapetti in ferro verniciato, portoncini, contatori, ecc. oltre alla passerella vetrata che collega i due corpi e agli androni e spazi scoperti sub 145.

La parti comuni del fabbricato A sono dichiarate agibili e dotate delle Dico richieste al momento dell'agibilità.

Non è conclusa la pratica CPI per il garage interrato.

Il fabbricato "B" comprende sia n. 8 porzioni già finite e vendute che parti totalmente da ristrutturare, con tre unità intermedie al grezzo iniziale.

Gli interventi dichiarati eseguiti sugli edifici nelle relazioni tecniche sono:

Edificio n. 1 : consolidamento , adeguamento e ripristino statico delle fondazioni, degli impalcati in legno e in c.a. e della copertura in legno, consolidamento delle murature, pulizia delle facciate nord, risanamento e tinteggiatura, nelle unità destinate a residenza posa di serramenti in legno con vetri basso emissivi, tramezzature interne, impianti,

Edificio n. 2 : demolizione del preesistente edificio, realizzazione delle autorimesse al piano interrato e del parcheggio esterno, nuova costruzione del fabbricato, che è completato per le facciate esterne, i serramenti esterni ai piani primo, secondo e soppalchi, tramezzature interne e impianti per la parte a residenza, con ultimate tutte le parti comuni compresa la passerella di collegamento al piano primo tra l'edificio n. 1 e l'edificio n. 2.

Edificio n. 4: demolizione della porzione a nord prevista, risanamento della copertura con isolamento e integrazione strutture, restauro del cornicione in cotto e capitelli pilastri, risanamento e tinteggiature delle facciate, posa serramenti esterni sui lati nord ed est, è ultimata l'unità sub 162 (venduta a terzi).

Edificio n. 5 : facciate completate e tinteggiate, installati serramenti esterni in legno e vetro, completate le parti comuni, l'ufficio sub 71 e tutte le unità ai piani primo e sottotetto (già vendute).

Sono da eseguire quasi tutti gli intonaci interni delle unità al piano terra degli edifici 1, 2, 4, 5, le tramezzature interne al piano terra degli edifici 1, 2, 4, 5, la posa dei serramenti esterni al piano terra dell'edificio 2, tutte le finiture interne, pavimenti e rivestimenti, tinteggiature interne, serramenti interni e il completamento degli impianti delle unità immobiliari degli edifici 1, 2, 5 - eccettuati i sub 71, 91, 93 pressoché ultimati – opere e sistemazioni delle aree esterne, percorsi pedonali, finiture delle parti comuni, verifica ascensori.

Le unità che si trovano all'interno del fabbricato A nelle porzioni completate hanno le parti comuni finite con pavimenti in marmo o veneziana, scale comuni in marmo, pareti tinteggiate, serramenti in metallo e vetro e tutti i portoncini blindati di ingresso delle unità.

Gli impianti di riscaldamento e acqua fredda sono centralizzati e funzionanti, con caldaia a condensazione e accumulo in centrale termica; gli impianti di acqua calda sanitaria e condizionamento sono stati dismessi perché troppo dispendiosi, per cui le singole unità dovranno essere dotate di apparecchi autonomi.



Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1

Le porzioni indicate al **grezzo avanzato** hanno i lavori eseguiti finiti all'esterno e nelle parti comuni, compreso portoncini di ingresso e serramenti esterni, e interni fino ai massetti, intonaci, solai e soppalchi, divisori, casse morte, coperture, impianto elettrico, idrico, bagni, scarichi, e riscaldamento a pavimento, tutti da completare, ecc; mancano le scale interne, parapetti, sanitari, porte e finiture interne in genere.

Le porzioni indicate al **grezzo** hanno eseguite le demolizioni e presentano eseguiti gli interventi alle pareti esterne, quasi tutte con gli infissi, ai solai e alle coperture; mancano quasi tutti gli impianti, i divisori interni, i bagni, le scale ecc.

Le porzioni indicate al **grezzo iniziale** hanno eseguite le demolizioni e presentano i primi interventi di sistemazione delle pareti esterne e il rifacimento delle coperture; mancano tutte le altre opere

DATI TECNICI (in base a rilievo di massima, pratiche UTC, dati catastali)				
Destinazione Complesso edilizio	Sup.Lorda arr. mq	h	rapporti merc.	Sup. comm. mq
IMMOBILI 1° STRALCIO - FABBRICATO A				
<i>locali piano interrato</i>				
m.n. 194 sub 106 garage finito	24	2,40	0,66	15,84
m.n. 194 sub 107 garage finito	25	2,40	0,66	16,50
m.n. 194 sub 108 garage finito	23	2,40	0,66	15,18
m.n. 194 sub 109 garage finito cantina	29 23	2,40	0,66 0,33	19,14 7,59
m.n. 194 sub 110 garage finito	18	2,40	0,66	11,88
m.n. 194 sub 111 garage finito	18	2,40	0,66	11,88
m.n. 194 sub 112 garage finito	17	2,40	0,66	11,22
m.n. 194 sub 113 garage finito	17	2,40	0,66	11,22
m.n. 194 sub 114 garage finito	18	2,40	0,66	11,88
m.n. 194 sub 115 garage finito	18	2,40	0,66	11,88
m.n. 194 sub 116 garage finito	18	2,40	0,66	11,88
m.n. 194 sub 117 garage finito	18	2,40	0,66	11,88
m.n. 194 sub 118 garage finito	18	2,40	0,66	11,88
m.n. 194 sub 119 garage finito	18	2,40	0,66	11,88
m.n. 194 sub 125 garage finito	17	2,40	0,66	11,22
m.n. 194 sub 127 garage finito	16	2,40	0,66	10,56
m.n. 194 sub 128 garage finito	16	2,40	0,66	10,56
m.n. 194 sub 129 garage finito	16	2,40	0,66	10,56
m.n. 194 sub 130 garage finito	20	2,40	0,66	13,20
m.n. 194 sub 131 garage finito	20	2,40	0,66	13,20
m.n. 194 sub 132 garage finito	35	2,40	0,66	23,10
m.n. 194 sub 133 garage finito	33	2,40	0,66	21,78
m.n. 194 sub 139 garage finito	18	2,40	0,66	11,88
m.n. 194 sub 140 garage finito	15	2,40	0,66	9,90
m.n. 194 sub 151 rip.	5	2,40	0,50	2,50
<i>locali piano terra</i>				
m.n. 194 sub 29 posto auto nel cortile	12	/	0,20	2,40
m.n. 194 sub 30 posto auto nel cortile	12	/	0,20	2,40
m.n. 194 sub 31 posto auto nel cortile	12	/	0,20	2,40
m.n. 194 sub 32 posto auto nel cortile	12	/	0,20	2,40

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



Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1

m.n. 194 sub 33 posto auto nel cortile	12	/	0,20	2,40
m.n. 194 sub 34 posto auto nel cortile	12	/	0,20	2,40
m.n. 194 sub 35 posto auto nel cortile	12	/	0,20	2,40
m.n. 194 sub 36 posto auto nel cortile	12	/	0,20	2,40
m.n. 194 sub 37 posto auto nel cortile	12	/	0,20	2,40
m.n. 194 sub 39 posto auto nel cortile	12	/	0,20	2,40
m.n. 194 sub 47 posto auto nel cortile	12	/	0,20	2,40
m.n. 194 sub 48 posto auto nel cortile	12	/	0,20	2,40
m.n. 194 sub 49 posto auto nel cortile	12	/	0,20	2,40
m.n. 194 sub 50 posto auto nel cortile	12	/	0,20	2,40
m.n. 194 sub 52 posto auto nel cortile	12	/	0,20	2,40
m.n. 194 sub 53 posto auto nel cortile	12	/	0,20	2,40
m.n. 194 sub 54 posto auto nel cortile	12	/	0,20	2,40
m.n. 194 sub 55 posto auto nel cortile	12	/	0,20	2,40
m.n. 194 sub 56 posto auto nel cortile	12	/	0,20	2,40
m.n. 194 sub 57 posto auto nel cortile	12	/	0,20	2,40
m.n. 194 sub 58 posto auto nel cortile	12	/	0,20	2,40
m.n. 194 sub 59 posto auto nel cortile	12	/	0,20	2,40
m.n. 194 sub 60 posto auto nel cortile	12	/	0,20	2,40
m.n. 194 sub 62 laboratorio artigianale al grezzo PT fabb. A	188	3,00	1,00	188,00
m.n. 194 sub 63 laboratorio artigianale al grezzo PT fabb. A	91	3,15	1,00	91,00
m.n. 194 sub 64 attività terziaria al grezzo PT fabb. A	239	3,45	1,00	239,00
m.n. 194 sub 65 attività terziaria al grezzo PT fabb. A	364	3,38 -3,08	1,00	364,00
m.n. 194 sub 66 attività terziaria al grezzo PT fabb. A	189	3,38	1,00	189,00
m.n. 194 sub 69 laboratorio artigianale al grezzo iniziale PT fabb. centrale	166	4,60	1,00	166,00
m.n. 194 sub 70 laboratorio artigianale al grezzo iniziale PT fabb. centrale	165	4,60	1,00	165,00
m.n. 194 sub 71 ufficio finito PT fabb. A	78	3,00	1,00	78,00
m.n. 194 sub 72 ufficio al grezzo PT fabb. A	42	3,00	1,00	42,00
m.n. 194 sub 73 abitazione sistemata per sala mostra, PT fabb. A	92	3,18	1,00	92,00
m.n. 194 sub 74 abitazione al grezzo sistemata per operai cantiere, piano terra fabb. A	50	3,18	1,00	50,00
m.n. 194 sub 157 cantina finita fabb. A	12	3,00	0,50	6,00
m.n. 194 sub 158 cantina finita fabb. A	10	3,00	0,50	5,00
m.n. 194 sub 228 cantina finita fabb. A	13	3,00	0,50	6,50
m.n. 194 sub 229 cantina finita fabb. A	11	3,00	0,50	5,50
m.n. 194 sub 230 cantina finita fabb. A	14	2,00	0,50	7,00
m.n. 194 sub 231 cantina finita fabb. A	12	2,00	0,50	6,00
m.n. 194 sub 221 porzione fabb. centrale al grezzo iniziale, destinata a garage	32	3,90	0,66	21,12
m.n. 194 sub 223 porzione fabb. centrale al grezzo iniziale, destinata a garage	34	4,50	0,66	22,44

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



Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1

m.n. 194 sub 224 porzione fabb. centrale al grezzo iniziale, destinata a garage	34	4,50	0,66	22,44
<i>locali piano primo e duplex</i>				
m.n. 194 sub 86 appartamento duplex al grezzo avanzato, piano 1-2 fabb. A				
piano primo	81	3,09-	1,00	81,00
mansarda	81	2,40	0,80	64,80
m.n. 194 sub 87 appartamento duplex al grezzo avanzato, piano 1-2 fabb. A				
piano primo	64	3,18-	1,00	64,00
mansarda	90	2,40	0,80	72,00
m.n. 194 sub 88 appartamento duplex al grezzo avanzato, piano 1-2 fabb. A				
piano primo	70	3,18-	1,00	70,00
mansarda	90	2,40	0,80	72,00
m.n. 194 sub 90 appartamento duplex al grezzo avanzato, piano 1-2 fabb. A				
piano primo	45	2,80-	1,00	45,00
mansarda	39	3,00	0,80	31,20
m.n. 194 sub 93 appartamento finito, piano 1 fabb. A				
appartamento P1	107	2,70	1,00	107,00
terrazzo	5	/	0,33	1,65
m.n. 194 sub 94 appartamento al grezzo avanzato, piano 1 fabb. A				
appartamento P1	92	2,70	1,00	92,00
terrazzo	5	/	0,33	1,65
m.n. 194 sub 97 appartamento al grezzo avanzato, piano 1 fabb. A				
piano primo	130	2,50	1,00	130,00
mansarda	27	2,50	0,80	21,60
terrazzo	60	/	0,25	15,00
m.n. 194 sub 99 appartamento duplex finito, piano 1-2 fabb. A				
piano primo	79	3,09-	1,00	79,00
mansarda	76	2,40	0,80	60,80
<i>locali piano secondo e terzo</i>				
m.n. 194 sub 101 appartamento duplex al grezzo avanzato, piano 2-3 fabb. A				
piano secondo con terrazza	96	3,00	1,00	96,00
soffitta piano terzo	34	2,20	0,60	20,40
m.n. 194 sub 102 appartamento duplex al grezzo avanzato, piano 2-3 fabb. A				
piano secondo	57	2,90	1,00	57,00
piano terzo	26	2,40	0,80	20,80
m.n. 194 sub 103 appartamento duplex al grezzo avanzato, piano 2-3 fabb. A				
piano secondo	149	3,05	1,00	149,00
loggia e terrazza	13	/	0,25	3,25
soffitta piano terzo	62	2,20	0,60	37,20
m.n. 194 sub 105 lastrico solare P1 a copertura fabb. centrale - non accessibile				
lastrico solare	690		0,00	0,00

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



Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1

IMMOBILI 2° STRALCIO - FABBRICATI B - EDIFICI esistenti nn. 6-7-8-9-10-11-12				
m.n. 194 sub 19				
area esterna su strada vs via Riboli - fronte futuro fabbricato B – edificio 9	138	/	0,00	0,00
m.n. 194 sub 168				
loft al grezzo iniziale, piano T fabb. B e corte	340	/	1,00	340,00
m.n. 194 sub 176 fabbricato 8 ex falegnameria				
piano T+sopp, da ristrutturare	188	/	1,00	188,00
m.n. 194 sub 177				
area esterna tra fabb. B e fabbricato ex lanificio	315	/	0,00	0,00
m.n. 194 sub 178 - da ristrutturare/demolire				
palazzina ex cabina fabb. 11 e corte pertinenziale piano T-1-2 area fabb. B	110	12 ca	1,00	110,00
destinazione residenziale, categoria di intervento "restauro filologico				
m.n. 194 sub 180 - area edificabile per possibili unità residenziali				
area esterna vs via Lioy - angolo futuro fabbricato B, oltre al terreno sub 164 bcnc	830	/	1,00	830,00
m.n. 194 sub 219 loft al grezzo iniziale				
piani terra e primo	140	2,9-2,2	1,00	140,00
corte esclusiva	21		0,25	5,25
tutti gli altri sub dal 181 al 216 non esistono				
m.n. 194 sub 153 – edificio 12 - porzione vetusto fabbricato da ristrutturare per parcheggi				
				a corpo
nota: m.n. 194 sub 154 cabina E-distribuzione non in proprietà				
m.n. 195 - area esterna lungo via P Lioy destinata a posti auto da vincolare e strada				
area esterna	946		/	/
IMMOBILI 3° STRALCIO				
edificio della "fabbrica" ex lanificio,				
m.n. 194 sub 141	Attuale: mq 10.096 mc 53.255	mq	fabbricato ex lanificio, da ristrutturare con sgombero materiali	
	Futuro:	commerciale	6.892	- volume commerciale 36.639 mc ca
		galleria	1.519	
		cavedi	787	
		porticati	490	
		parcheggio interrato	1.100 ca	- completamente da realizzare
costi demolizione e smaltimento preventivati 2022 compreso eternit				
m.n. 194 sub 67	locale finito - museo piano terra fabb. A, da collaudare e vincolare ad uso pubblico			
m.n. 194 sub 217	porzione fabb. A sotto centrale idroelettrica; museo piano terra fabb. A - da collaudare e vincolare ad uso pubblico			
m.n. 194 sub 16	porzione di vetusto fabbricato da ristrutturare per posti auto su via P. Lioy+ corte			

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



Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1

m.n. 194 sub 17 porzione	porzione di corte sub 17 e del fabbricato deposito sub 13 su via P. Lioy, destinata a parcheggio, completamente da realizzare previa demolizione dell'esistente			
Terreno m.n. 585 fg. 10	936		/	a corpo
IMMOBILI 4° STRALCIO				
m.n. 194 sub 13	Fabbricati nn. 13-14 PdR - depositi in stato totalmente da ristrutturare con materiali da asportare			
	n. 3 edifici industriali in precarie condizioni, in parte da demolire e in parte da ristrutturare integralmente, per ricavare nuove costruzioni			
da PdR:	attuale mq	2569	12.691 mc ca	
	futuro mq	1884	12.777 mc ca	
	porticati	46	125	
	costi demolizione preventivati 2022 compreso eternit			
IMMOBILI 5° STRALCIO				
m.n. 193-1919	terreno lungo la roggia per percorso da completare e cedere al Comune			
"5° stralcio" PdR	609		0,00	0,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

oltre ai fabbricati rimasti senza interventi a parte alcuni sostegni provvisori, i beni sono al grezzo iniziale o al grezzo avanzato o da completare, solo alcuni risultano finiti, e non richiedono particolari interventi di manutenzione "urgente".

Si segnalano in generale problemi di infiltrazioni con parziali scrostamenti degli intonaci e/o pitture nei fabbricati già finiti all'esterno, nel piano interrato a garage e nelle terrazze; nel fabbricato ex fabbrica sub 141 sono da sgomberare i cumuli di materiale e rifiuti all'interno e all'esterno nelle aree di pertinenza, inoltre per i fabbricati ex lanificio e i depositi dei fabbricati 13-14 sono preventivati nella stima i costi per la rimozione dell'eternit e dei rifiuti.

Nelle fasi di indagine dei progetti sono stati rilevati fattori inquinanti e materiali per rifiuti vari che richiedono interventi di bonifica e smaltimento per i quali Zermiglian Costruzioni srl ha fornito i preventivi del luglio 2022 dei quali si è tenuto conto negli adeguamenti della stima (allegato 1E).

Certificazione energetica:

APE non richiesti perché trattasi di unità in categoria F4 in corso di costruzione o comunque non ancora dichiarate ultimate; non sono richiesti gli APE per i garage e cantine al piano interrato.

Per le unità finite sub 71 -93 e 99 è necessario per la vendita predisporre gli APE, che sono in fase di redazione.

Nota: le unità immobiliari finite e vendute, che sono state dotate di ACE, risultano tutte in classe energetica "E" o "F", quindi sono poco efficienti per quanto riguarda il consumo energetico; le unità al grezzo avanzato sono già definite per quanto riguarda gli impianti e gli isolamenti, quindi avranno APE in classi simili ma saranno confrontate sul mercato con edifici più attuali in classi superiori.

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

1° STRALCIO - EDIFICIO A - Fabbricati nn. 1-2-4-5 PdR

- m.n. 194 sub 29, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 30, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 31, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 32, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl./, consist. /, sup. cat. /, R € /

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



- m.n. 194 sub 33, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 34, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 35, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 36, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 37, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 39, via Pietro Riboli snc, PT, cat. C/6, cl. 1, consist. 12 mq, sup. cat. tot. 13 mq, R € 29,13
- m.n. 194 sub 47, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 48, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 49, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 50, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 52, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 53, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 54, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 55, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 56, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 57, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 58, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 59, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 60, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 62, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 63, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 64, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 65, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 66, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 69, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 70, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 71, via Pietro Riboli snc, PT, cat. A/10, cl. 3, cons. 13 vani, sup. cat. tot. 80 mq, R € 1.084,56
- m.n. 194 sub 72, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 73, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 74, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 86, via Pietro Riboli snc, P1-2, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 87, via Pietro Riboli snc, P1-2, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 88, via Pietro Riboli snc, P1-2, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 90, via Pietro Riboli snc, P1-2, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 93, via Pietro Riboli snc, P1, cat. A/2, cl. 3, cons. 4,5 vani, sup. cat. tot. 113 mq, totale escluse aree scoperte 111 mq, R € 546,15
- m.n. 194 sub 94, via Pietro Riboli snc, P1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 97, via Pietro Riboli snc, P1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 99, via Pietro Riboli snc, P1-2, cat. A/2, cl. 3, cons. 5 vani, sup. cat. tot. 151 mq, totale escluse aree scoperte 151 mq, R € 606,84
- m.n. 194 sub 101, via Pietro Riboli snc, P2-3, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 102, via Pietro Riboli snc, P2-3, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 103, via Pietro Riboli snc, P2-3, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 105, via Pietro Riboli snc, P1, cat. F/5, cl. /, cons. 690 mq, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 106, via Pietro Riboli snc, P S1, cat. C/6, cl. 3, cons. 24 mq, sup. cat. Tot. 29 mq, R € 79,33
- m.n. 194 sub 107, via Pietro Riboli snc, PS1, cat. C/6, cl. 3, consist. 25 mq, sup. cat. Tot. 28 mq, R € 82,63
- m.n. 194 sub 108, via Pietro Riboli snc, PS1, cat. C/6, cl. 3, consist. 23 mq, sup. cat. Tot. 26 mq, R € 76,02
- m.n. 194 sub 109, via Pietro Riboli snc, PS1, cat. C/6, cl. 3, consist. 52 mq, sup. cat. Tot. 45 mq, R € 171,88



Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1

- m.n. 194 sub 110, via Pietro Riboli snc, PS1, cat. C/6, cl. 3, consist. 18 mq, sup. cat. Tot. 21 mq, R € 59,50
- m.n. 194 sub 111, via Pietro Riboli snc, PS1, cat. C/6, cl. 3, consist. 18 mq, sup. cat. Tot. 20 mq, R € 59,50
- m.n. 194 sub 112, via Pietro Riboli snc, PS1, cat. C/6, cl. 3, consist. 17 mq, sup. cat. Tot. 19 mq, R € 56,19
- m.n. 194 sub 113, via Pietro Riboli snc, PS1, cat. C/6, cl. 3, consist. 17 mq, sup. cat. Tot. 20 mq, R € 56,19
- m.n. 194 sub 114, via Pietro Riboli snc, PS1, cat. C/6, cl. 3, consist. 18 mq, sup. cat. Tot. 20 mq, R € 59,50
- m.n. 194 sub 115, via Pietro Riboli snc, P1, cat. C/6, cl. 3, consist. 18 mq, sup. cat. Tot. 19 mq, R € 59,50
- m.n. 194 sub 116, via Pietro Riboli snc, P S1, cat. C/6, cl. 3, consist. 18 mq, sup. cat. Tot. 19 mq, R € 59,50
- m.n. 194 sub 117, via Pietro Riboli snc, PS1, cat. C/6, cl. 3, consist. 18 mq, sup. cat. Tot. 20 mq, R € 59,50
- m.n. 194 sub 118, via Pietro Riboli snc, PS1, cat. C/6, cl. 3, consist. 18 mq, sup. cat. Tot. 20 mq, R € 59,50
- m.n. 194 sub 119, via Pietro Riboli snc, PS1, cat. C/6, cl. 3, consist. 18 mq, sup. cat. Tot. 19 mq, R € 59,50
- m.n. 194 sub 125, via Pietro Riboli snc, PS1, cat. C/6, cl. 3, consist. 17 mq, sup. cat. tot. 19 mq, R € 56,19
- m.n. 194 sub 127, via Pietro Riboli snc, PS1, cat. C/6, cl. 3, consist. 16 mq, sup. cat. tot. 17 mq, R € 52,89
- m.n. 194 sub 128, via Pietro Riboli snc, PS1, cat. C/6, cl. 3, consist. 16 mq, sup. cat. tot. 17 mq, R € 52,89
- m.n. 194 sub 129, via Pietro Riboli snc, PS1, cat. C/6, cl. 3, consist. 16 mq, sup. cat. tot. 19 mq, R € 52,89
- m.n. 194 sub 130, via Pietro Riboli snc, PS1, cat. C/6, cl. 3, consist. 21 mq, sup. cat. tot. 26 mq, R € 69,41
- m.n. 194 sub 131, via Pietro Riboli snc, PS1, cat. C/6, cl. 3, consist. 19 mq, sup. cat. tot. 21 mq, R € 62,80
- m.n. 194 sub 132, via Pietro Riboli snc, PS1, cat. C/6, cl. 3, consist. 35 mq, sup. cat. tot. 39 mq, R € 115,69
- m.n. 194 sub 133, via Pietro Riboli snc, PS1, cat. C/6, cl. 3, consist. 33 mq, sup. cat. tot. 35 mq, R € 109,08
- m.n. 194 sub 139, via Pietro Riboli snc, PS1, cat. C/6, cl. 3, consist. 18 mq, sup. cat. tot. 20 mq, R € 59,50
- m.n. 194 sub 140, via Pietro Riboli snc, PS1, cat. C/6, cl. 3, consist. 15 mq, sup. cat. tot. 17 mq, R € 49,58
- m.n. 194 sub 151 via Pietro Riboli snc, PS1, cat. C/2, cl. 2, consist. 4 mq, sup. cat. tot. 4 mq, R € 8,88
- m.n. 194 sub 157, via Pietro Riboli snc, PT, cat. C/2, cl. 2, consist. 12 mq, sup. cat. tot. 14 mq, R € 26,65
- m.n. 194 sub 158, via Pietro Riboli snc, PT, cat. C/2, cl. 2, consist. 10 mq, sup. cat. tot. 12 mq, R € 22,21
- m.n. 194 sub 221, via Pietro Riboli snc, PS1-T, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 223, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 224, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 228, via Pietro Riboli snc, PT, cat. C/2, cl. 2, consist. 13 mq, sup. cat. tot. 14 mq, R € 28,87
- m.n. 194 sub 229, via Pietro Riboli snc, PT, cat. C/2, cl. 2, consist. 11 mq, sup. cat. tot. 13 mq, R € 24,43
- m.n. 194 sub 230, via Pietro Riboli snc, PT, cat. C/2, cl. 2, consist. 14 mq, sup. cat. tot. 16 mq, R € 31,09;

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



Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1

- m.n. 194 sub 231, via Pietro Riboli snc, PT, cat. C/2, cl. 2, consist. 12 mq, sup. cat. tot. 14 mq, R € 26,65

Le u.i.u. sopra riportate hanno diritto ai bcnc:

- m.n. 194 sub 21: scivolo e area di manovra dal sub 106 al sub 140
- m.n. 194 sub 24: vano scale comune ai sub 65-82-83-100-225
- m.n. 194 sub 25: vano scale comune ai sub 71-72-78-79
- m.n. 194 sub 144: area di manovra comune ai sub dal 21-140-156-157-158-159-160-161-162-163
- m.n. 194 sub 145: corte, portici e verde privati ad uso pubblico comuni dal sub 21-140-144-156-157-158-159-160-161-162-163
- m.n. 194 sub 146: corte, portico da asservire all'uso pubblico comuni ai sub dal 21-140-144-145-147-148-156-157-158-159-160-161-162-163
- m.n. 194 sub 149: vano scala (e passerella) comuni ai sub 62-94-95-96-97-98-99-101-102-103-104 e dal 106 al 140 e 151
- m.n. 194 sub 150: vano scala comune ai sub 62-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93 e dal 106 al 140 e 152
- m.n. 194 sub 155: ingresso comune a tutti i sub 156-157-158-159-160-161 (ora sub 228-229-230-231)

2° STRALCIO - EDIFICIO B - (Fabbricati nn. 6-7-8-9-10-11-12 PdR)

- m.n. 194 sub 19, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/1, cl. /, consist. 138 mq, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 168, via Paolo Lioy snc, P T-1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 176, via Paolo Lioy snc, P T, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 177, via Paolo Lioy snc, P T, cat. F/1, cl. /, consist. 315 mq, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 178, via Paolo Lioy snc, P T-1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 180, via Paolo Lioy snc, P T, cat. F/1, cl. /, consist. 830 mq, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 181, via Paolo Lioy snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 182, via Paolo Lioy snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 183, via Paolo Lioy snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 184, via Paolo Lioy snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 185, via Paolo Lioy snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 186, via Paolo Lioy snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 187, via Paolo Lioy snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 188, via Paolo Lioy snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 189, via Paolo Lioy snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 190, via Paolo Lioy snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 191, via Paolo Lioy snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 192, via Paolo Lioy snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 193, via Paolo Lioy snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 194, via Paolo Lioy snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 195, via Paolo Lioy snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 196, via Paolo Lioy snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 197, via Paolo Lioy snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 199, via Paolo Lioy snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 200, via Paolo Lioy snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 201, via Paolo Lioy snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 202, via Paolo Lioy snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 203, via Paolo Lioy snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 204, via Paolo Lioy snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 205, via Paolo Lioy snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 206, via Paolo Lioy snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 210, via Paolo Lioy snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 213, via Paolo Lioy snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 216, via Paolo Lioy snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 219, via Paolo Lioy snc, P S1, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /

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



Le u.i.u. sopra riportate hanno diritto ai bcnc:

- m.n. 194 sub 164: area manovra, parcheggio privato ad uso pubblico comuni ai sub 167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216;
- m.n. 194 sub 165 - unità che non esiste: ingresso, vano scala e ascensore comuni ai sub 167-168-169-170-171-172-173-174-175-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216;
- m.n. 194 sub 179 - unità che non esiste: scivolo e area di manovra comuni ai sub 181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216.

3° STRALCIO

- m.n. 194 sub 141, via Pietro Riboli snc, PS1-T, cat. D/1, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € 37.622,00
- m.n. 194 sub 67, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/4, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /
- m.n. 194 sub 217, via Pietro Riboli snc, PT, cat. F/3, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € /

4° STRALCIO

- m.n. 194 sub 13, via Pietro Riboli snc, PT, cat. D/1, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € 6.358,00
- m.n. 194 sub 16, via Pietro Riboli snc, PT, cat. D/1, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € 122,00
- m.n. 194 sub 153, via Pietro Riboli snc, PT, cat. D/1, cl. /, consist. /, sup. cat. /, R € 860,00

nota: si segnala che in mezzo al sub 153 c'è una cabina elettrica individuata dal m.n. 194 sub 154 che è intestata a E-Distribuzione S.P.A.

Le u.i.u. sopra riportate hanno diritto ai bcnc:

- m.n. 194 sub 17: corte comune ai sub 12-13

Nota: si precisa che l'ex sub 12 corrisponde al sub 141

Comune di Schio - Catasto Terreni Fg. 11

- m.n. 194 ente urbano di ha 2.85.76
- m.n. 193, pasc cespug, cl. 2, are 04,60, RD€ 0,71 - RA€ 0,59
- m.n. 195, incolt steril., cl. /, are 09.46, RD€ / - RA€ /
- m.n. 1919, pascolo, cl. U, are 01.49, RD€ 0,19 - RA€ 0,07

Comune di Schio - Catasto Terreni Fg. 10

- m.n. 585, semin arbor, cl. 3, are 09.36, RD€ 7,49 - RA€ 3,63

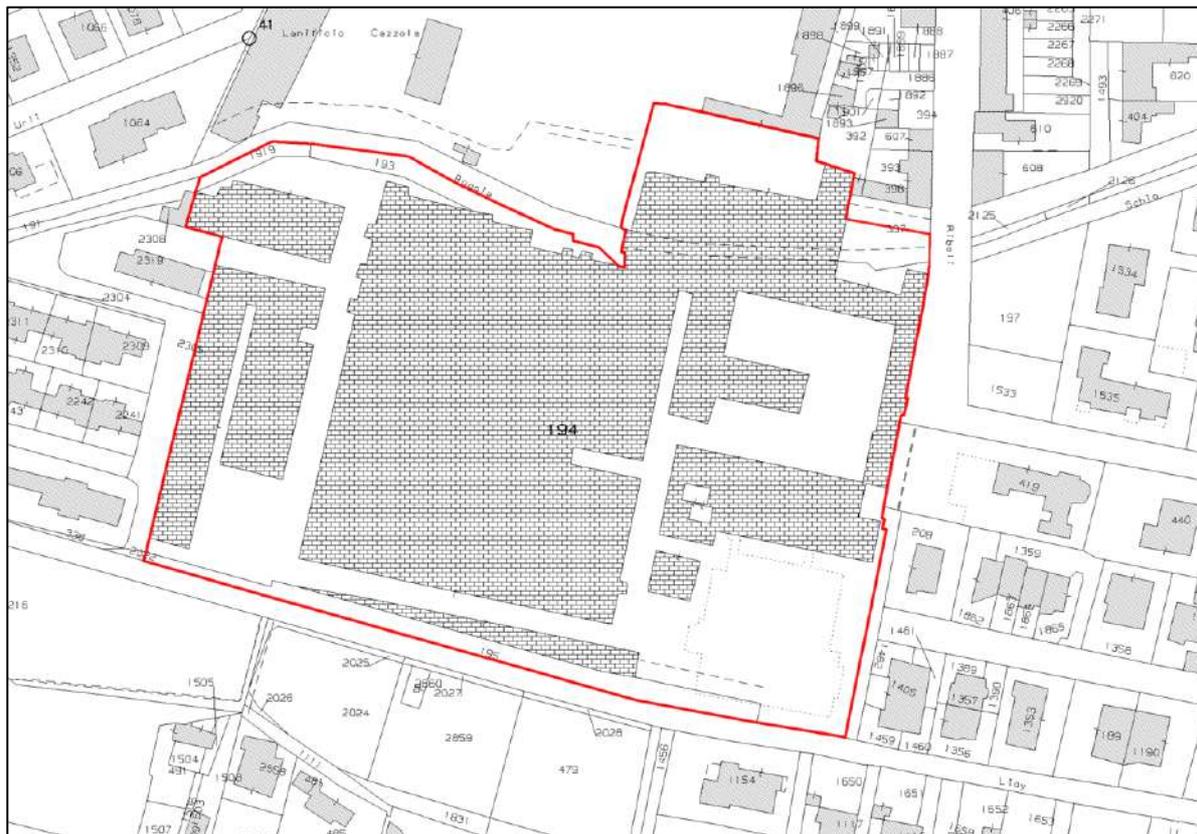
NOTA dovrebbe risultare in proprietà in quota da verificare anche l'unità individuata dal m.n. 194 sub 143, via Pietro Riboli n. snc Piano 1-2 - 3, cat. F/4 che corrisponde alla centrale termica che serve il complesso. Si allega la visura attuale che evidenzia che a seguito delle vulture progressive dei comproprietari per gli atti di vendita non compare più il nominativo Zermiglian Costruzioni SpA e nemmeno HASTRAL srl. (All. 1B)

Confini in senso NESO secondo la mappa C.T.

- i terreni al fg. 11 m.nn. 194, 193, 195, 1919 formano un unico corpo e confinano con: m.nn. 635, 392, 387, via Riboli, via Liroy, m.nn. 2022, 2305, 2319, 2308, 191, Roggia Maestra.
- il terreno fg. 10 m.n. 585 confina con: m.nn. 1365, strada su tre lati, torrente Gogna.



Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1



estratto di mappa catastale con individuazione beni fg. 11



estratto di mappa catastale con individuazione beni fg. 10

Variazioni storiche:

Per la continuità storica si precisa che gli immobili inizialmente pervenuti e interessati dal Piano di Recupero, identificati in Comune di Schio,

CT Fg. 11, m.nn. 195, 1919, 161, 193 - CT Fg. 10 m.nn. 585

Fg. 11 m.n. 194 (ente urbano)

e

CF Fg. 11 m.nn. 194 sub 2, sub 9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19

corrispondono nella consistenza complessiva, per le successive variazioni catastali intervenute, agli immobili che comprendono le unità immobiliari sopra elencate.

Conformità catastale:

- il m.n. 585 è conforme.

- m.n. 194: nella mappa catastale è errata l'indicazione del confine a nord con il m.n. 387;

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

le unità finite m.n. 194 sub 13-16-141-153 sono di fatto collabenti e potrebbero utilmente essere variate in AE per azzerare la rendita.

L'unità finita m.n. 194 sub 39 è un posto auto scoperto, conforme.

Le unità finite m.n. 194 sub 71-93-99 sono un ufficio e due appartamenti, conformi.

Le unità finite m.n. 194 dal sub 151-157-158-228-229-230-231 sono deposito e cantine, conformi.

Le unità finite m.n. 194 dal sub 106 al 119, sub 125, dal sub 127 al 133, sub 139-140 sono garage, conformi.

L'unità dichiarata in corso di definizione m.n. 194 sub 163 al piano interrato del fabbr. A centrale non esiste più.

Le unità dichiarate in corso di definizione m.n. 194 dal sub 181 al 216 sono accatastate al piano interrato del fabbr. B e non sono mai esistite.

C'è difformità catastale nel perimetro dell'elaborato planimetrico del sub 219 e 168.

Tutte le altre unità in proprietà sono in corso di definizione per i lavori in corso e in tal senso conformi; devono essere regolarizzate le unità che non esistono, con nuovo elaborato planimetrico e annullamento delle u.i.u.

Spese tecniche e oneri presunti per la vendita

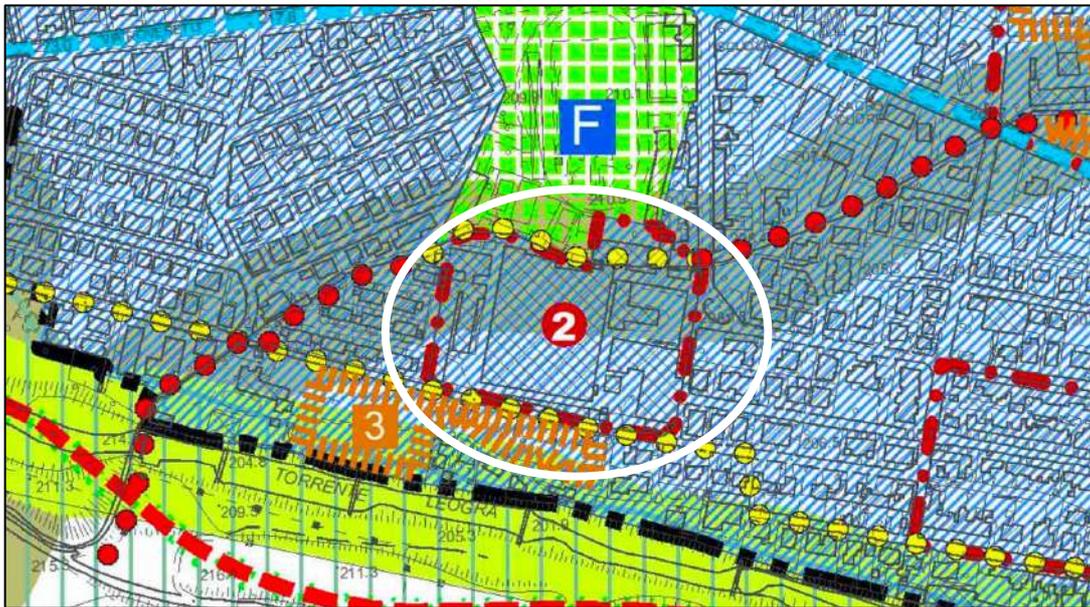
€ 5.000,00 + iva

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

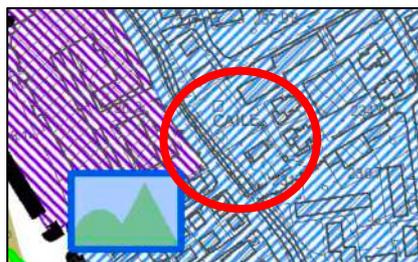
Titoli urbanistici:

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 riporta i beni in ATO 1 - paesaggio urbano di cui all'Art. 27 - Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) delle Norme Tecniche di Attuazione 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 - mn..n 193-194-195-1919



estratto dal PATI fg 10 m.n. 585

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

Il CDU allegato, a cui si rimanda per i dettagli, 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 20/3/2003 n. 3274;
- 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 7/8/2009 n. 17;
- nel territorio del Comune di Schio ricade la Zona di Protezione Speciale ed il Sito di Importanza Comunitaria denominato IT3210040 "Monti Lessini-Pasubio-Piccole Dolomiti Vicentine" individuato ai sensi della Direttiva 79/409/CEE, Direttiva 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. 585 (fg. 10) e m.nn. 194 porzione e 195 (fg. 11) ricadono all'interno del vincolo paesaggistico riguardante i corsi d'acqua di cui al D.Lgs n. 42/04 - Codice dei beni culturali e del Paesaggio - parte III, art. 134; l'immobile è riportato anche nella Del. del Consiglio Regionale n. 84 del 8/10/1998 e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e relative Norme Tecniche di Attuazione (NTA) ai Titoli VI e IX; il tema è trattato all'art. 6.1 - Vincoli e all'art. 6.1.2 - Beni paesaggistici NTO del PI;
- il m.n. 585 porzione (fg. 10) e m.nn. 193 porzione, 194 porzione, 1919 (fg. 11) ricadono all'interno della fascia di rispetto di 10 mt dell'idrografia come da RD n. 368 del 8/5/1904; da RD n. 523 del 25/7/1904, art.96 lett. f; da LR 11/2004, art. 41 comma 1 lett. g; e da Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta Bacchiglione (PAI), adottato con Del. n. 3 del 9/11/2012 in vigore dal 1/12/2012; 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;
- il m.n. 194 (fg. 11) ricade all'interno di un sito bonificato o di un'area con procedura di bonifica derivante da pianificazione di ordine superiore come nel PTCP - NTA, art. 41; il tema è trattato all'art. 6.1 - Vincoli e all'art. 6.1.6 - Aree con procedura di bonifica e siti bonificati delle NTO del PI; e in 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 delle NTO del PI;
- i m.nn. 193, 194 porzione, 1919 (fg. 11) ricadono in prossimità del corridoio ecologico fluviale secondario di cui all'art. 7.3 - Rete ecologica delle NTO del PI;
- il m.n. 585 porzione (fg. 10) ricade all'interno dell'area non idonea ai fini urbanistici di cui all'art. 7.4.7 - Compatibilità geologica delle NTO del PI;
- il m.n. 585 porzione (fg. 10) e i m.nn. 193, 194, 195, 1919 (fg. 11) 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. 193, 194, 195, 1919 (fg. 11) ricadono all'interno dell'area di ricarica della falda come da PTCP di cui all'art. 29 - comma 3, delle Norme Tecniche del PTCP;
- il m.n. 585 (fg. 10) e i m.nn. 193, 194, 195, 1919 (fg. 11) ricadono all'interno dell'area con falda freatica superficiale di cui all'art. 7.4.7 - Compatibilità geologica - Fattore condizionante nr. 19 - NTO del PI;
- i m.nn. 193, 194, 195, 1919 (fg. 11) 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 nr. 20 - delle NTO del PI;
- il m.n. 585 (fg. 10), ricade all'interno dell'area di cono alluvionale di cui all'art. 7.4.7 - Compatibilità geologica delle NTO del PI; e ricade 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;
- il m.n. 585 (fg. 10) e i m.nn. 193, 194, 195, 1919 (fg. 11) 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; e ricade all'interno del centro abitato secondo il Nuovo Codice della Strada - Decreto del Presidente della Repubblica 16/12/1992, n. 495. La distanza minima dalle strade è fissata dal Decreto interministeriale 1/4/1968, n. 1404 e dal DPR 26/4/1993, n. 147 recante modificazioni ed integrazioni all'art. 28 - Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati" del regolamento di esecuzione ed attuazione del N.C.d.S. - D.P.R. 495/92.

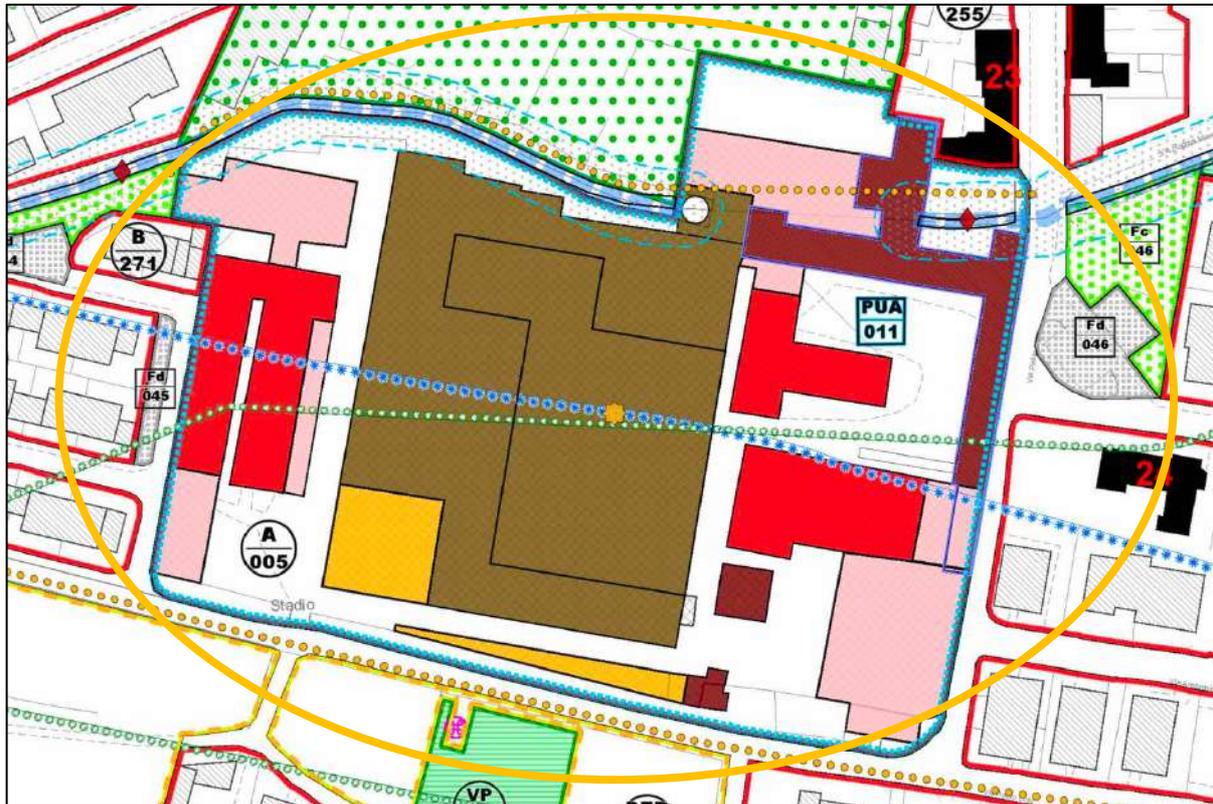
Secondo il **PI - Piano degli Interventi** vigente approvato con D.C.C. n. 13 del 25/3/19, ultimo agg. come da D.D. n. 790 del 22/7/22, l'area su cui insistono i beni m.nn. 193, 194 porzione, 195, 1919 ricade in ZTO di tipo "A/5 - Zona territoriale omogenea «A»" per le quali la densità



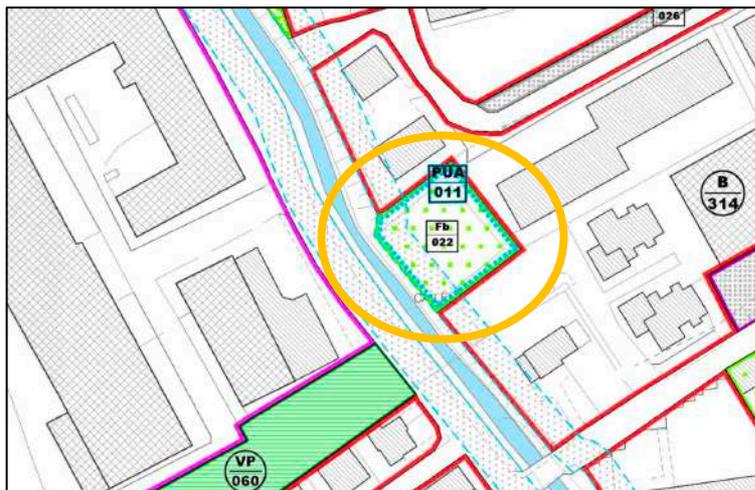
edilizia non può superare la volumetria esistente ed i terreni liberi non esprimono autonoma capacità edificatoria. Le ricomposizioni volumetriche con demolizione e ricostruzione a parità di volume, anche non sul medesimo sito, sono ammesse subordinatamente alla approvazione di un piano di recupero che consideri un ambito urbanisticamente significativo.

Il m.n.: 585 ricade in ZTO di tipo "F b / 22 - Servizi di interesse comune" dove valgono le seguenti norme specifiche del PI:

art. 5.1 - zona «F» servizi; art. 5.1.1 - servizi per l'istruzione (Fa); art. 5.1.2 - servizi di interesse comune (Fb); art. 5.1.3 - aree verdi e attrezzature sportive (Fc); art. 5.1.4 - parcheggi (Fd); art. 5.1.5 - dotazioni ecologico -ambientali (Fe).



Estratto PI Zonizzazione e Vincoli m.n.n. 193-194-195-1919 fg. 11



Estratto PI m.n. 585

Nel m.n. 194 è presente:

- un edificio di interesse storico-architettonico-ambientale avente Cat. di intervento n 1 e dove vale la seguente norma specifica del PI: art. 3.1.2 - Criteri generali d'intervento;
- un edificio di interesse storico-architettonico-ambientale avente Cat. di intervento n 4;



- un edificio di interesse storico-architettonico-ambientale avente Cat. di intervento n 5, per le quali vale la norma specifica del PI Art. 3.1.2 - Criteri generali d'intervento attraversato da pista ciclabile esistente collegata alla rete ciclopedonale denominata "Biciplan" del Comune e dove vale la seguente norma del PI Art. 5.2.4 - Rete ciclopedonale;
- porzione del m.n. 194 ricade in sede stradale.

I terreni m.nn. 585 (fg. 10) e 193, 194 porzione, 195, 1919 (fg. 11) sono inclusi nel Piano Urbanistico Attuativo denominato 'Piano di Recupero Ex Lanificio Cazzola' approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 dell'8/7/2002.

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 1D), 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 Cazzola**, approvato con DCC n. 94 del 8/7/2002, (decaduto e da rinnovare per le parti non attuate), prevedeva la riqualificazione della volumetria esistente con adeguamento delle opere di urbanizzazione per la riconversione del complesso ex industriale.

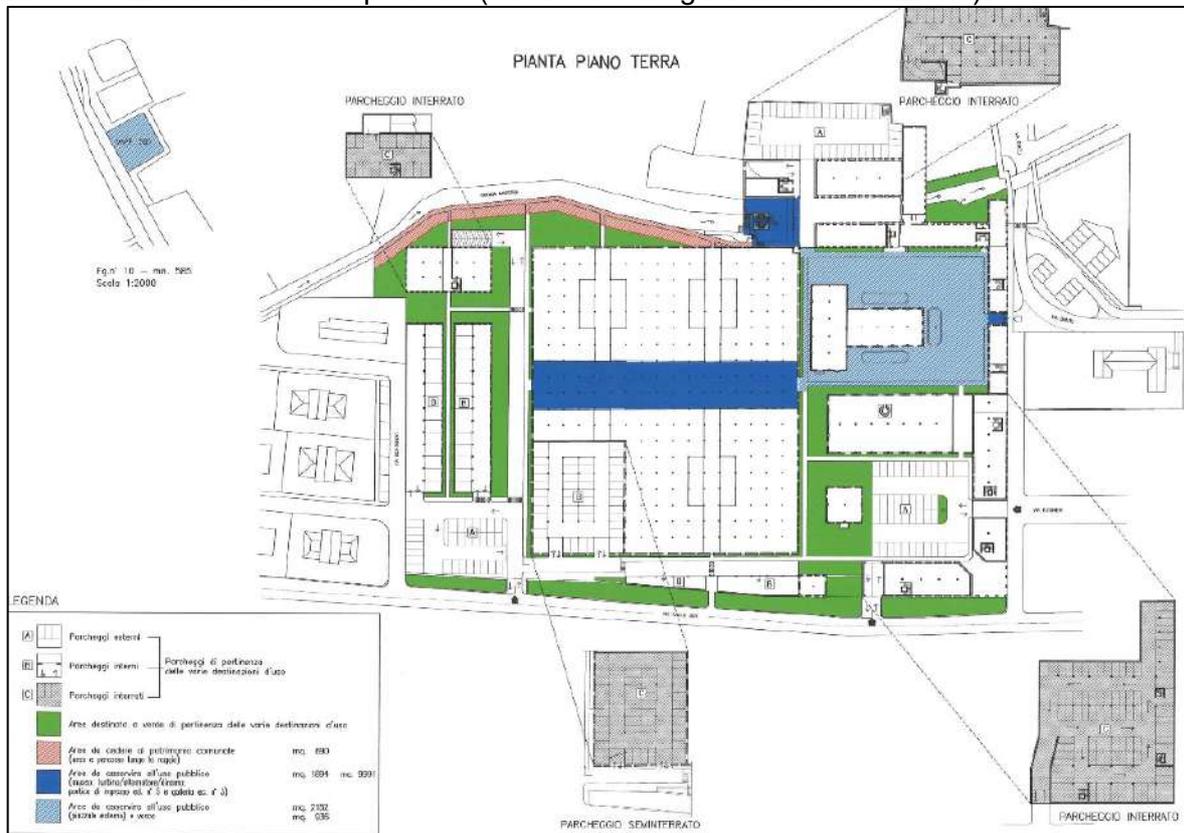
Dati urbanistici generali:

superficie catastale totale	mq 31.067
Volume f.t. previsto da PdR (esclusi gallerie e portici aperti)	mc 88.738
It di progetto	mc/mq 2,85
Abitanti insediabili	(150 mc/ab) n. 592

Destinazioni d'uso:

- residenziale minimo 4/8 del volume f.t. previsto da PdR;
- direzionale max 1/8 volume f.t. previsto da PdR;
- commerciale, ricettivo, artigianato di servizio e/o attività compatibili con la residenza, max 3/8 volume f.t. previsto da PdR;

La convenzione urbanistica prevede (rif. tav n. 6 allegata alla Convenzione):



Estratto tavola 5.1 – opere di urbanizzazione, aree da cedere/asservire, parcheggi di pertinenza

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

Area scoperta da cedere al patrimonio comunale:

- percorso lungo la roggia Maestra *da collaudare* mq 690 (CT fg. 11 m.n. 194 porzione)
- vasca lungo il torrente Gogna *da collaudare* mq 936 (CT fg 10 m.n. 585)

Area scoperta da asservire all'uso pubblico perpetuo, con costituzione di servitù trascritta:

- piazzale esterno, ad uso solo ciclo pedonale *da completare* mq 2182

Area coperta da asservire all'uso pubblico perpetuo, con costituzione di servitù trascritta:

- museo con turbina *da collaudare* mq 349 mc 1850
- portico ingresso edificio n. 5 *da collaudare* mq 26 mc 90
- galleria edificio n. 3 *da eseguire* mq 1519 mc 8051

Opere di urbanizzazione primaria, previste in convenzione 2004 per € 335.359,06, di cui:

- piazze, marciapiedi, spazi pedonali, segnaletica e opere accessorie € 44.947,54
- verde attrezzato, isole ecologiche € 90.465,24
- reti di servizio: idrica, elettrica, telefonica, gas e fognaria € 109.163,51
- pubblica illuminazione € 83.655,07

Sommano**€ 328.231,36**

Urbanizzazione secondaria, previste in convenzione 2004 per € 635.780,72, di cui:

- museo con turbina, portico ingresso edificio n. 5, galleria edificio n. 3 € 626.111,84
- vasca lungo il torrente Gogna € 9.668,88

Sommano**€ 635.780,72**

A garanzia degli obblighi relativi la ditta attuatrice ha presentato polizza fideiussoria fino a € 1.000.000,00 accesa con Società Italiana Cauzioni il 8/10/04 (n. UR0502290AG0505176 polizza e succ. app.).

Fino all'acquisizione al patrimonio del Comune le aree e le opere devono essere mantenute in "un decoroso stato di manutenzione e pulizia".

Collaudi opere PdR 8 a cura del competente Ufficio LL.PP. del Comune di Schio:

collaudo parziale 8/4/2010

- allaccio fabbricati 1° stralcio acquedotto - AVS spa
- linea gas rete - Pasubio rete gas
- illuminazione pubblica per successiva posa pali o bracci e corpi illuminanti
- predisposizione allaccio fabb. 1° stralcio, rete elettrica con nuova cabina
- allaccio fabb. 1° stralcio, rete telefonica
- cordonate e marciapiedi
- lavori sistemazione portico di ingresso

lavori mancanti

- completamento percorso roggia e piazzale inghiaiato € 50.000,00
- galleria edificio n. 3 interamente da realizzare, da ridefinire in PdR Variante

cessione aree alla Amministrazione pubblica o vincolo ad uso pubblico parti in convenzione

Prescrizioni dettagliate per le modalità di demolizione, gestione dei rifiuti e conferimenti in discarica.

Il piazzale esterno è solo ciclo-pedonale, con transito consentito per residenti, lavoratori, domiciliati, mezzi di soccorso, postali, sanitari, ecc. diretti agli immobili collocati nella zona del 1° stralcio.

Il parcheggio a nord della roggia è funzionale alla residenza L. 122/89.

Pratiche edilizie:

Il fabbricato nella consistenza originaria risale a prima del 1/9/67

Nell'atto di fusione 3/9/2002 sono richiamate:

- Autorizzazione Edilizia n. 253 del 23/1989
- Concessione Edilizia n. 1367 del 28/12/87



Presso il competente UTC di Schio sono state messe a disposizione le seguenti pratiche edilizie di interesse:

- Concessione Edilizia n. 504 del 2/6/1992

Pratica n. 32778/1609/tec/91

rilasciata a Lanificio Pietro Cazzola srl

per lavori di ristrutturazione a ampliamento fabbricato produttivo

Atto d'obbligo L.R. 1/82 (superato) in data 22/12/87 n. 76885 rep notaio U Ferrigato a favore del Comune di Schio, trascritto AE Schio in data 10/1/88 ai nn. 335/264

- Autorizzazione Edilizia n. AE/163/1999 del 17/11/1999

Pratica n. 28450/99 URB

rilasciata a Cazzola 2000 srl

per lavori di manutenzione straordinaria sul complesso

inizio lavori 3/4/2000

**Piano di Recupero di iniziativa privata nel complesso denominato "ex Lanificio Cazzola"
Permesso di Costruire n. PC/327/2004 del 28/12/2004 con prescrizioni**

prot URB 20807-2003 del 30/8/2004

rilasciato a Zermiglian Costruzioni Srl

beni: Schio fg. 11 m.nn. 194-193-195-1919-161- fg. 10 m.n. 585

Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 8/7/2002 di approvazione del Piano di Recupero - ditta Cazzola 2000 srl

- concessione idraulica n. 455 del 24/1/2003 del Consorzio Medio Astico Bacchiglione

Gli interventi approvati con il PdR sono:

Edificio 1, 5, 8, 11 porzione: categoria d'intervento 1 - restauro filologico;

Edificio 3 porzione: categoria d'intervento 2 - restauro e risanamento conservativo;

Edificio 4 porzione, 6, 13 porzione: categoria d'intervento 3 – ristrutturazione edilizia tipo A;

Edificio 3 porzione, 12 porzione: categoria d'intervento 4 – ristrutturazione edilizia tipo B;

Edificio 2, 7, 3 porzione, 9, 10, 11 porzione, 13 porzione, 14: categoria d'intervento 5/5a/5b - demolizione e demolizione/ricostruzione entro un PdR.

Aree da cedere al patrimonio comunale: percorso lungo la roggia

Aree e volumi da asservire all'uso pubblico: museo turbina/alternatore/dinamo, portico di ingresso edificio n. 5 e galleria edificio n. 3, piazza esterna.

- Permesso di Costruire n. BA/54/2004 del 8/11/2004 con prescrizioni

Pratica n. URB-24045/2002 del 29/7/2002

rilasciato a Zermiglian Costruzioni Srl

per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano di Recupero:

sistemazione del piazzale da asservire all'uso pubblico, comprese reti acque meteoriche, pubblica illuminazione, marciapiedi, verde attrezzato, area lungo la roggia da asservire all'uso pubblico, illuminazione pubblica, allacciamenti alle reti tecnologiche: elettrica, telefonica, illuminazione, gas metano, acquedotto, fognatura, isole ecologiche; opere secondarie: restauro della galleria e del porticato da asservire all'uso pubblico, restauro porticato di ingresso da asservire all'uso pubblico, restauro del manufatto museo da asservire all'uso pubblico.

- certificati delle indagini analitiche sui campioni di terreno 15/7/2004

- Piano di Investigazione iniziale nell'area in data 19/7/2004 redatto dal dr. B. Zavagnin (Piano di investigazione iniziale di aree ex industriali DM 471/1999 (trasmesso al servizio ambiente del Comune per parere, piano di caratterizzazione, progetto preliminare e definitivo, bonifica).

- comunicazione parere favorevole in data 5/8/2004 al Piano di Investigazione per il sito a seguito parere ufficio Ambiente del 29/7/2004

- relazione di analisi stratigrafica e idrogeologica in data giugno 2004 dr. B. Zavagnin

- autorizzazione BB.AA. n. BA/49/2003 del 2/7/2003

inizio lavori 26/11/2004



e

- Permesso di Costruire n. PC/0308/2007 del 20/11/2007

Pratica n. 54051/07 del 20/09/07

rilasciato a Zermiglian Costruzioni Srl

per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano di Recupero - completamento

- certificato di regolare esecuzione in data 9/3/2010 dd.II. arch E. Mengato

- dichiarazione di collaudo rete gas Pasubio ReteGas in data 17/2/2010

- Collaudo n. 21525 prot del 8/4/2010 per:

allaccio dei fabbricati del complesso facenti parte del 1° stralcio alla rete acquedotto eseguito direttamente dalla ditta AVS spa

linea principale rete gas realizzata direttamente da Pasubio Rete gas

rete illuminazione pubblica completa di cavidotti, pozzetti di derivazione e plinti per la successiva posa dei pali di illuminazione o bracci a sbalzo e successiva installazione dei corpi illuminanti

predisposizione allaccio dei fabbricati del complesso facenti parte per 1° stralcio alla rete elettrica e installazione nuova cabila elettrica di cui al PC n. 0231/2009 del 18/11/2009

posa di tutte le cordonate e realizzazione dei marciapiedi in massetto di cls

lavori i sistemazione del portico passante su via Riboli

- Permesso di Costruire n. PC/327/2004 del 28/12/04 con condizioni speciali

Pratica n. 20807/03 del 9/6/2003

rilasciato a Zermiglian Costruzioni Srl

per realizzazione 1° stralcio del P. di R. In. Pr. "ex Lanificio Cazzola" – restauro filologico Ed. 1-5, demolizione e ricostruzione Ed. 2, ristrutturazione edilizia Ed. 4 – sanatoria per le opere eseguite nell'Ed. 5

- concessione idraulica n. 371 del 24/1/2003 e n. 499 del 23/9/2003 del Consorzio Medio Astico Bacchiglione

- nulla osta idraulico Genio Civile di Vicenza 3/1/2003 prot. 10268/46.12/23.26

- parere Soprintendenza per BBAA in data 28/6/2004 prot. 5659

- parere Ulss n. 4 19/8/2003 e 28/5/2004

inizio lavori 31/1/2005

oneri di urbanizzazione primaria / secondaria / contributo cc e sanzione € 43.384,68

- relazione geotecnica dr. B. Zavagnin in data 27/2/2003

- valutazione dei rischi scariche atmosferiche p.i. C. Deganello in data 10/1/2005

- denuncia opere in c.a. al Genio Civile in data 31/1/05

- Permesso di Costruire n. PC/025/2006 del 6/2/06

Pratica n. 36825/05 del 27/6/05

rilasciato a Zermiglian Costruzioni Srl

per realizzazione 1° stralcio del P. di R. In. Pr. "ex Lanificio Cazzola" – passerella di collegamento Edifici n. 1 e 2

- dichiarazione di conformità L 13/89 arch E. Mengato in data dicembre 2005

Inizio lavori 1/2/2007

- Permesso di Costruire n. PC/0064/2007 del 26/2/07 con condizioni speciali

Pratica n. 36384/05 del 24/6/2005

rilasciato a Zermiglian Costruzioni Srl

per realizzazione 2° stralcio del P. di R. In. Pr. "ex Lanificio Cazzola" – restauro filologico Ed. 8-11/a, ristrutturazione edilizia tipo A Ed. 6, ristrutturazione edilizia tipo B Ed. 12, demolizione e ricostruzione Ed. 7-9-10-11/b

- parere Ulss n. 4 7/6/2006

- autorizzazione BBAA n. BA/11 del 30/3/2006

Non risulta ritirato il PdC

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola

Commissario: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron



- Denuncia di Inizio Attività DIA n. DA07/0335 del 10/8/2007

Pratica n. 46902/07 del 10/8/07

presentata da Zermiglian Costruzioni SpA

per manutenzione ordinaria e straordinaria Ed. 6 – stralcio 2

rimane valida autorizzazione BBAA n. BA/11 del 30/3/2006

inizio lavori 10/9/2007

- Permesso di Costruire n. PC/0039/2008 del 20/2/08

Pratica n. 2110/08 del 10/1/2008

rilasciato a Zermiglian Costruzioni SpA

per completamento dei lavori autorizzati con PdC/327 del 28/12/2004 per la realizzazione del

1° stralcio lavori del P.no di recupero in Pr. Complesso immobiliare “ex Lanificio Cazzola”

inizio lavori 5/5/2008

- Permesso di Costruire n. PC/0102/2008 del 13/5/2008 con condizioni speciali

Pratica n. 45781/07 del 3/8/2007

rilasciato a Zermiglian Costruzioni Srl

per realizzazione 2° stralcio del P. di R. In. Pr. “ex Lanificio Cazzola” – restauro filologico Ed. 8-11/a, ristrutturazione edilizia tipo A Ed. 6, ristrutturazione edilizia tipo B Ed. 12, demolizione e ricostruzione Ed. 7-9-10-11/b

- parere Ulss n. 4 12/11/2007 con prescrizioni

- richiesta parere di conformità antincendio 3/12/2007 per costruzione autorimessa interrata con n. 74 posti auto

- parere favorevole alla normativa antincendio VV.F. Vicenza prot. 3470 in data 19/2/2008

- relazione L 10/91 D.lgs. 311/06 in data 8/5/09 ing. D. Scortegagna per Edifici 6-7/a e 7/b-8-11/b

oneri di urbanizzazione primaria / secondaria / contributo cc € 75.400,54

Dati di progetto

Edificio 6 : A sup mq 254,02 vol mc 1291,70; B1 sup mq 69,43 vol mc 329,45; B2 sup mq 178,86 vol mc 854,08; C1 sup mq 342,13 vol mc 1710,66; C2 sup mq 314,81 vol mc 1574,06; C3 sup mq 102,10 vol mc 510,51; C3' sup mq 57,77 vol mc 287,12;

Edificio 7 : sup mq 93,35 vol mc 428,68;

Edificio 8 : sup mq 158,67 vol mc 867,27;

Edificio 11a : sup mq 122,70 vol mc 427,55;

Edificio 12 : sup mq 332,61 vol mc 1011,15;

Edificio 7-9-10 progetto interrato : sup mq 2180,12 vol mc 6213,33.

inizio lavori 7/5/2009**- Permesso di Costruire n. PC/0323/2008 del 23/12/08**

Pratica n. 32402/08 del 5/6/2008

rilasciato a Zermiglian Costruzioni SpA

per realizzazione di modifiche rispetto a quanto autorizzato con PC/327 del 28/12/04 e PC/39 del 20/2/08 relativo a 1° stralcio lavori del P.no di Rec. In Pr. “ex Lanificio Cazzola”

inizio lavori 15/6/2009

- richiesta parere di conformità antincendio 4/10/2007 per costruzione autorimessa interrata con n. 46 posti auto e nuova centrale termica

- parere favorevole condizionato alla normativa antincendio VV.F. Vicenza prot. 13125 in data 11/7/2008 per realizzazione autorimessa e C.T. condominiale

- dichiarazione CE di conformità impianti ascensori n. 12541 e 12542 Neulift srl del 23/7/2009

- relazione a strutture ultimate ottobre 2009 dd.II. arch E. Mengato

- certificato di collaudo statico delle strutture in c.a. in data 26/10/2009 arch. P. Bonotto, depositato al Comune di Schio il 27/10/2009

- dichiarazione di conformità impianto elettrico piano interrato zona autorimesse ditta Gasparini Andrea del 27/2/2010

- dichiarazione di conformità impianto idrosanitario ditta l'Idraulico di Chierico D. del 18/1/2010

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola

Commissario: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron



- dichiarazione di conformità impianto riscaldamento ditta l'Idraulico di Chierico D. del 18/1/2010
- dichiarazione di conformità impianto adduzione gas ditta l'Idraulico di Chierico D. del 18/1/2010
- dichiarazione di conformità L. 13/89 con perizia giurata arch. M. Mengato in data 11/1/2010
- fine lavori parziale 11/1/2010 per i sub 20-21-22-23-24-25-26-43-44-45-77-78-79-81-89-96-120-212-136 (agibilità 8/4/2010; venduti)
- Dichiarazione di inizio attività al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in data 8/3/2010 prot 45011 per autorimessa interrata da n. 46 posti auto

- Denuncia di Inizio Attività DIA n. DA10/0062 del 5/3/2010

Pratica n. 14316/10 del 5/3/10

presentata da Zermiglian Costruzioni SpA

per edificio museale e cisterna e centrale termica – Variante al PC308/2007 opere urb,

- parere Ulss n. 4 8/4/2010 con prescrizioni

- valutazione dei rischi scariche atmosferiche p.i. C. Deganello in data 2/3/2010

- parere di conformità alla normativa antincendio VV.F. Vicenza favorevole condizionato prot. 13125 in data 11/7/2008 per realizzazione autorimessa e C.T. condominiale

- concessione idraulica n. 455 del 24/1/2003 Consorzio Medio Astico Bacchiglione per la realizzazione del percorso pedonale lungo la roggia e n. 796 del 9/9/2005 per il prolungamento del percorso (rif 371/2003)

inizio lavori 5/4/10

- Denuncia di Inizio Attività DIA n. DA10/0072 del 12/3/2010

Pratica n. 15691/10 del 12/3/10

presentata da Zermiglian Costruzioni SpA

per variante al PC/0323 del 23/12/08 per opere interne – primo stralcio ed. n. 2 demolizione e ricostruzione cat. 5b

modifiche alle cantine al piano terra e arretramento di due serramenti nelle terrazze al piano primo

inizio lavori 12/4/10

- Denuncia di Inizio Attività DIA n. DA10/0216 del 28/6/2010

Pratica n. 38755/10 del 28/6/10

presentata da Zermiglian Costruzioni SpA

per variante al PC/0323 del 23/12/08 per opere interne – primo stralcio ed. n. 2 demolizione e ricostruzione cat. 5b

modifica dei due vani tecnici ascensori in depositi

inizio lavori 28/7/10

- Permesso di Costruire in Variante n. PC/0184/2011 del 27/12/2011 con prescrizioni

Pratica n. 58172/10 del 24/9/10

rilasciato a Zermiglian Costruzioni SpA

per realizzazione porzione lavori 2° stralcio del P.di R. In.Pr. ex Lanificio Cazzola - Ed. 6 e 7

- parere Ulss n. 4 1/8/2011 con prescrizioni

- autorizzazione paesaggistica n. BA/0071/2011 del 27/12/2011

- relazione L 10/91 D.lgs. 311/06 in data 14/2/2012 ing. G. de Felice per Edifici 6-7 e 9

- Permesso di Costruire n. PC/0131/2012 del 30/5/2012

Pratica n. 32186/12 del 30/5/12

rilasciato a Zermiglian Costruzioni SpA

per Variante 2° stralcio del P. di R. Ed. 6, e 7 sub 167-168-174 - completamento lavori

- parere Ulss n. 4 27/6/2011 con prescrizioni

- autorizzazione paesaggistica n. BA/0071/2011 del 27/12/2011

Inizio lavori 3/10/2012 (data notifica)



- Permesso di Costruire n. PC/0135/2012 del 28/9/2012

Pratica n. 35546/12 del 14/06/2012

rilasciato a Zermiglian Costruzioni SpA

per completamento lavori autorizzati con PC/327 del 28/12/04 e PC/39 del 20/2/08 relativi a 1° stralcio lavori del P.di R. in pr. "ex Lanificio Cazzola" edifici 1-2-4-5 e succ.

- denuncia opere in c.a. 31/1/2005 n urb-5541-2005

- inizio lavori 16/1/2013

- Permesso di Costruire n. PC/0159/2012 0003/2013 del 14/01/2013

Pratica n. 50814/12 del 30/08/2012

rilasciato a Zermiglian Costruzioni SpA

per cambio d'uso da residenziale a direzionale di due unità e realizzazione di opere interne rispetto a quanto autorizzato

modifiche interne e cambio di destinazione d'uso da un alloggio a due unità direzionali sub 71 e 72 e trasformazione in accesso pedonale di una porzione adiacente al portico di ingresso

- parere favorevole Ulss n. 4 prot. 43205 del 29/11/2012

- inizio lavori 16/1/2013

nota: nel 2° stralcio devono essere ricavati i parcheggi ad uso pubblico per l'attività direzionale; era stato vincolato per tre anni uno spazio da ricavare nel sub 153.

- SCIA prot 0062632/2017 del 11/10/2017

presentata da Artuso Alberto con dichiarazione assenso dei terzi

manutenzione straordinaria (pesante) sulle unità sub 219 e 220 - variante in c/o al PdC n 135/2012

frazionamento e completamento porzione 2° stralcio

*di fatto la variazione interessa anche il sub 168***- SCIA prot 0025691/2018 del 23/04/2018**

presentata da Pretto Maria Luisa in qualità di Liquidatore unico della Immobiliare Zermiglian

manutenzione straordinaria (pesante) sulle unità sub 228-229-230-231 - variante in c/o

la variazione interessa le cantine 1 stralcio

- fine lavori parziale 11/1/2010 per i sub 77-78-79-81-89-96-120-121-136 (agibilità 8/4/2010; venduti)

- fine lavori parziale 1/6/2010 per i sub dal 106 al 119, dal 122 al 135, 139 e 140.

- fine lavori parziale 20/1/2011 per i sub 98-160-91-104 (agibilità 23/2/2011; venduti)

- fine lavori parziale 11/2/2011 per il sub 95 (agibilità 23/2/2011; venduto)

- fine lavori parziale 11/2/2011 per il sub 85 (agibilità 5/9/2011; venduto)

- fine lavori parziale 23/2/2012 per il sub 100 (agibilità 22/3/2012; venduto)

- fine lavori parziale 2/4/2012 per il sub 76 (agibilità 22/6/2012; venduto)

- fine lavori parziale 8/8/2012 per il sub 162 (agibilità 6/8/2012; venduto)

- fine lavori parziale 7/5/2012 per i sub 169-172-173 (agibilità 20/9/2012; venduti)

- fine lavori parziale 15/4/2013 per il sub 171 (agibilità 22/5/2013; venduto)

- fine lavori parziale 15/6/2013 per il sub 170 (agibilità 19/6/2013; venduto)

- fine lavori parziale 18/6/2013 per sub 82 (venduto)

- fine lavori parziale 19/9/2014 per i sub 83-156 (agibilità 13/10/2014; venduti)

Agibilità, per le unità oggetto di valutazione:

sub 71: certificato di Agibilità n. AG/002/2014 del 25/2/2014 con destinazione d'uso direzionale per il sub 71 abitazione e deposito per i sub 75-84-159; certificati di conformità elencati nella domanda: impianto elettrico PGS di Gandini Pierangelo; riscaldamento e climatizzazione P.D.R. di Pistillo Ciro & C. snc; idrosanitario P.D.R. di Pistillo Ciro & C. snc.

sub 106 a 140: certificato di Agibilità n. AG/0079/2010 del 6/7/2010 con destinazione d'uso autorimessa per i sub 106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-139-140.



Dichiarazioni di conformità reperite relative alle unità di relazione:

- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 27/2/2010, per piano interrato zona autorimesse, a firma ditta "impianti elettrici Gasparini Andrea" di Schio.
- dichiarazione conformità ascensore - impianto n. 12541 del 23/7/2009 a firma ditta Neulift srl di Agrate Brianza (MI)
- dichiarazione conformità ascensore - impianto n. 12542 del 23/7/2009 a firma ditta Neulift srl di Agrate Brianza (MI)
- dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico centrale termica del 18/1/2010, per sub 143, a firma ditta "L'idraulico di Chierico Davide" di Schio.

Conformità urbanistico-edilizia: conforme/non conforme

Il Piano di Recupero è decaduto e deve essere ripresentato previa verifica con l'Ufficio competente (tempo presunto per l'approvazione 1 anno dalla ripresentazione)

I PdC di intervento diretto sono decaduti, vanno rinnovate le pratiche per completare i lavori.

Solo le unità sopra riportate sono finite e agibile.

Tutte le altre unità immobiliari sono da completare.

Al sopralluogo si sono riscontrate:

- differenze per diverse murature interne e spessori fra le unità, posizione porte, soppalchi, ecc. da sanare con pratica edilizia in sanatoria;
- diversa perimetrazione tra le unità sub 219 e 168 indicata solo nella SCIA sub 219;
- diversa distribuzione e previsione di destinazione d'uso rispetto all'autorizzato delle unità 221-223-224;
- diversa distribuzione e previsione di destinazione d'uso rispetto all'autorizzato delle unità 73 e 74;
- l'unità sub 65 non è collegata nel sottoscala, ma ci sono due unità distinte.

Sono da verificare nella misura e nella posizione i lucernari e gli abbaini in copertura e i camini.

Abusi: vedi sopra

Sanabilità e costi:

Differenze rispetto allo stato attuale regolarizzabili con pratica edilizia in sanatoria

Pratiche fine lavori e agibilità per le unità sub 93 e 99

spese tecniche e oneri presunti per la regolarizzazione

€ 20.000,00 + 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 o anomalie non riscontrate si considerano a carico dell'acquirente.

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. Per le destinazioni residenziali non sono dovuti conguagli degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; per le destinazioni d'uso diverse, se si intende superare i rapporti indicati nel piano, può essere effettuato il conguaglio degli oneri in sede di rilascio dei PdC, previo reperimento degli spazi a servizi.

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.

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, che potranno risultare a seguito di un rilievo puntuale e



conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato; non sono stati eseguiti un rilievo topografico delle aree né la verifica dei confini, ma si è provveduto a indicare la consistenza catastale delle aree oggetto di stima.

STATO DI POSSESSO:

Piena proprietà ditta HASTRAL srl

liberi

ad eccezione di sub 93, 127, 50, 99, 125, 231 occupati senza titolo (oggetto di preliminare).

Locazione: /

Si fa presente che alcune unità immobiliari risultano occupate per preliminari di compravendita stipulati da Immobiliare Zermiglian srl e non trascritti. In particolare:

- **preliminare di compravendita** stipulato in data 19/4/17 tra Guglielmi Marco, nato a Thiene il 23/10/76 CF GGLMRC76R23L157Q e Immobiliare Zermiglian srl

per l'immobile residenziale al grezzo m.n. 194 porzione del sub 99 primo stralcio - unità ai piani primo e secondo con garage al piano interrato m.n. 194 sub 125

prezzo per l'acquisito al grezzo € 100.000,00 - prezzo per lavori di finitura € 110.000,00 (impianto idraulico e sanitario, completamento impianto elettrico, realizzazione di massetti, realizzazione di intonaci, fornitura e posa in opera di pavimenti e rivestimento, tinteggiature, fornitura e posa in opera delle porte interne e dei battiscopa)

caparra confirmatoria pagata € 60.000,00 +iva

- **preliminare di compravendita** stipulato in data 8/6/17 tra di Cibir Adriano, nato a Torrebelticino il 30/1/47 CF CBNDRN47A30L248G - Sessegolo Antonella, nata a Torrebelticino il 20/7/56, CF SSSNNL56R60L248D e contro Immobiliare Zermiglian srl (*non trascritto*)

per l'immobile residenziale al grezzo m.n. 194 porzione del sub 93 primo stralcio - unità al piano primo con garage al piano interrato m.n. 194 sub 127, posto auto m.n. 194 sub 50 e cantina sub 161 porzione H (soppresso ora sub 231);

prezzo per l'acquisito al grezzo € 100.000,00,00 - prezzo per lavori di finitura € 101.375,00 (impianto idraulico e sanitario, completamento impianto elettrico, realizzazione di massetti, realizzazione di intonaci, fornitura e posa in opera di pavimenti in legno e rivestimento in bagni in gres, tinteggiature, fornitura e posa in opera delle porte interne e dei battiscopa)

caparra confirmatoria pagata € 33.000,00 +iva

rogito e consegna dell'immobile entro dicembre 2017.

Comodato: le unità sub 73 e 74 sono in uso alla ditta Zermiglian Costruzioni srl per sala mostra e spogliatoio/servizi di cantiere, senza titolo.

Assegnazione al coniuge: /

Affitto azienda: /

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: aree scoperte di pertinenza e bcnc

Usufrutto, uso, abitazione: /

Servitù:

- servitù di passaggio pedonale e carraio, servitù di elettrodotto in cavo sotterraneo, servitù di elettrodotto in conduttori aerei, servitù di acquedotto richiamate negli atti di provenienza sotto riportati.

Nella convenzione indicato che: la ditta attuatrice è obbligata a costituire regolare servitù ad uso pubblico perpetua sulle aree descritte nell'elaborato "individuazione delle aree da cedere e da assoggettare all'uso pubblico" come riportato nei dati della convenzione.

Convenzioni edilizie:

convenzione edilizia stipulata tra il comune di Schio e la società Zermiglian Costruzioni srl in data 5/11/04 n. 11254 rep. notaio A. Bonato, registrata a Schio il 24/11/04 (decaduta) al n.



100653 serie 2, trascritta AE di Schio il 13/12/04 ai nn. 14033/9941 per il Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "ex Lanificio Pietro Cazzola".

Nella convenzione, che si allega e a cui si rimanda (All 1F), sono riportati gli obblighi e i patti, le opere da realizzare e le servitù da costituire.

Il museo identificato con i mappali numeri 194 sub 217 e sub 67 dovrà essere ceduto al comune di Schio con la quota del mappale numero 194 sub 143 (centrale termica).

L'utilizzo del piazzale esterno sarà esclusivamente ciclo-pedonale, e tale limitazione d'uso dovrà essere specificata nel relativo atto di vincolo. Sarà consentito solo il transito agli automezzi autorizzati e per il solo accesso al parcheggio a raso ed a quello interrato sito a nord della roggia.

Il parcheggio a nord della roggia è funzionale ai sensi della l. 122/89 e non potrà essere impiegato per il reperimento dei parcheggi afferenti alle attività commerciali/direzionali.

Considerato che il piazzale esterno ad uso pubblico, il porticato coperto e la galleria, benché vincolate o cedute a favore del comune di Schio sono principalmente a servizio degli abitanti residenti nel complesso, la pulizia e l'ordinaria manutenzione, la gestione e il controllo degli stessi (ad esclusione di quanto di competenza dell'ente consortile) rimarranno a totale carico della ditta attuatrice o suoi aventi titolo

La ditta attuatrice conserva la servitù di passaggio sull'uso dell'acqua proveniente dalla vasca d'acqua sita in via Lungo Gogna e del relativo condotto di collegamento, per le eventuali necessità derivanti dall'impianto antincendio e/o dal funzionamento della turbina elettrica del complesso ex Lanificio Cazzola.

Vincoli storico-artistici: /

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: /

Prelazione agraria: /

Altri vincoli o oneri:

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio** in data 5/7/13 n. 23605 rep. notaio A. Bonato con cui la società "Zermiglian Costruzioni spa" costituisce a favore del Comune di Schio vincolo alla destinazione d'uso a parcheggio sulle aree di totali mq 195,00 facenti parte del seguente immobile in comune di Schio CT fg. 11 m.n. 195 di are 9.46.

"Su dette aree viene istituito un vincolo ad uso pubblico per la durata massima di 3 anni come specificato nel punto 3 dell'articolo 16 della convenzione edilizia 5/11/04 n. 11254 rep. notaio A. Bonato. Tale vincolo soddisfa lo standard relativo alla superficie a destinazione commerciale e/o direzionale per complessivi metri quadrati 97,08 di superficie lorda di pavimento. Decorso tale termine l'area a parcheggio pubblico dovrà essere reinserita nell'area prevista dal piano di recupero, con presentazione di nuovo vincolo di uso pubblico. In caso di inadempienza è facoltà dell'Amministrazione comunale sospendere l'attività commerciale/direzionale connessa a tale standard. E' fatta salva eventuale nuova previsione urbanistica attuativa. "

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

L'amministratore del complesso denominato "Condominio Residence Cazzola" è il rag. Daniele Apolloni dello studio Apolloni & Partners srl - Via L.L. Zamenhof, 28 Vicenza e Via Colleoni, 22 Thiene; e-mail:danieleapolloni@hotmail.com - tel 0445.381030

Spese medie ordinarie annue di gestione o manutenzione:	non indicate
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:	non indicate
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia:	€ 45.100,00
Insoluti totali al 21/3/23	€ 58.380,52

I millesimi di proprietà attuale rispetto all'intero complesso sono pari 501,153/800,442 (dato fornito dall'amministratore del condomino)

Sono da verificare anche eventuali debiti per i canoni da pagare al Genio Civile – Consorzio di Bonifica.

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 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, non trascritto.

* Proprietaria dal 28/6/10 al 28/4/16

In data 28/6/10 atto di permuta n. 20119 rep. notaio A. Bonato, trascritto AE di Schio 9/7/10 ai nn. 7042/4950

a favore e contro Zermiglian Costruzioni Spa con sede in Schio e Idrococ srl con sede in Schio a Zermiglian Costruzioni Spa vengono assegnati per la quota di 2/100 il m.n. 194 sub 151; per la quota di 10/1000 m.nn. 194 sub 147-148

Zermiglian Costruzioni Spa cede

per la quota di 90/100 il m.n. 194 sub 152 e per la quota di 26,221/1000 il m.n. 194 sub 143; le unità permutate hanno diritto alle proporzionali quote di comproprietà sui m.nn. 194 sub 146-149-150 bcnc.

L'atto richiama le servitù di passaggio e posa degli allacciamenti, gas, luce, telefono, acqua, sottoservizi ed impianti radio-televisivi sulle parti comuni ed aree esclusive relative al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente atto e gli oneri e obblighi della convenzione edilizia 5/11/04 n. 11254 rep. notaio A. Bonato.

In data 30/11/11 atto di compravendita, di servitù di passo, d'elettrodotta in cavo sotterraneo e in conduttori aerei n. 166048 rep. notaio M. Carraro, tra Enel Distribuzione spa con sede in Roma e Zermiglian Costruzioni Spa con sede in Schio, trascritti AE di Schio in data 16/12/11 ai nn. 11858/8462-11859/8463-11860/8464-11861/8465.

* Zermiglian Costruzioni Spa vende a Enel Distribuzione spa la cabina elettrica individuata In Schio CF fg. 11 m..n 194 sub 154. La parte venditrice si obbliga a rinunciare al diritto di acquisire la comproprietà dei muri della cabina nonché al diritto di innestarsi e di costruire in aderenza ed assume l'obbligo di tenere le eventuali future costruzioni ad una distanza di almeno 2 metri verso nord dalla cabina elettrica impegnandosi a far inserire tale clausola negli atti successivi riguardanti i beni di sua proprietà confinanti con l'immobile ceduto.

* Zermiglian Costruzioni Spa costituisce a favore di Enel Distribuzione spa

- servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo l'opera, l'accesso alla cabina m.n. 194/154. Tale accesso avverrà da via P. Liroy. Zermiglian Costruzioni Spa si impegna a consegnare a Enel Distribuzione Spa le chiavi dell'eventuale

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola

Commissario: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron



Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1

cancello di recinzione per accedere alla cabina elettrica, autorizzando l'installazione di un apposito contenitore sulla recinzione in cui alloggiare le stessa. Il personale Enel Distribuzione Spa avrà l'esclusivo accesso al fabbricato cabina in qualsiasi ora del giorno e della notte.

Sugli immobili fg. 11 m.nn. 195 e 194 sub 14

- servitù di elettrodotto in cavo sotterraneo relativa all'elettrodotto Linea MT Pieve da CP Schio a 20kv in cavo sotterraneo. L'elettrodotto è posato ad una profondità di metri uno ed è costituito da n. 3 cavi sotterranei posati in un unico scavo. La servitù grava su tutti i mappali per una lunghezza complessiva di metri 50 e per una larghezza di m 2,6 , di metri 2,4 e di metri 2,00 come indicato nella planimetrie allegato all'atto.

- servitù di elettrodotto in conduttori aerei relativa all'elettrodotto Linea MT Pieve da CP Schio a 20kv

Aree soggette a servitù: Schio fg. 11 CF m.n. 194 sub 14 per mq 9+28 e m.n. 195 per mq 49. Si rimanda al titolo per i patti e gli obblighi specifici a favore di Enel Spa e a carico di Zermiglian Costruzioni Spa.

Provenienza a "Zermiglian Costruzioni srl"

Proprietaria dal 3/9/02 al 20/6/07

con atto del 3/9/02 notaio G. Clarizio n. 48565 rep., registrato a Schio il 6/9/02 al n. 1658 serie 1 e trascritto AE di Schio in data 30/9/02 ai nn. 10129/7233

atto di fusione per incorporazione di Cazzola 2000 srl con sede in Schio Piva 02752210242, Schiotrans Srl con sede in Schio Piva 01552180240, Immobiliare Zermiglian srl con sede in Schio Piva 02063660241 nella Zermiglian Costruzioni srl con sede in Schio cf 02492200247. Beni immobili conferiti Schio CF fg. 11 m.nn. 194 sub 2, sub 3, sub 5, sub 7, sub 8, sub 6, sub 4 e CT m.n. 161 di are 9.79, m.n. 195 di are 9.46, m.n. 1919 di are 1.49 e m.n. 193 di are 4.60 e fg. 10 m.n. 585 di m.n. 9.36 oltre ad altri beni non oggetto di concordato.

L'atto richiama la seguente ipoteca iscritta AE di Schio in data 2/5/00 ai nn. 3985/659 per Lire 7.000.000.000 di cui lire 3.000.000.000 di capitale a favore del Credito Fondiario e Industriale Fonspa Istituto per i Finanziamenti a ML termine Spa sede di Roma, dalla quale sono stati sottratti alcuni immobili da ipoteca con atto in data 16/7/02 n. 48469 rep. registrato a Schio il 30/7/02 n. 1259 serie 2 e con atto in data 11/7/02 n. 20354 rep M.L. Zecca, registrato a Roma il 25/7/02 al n. 5670 serie 2 con riduzione dell'ipoteca da € 3.615.198,29 a € 3.115.198,29. Rimangono gravati della suddetta ipoteca i beni Schio CF fg. 11 m.nn. 194 sub 7-8

Provenienza a "Cazzola 2000 srl"

* Proprietaria dal 18/10/99 al 2/9/02

con atto del 18/10/1999 notaio G. Clarizio n. 43016 rep., registrato a Schio il 5/11/99 al n. 787 serie 1V, trascritto AE di Schio in data 12/11/1999 ai nn. 12195/8891

atto di compravendita contro Erica srl in liquidazione, con sede in Milano a favore di Cazzola 2000 srl con sede in Schio

riferito a: Schio CF Fg. 11 m.n. 194 e CT fg. 11 m.n. 161 di are 9.79, m.n. 195 di are 9.46 e m.n. 1919

L'atto richiama la seguente ipoteca iscritta AE di Schio in data 19/12/96 ai nn. 8887/1127 per Lire 6.000.000.000 a favore del Centro Banca Spa di Milano.

* Proprietaria dal 31/12/49 al 2/9/02

con atto del 31/12/49 notaio R. Benettazzo n. 25046 rep., registrato a Schio il 18/1/50 al n. 1115 vol 154 a pu, trascritto AE di Schio in data 30/11/50 ai nn. 366/360

atto di compravendita contro Orfanotrofio di Schio e favore di Società per Azioni Lanificio Pietro Cazzola di Schio

riferito a: Schio sez A Fg. X m.n. 313b (poi m.n. 585)

Resta costituita a favore del Lanificio Pietro Cazzola una servitù di acquedotto e resta convenuto che le eventuali future opere non devono recare alcun pregiudizio ai diritti di irrigazione dell'Istituto.

* Proprietaria dal 31/12/49 al 2/9/02

con atto del 2/9/1920 notaio R. Benettazzo n. 18903 rep., registrato a Schio il 18/10/20 al n. 533 vol 103 a pu, trascritto AE di Schio in data 28/12/20 ai nn. 30766

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



Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1

atto di trasformazione da società Anonima Lanificio Pietro Cazzola di Schio in società in accomandita Lanificio Pietro Cazzola di Schio
riferito a: Schio Nuovo Catasto sez A Fg. XI m.n. 194 e catasto terreni m.n. 193 oltre ad altri

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 Scpa a rl** - con sede in Montebelluna, a firma notaio G. Clarizio del 30/6/03 n. 50141 rep., iscritta all'AE Schio il 4/7/03 ai nn. 7490/1357

Importo ipoteca € 7.200.000,00 - Importo capitale € 4.000.000,00

tasso interesse annuo 3,205 % - interessi € -

durata 7 anni

iscritta contro ZERMIGLIAN COSTRUZIONI srl sede Schio CF 02492200247

beni colpiti: Schio CF fg. 11 m.nn. 194 sub 7 e sub 8, CT m.n. 161 di are 9.79, m.n. 195 di are 9.46, m.n. 1919 di are 1.49

Annotazione trascritta ai nn. 6479/778 il 19/6/08 restrizione dei beni

Annotazione trascritta ai nn. 2499/286 il 11/3/09 restrizione dei beni

Annotazione trascritta ai nn. 4190/485 il 28/4/10 restrizione dei beni

- Iscrizione **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** a favore di **Banco di Brescia San Paolo Cab S.P.A.** - con sede in Brescia, a firma notaio A. Bonato del 5/11/04 n. 52486 rep., iscritta all'AE Schio il 10/11/04 ai nn. 12572/2376

Importo ipoteca € 4.000.000,00 - Importo capitale € 2.000.000,00

tasso interesse annuo 3,25 % - interessi € -

durata 2 anni

iscritta contro ZERMIGLIAN COSTRUZIONI srl sede Schio CF 02492200247

beni colpiti: Schio CF fg. 11 m.nn. 194 sub 2 sub 14 e sub 18

Annotazione trascritta ai nn. 950/129 il 26/1/09 dilazione ammortamento di debito

Annotazione trascritta ai nn. 1484/181 il 8/2/12 restrizione dei beni

Annotazione trascritta ai nn. 3220/373 il 2/4/12 restrizione dei beni

Annotazione trascritta ai nn. 10009/1077 il 2/11/16 restrizione dei beni

- Iscrizione **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo condizionato** a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.** - con sede in Siena, a firma notaio A. Bonato del 17/10/08 n. 17886 rep., iscritta all'AE Schio il 20/10/08 ai nn. 10882/2044

Importo ipoteca € 10.878.000,00 - Importo capitale € 5.435.000,00

tasso interesse annuo 5,69 % - interessi € 5.443.000,00

durata 30 anni

iscritta contro ZERMIGLIAN COSTRUZIONI spa sede Schio CF 02492200247

beni colpiti: Schio CF fg. 11 m.nn. 194 dal sub 27 al sub 140 (*si tratta dei beni stralcio 1 del PdR*) esclusi sub 67-92-137-138.

Annotazione trascritta ai nn. 11748/1440 il 13/11/08 erogazione parziale

Annotazione trascritta ai nn. 8579/1014 il 12/8/09 erogazione parziale

Annotazione trascritta ai nn. 3812/453 il 16/4/10 erogazione parziale

Annotazione trascritta ai nn. 4599/530 il 7/5/10 restrizione dei beni

Annotazione trascritta ai nn. 6690/784 il 30/6/10 restrizione dei beni

Annotazione trascritta ai nn. 6691/785 il 30/6/10 riduzione di somma

Annotazione trascritta ai nn. 6772/789 il 11/7/11 erogazione parziale

Annotazione trascritta ai nn. 6773/790 il 11/7/11 restrizione dei beni

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola

Commissario: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron



Annotazione trascritta ai nn. 10727/1219 il 16/11/11 restrizione dei beni
 Annotazione trascritta ai nn. 5583/636 il 18/6/12 restrizione dei beni
 Annotazione trascritta ai nn. 5584/637 il 18/6/12 riduzione di somma
 Annotazione trascritta ai nn. 7750/816 il 22/8/12 restrizione dei beni
 Annotazione trascritta ai nn. 7751/817 il 22/8/12 riduzione di somma
 Annotazione trascritta ai nn. 2034/184 il 11/3/14 proroga preammortamento
 Annotazione trascritta ai nn. 2035/185 il 11/3/14 restrizione dei beni
 Annotazione trascritta ai nn. 8647/787 il 7/11/14 riduzione di somma
 Annotazione trascritta ai nn. 8648/788 il 7/11/14 restrizione dei beni
 Annotazione trascritta ai nn. 5883/658 il 27/6/16 restrizione dei beni

- 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.

- **Accertamento giudiziale sottoscrizione atti** in data 5/4/18 al n. 3640 rep. Tribunale di Vicenza, trascritto AE di Schio in data 2/5/18 ai nn. 4500/3327

a favore di Guglielmi Marco nato a Thiene il 23/10/76 e contro Immobiliare Zermiglian Costruzioni srl

accertare e dichiarare l'autenticità delle sottoscrizioni apposte al contratto preliminare di compravendita del 19.04.2017

Riferita a: beni in Schio CF fg. 11 m.nn. 194 sub 99-125.

- **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: beni oggetto di concordato.

Pignoramenti:

- Verbale di **Pignoramento** Immobili a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena Spa** con sede in Siena, a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 19/6/17 n. 5292 rep., trascritto AE Schio in data 11/7/17 ai nn. 6776/5073

contro IMMOBILIARE ZERMIGLIAN S.R.L. sede Schio CF 02492200247 e contro ZERMIGLIAN CARLO nato a Schio il 30/9/60

Riferito a: beni oggetto della presente perizia oltre a beni non oggetto di concordato intestati a terzi.

Annotazione trascritta ai nn. 5674/767 il 21/5/21 restrizione dei beni riferita ai beni in Schio CF. fg. 11 m.nn. 194/77-78-79-81-89-96-43-44-120-136-45-122-123-85-91-95-98-104-124-135-27-28-41-42-100-46-76-40-75-82-84-126-134-38-83-51-80.

Quadro D: Il G.E. dichiara estinta la procedura esecutiva rge n. 457/2017 Tribunale di Vicenza limitatamente ai beni indicati in nota, ivi comprese le parti comuni in quota proporzionale.

- 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.

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola

Commissario: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron



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/ristrette:

- Iscrizione AE Schio 4/7/03 ai nn. 7490/1357
- Iscrizione AE Schio 10/11/04 ai nn. 12572/2376
- Iscrizione AE Schio 20/10/08 ai nn. 10882/2044
- Iscrizione AE Schio 8/11/16 ai nn. 11703/1801
- Trascrizione AE Schio 11/7/17 ai nn. 6776/5073
- Trascrizione AE Schio 4/8/17 ai nn. 7853/5877
- Trascrizione AE di Schio 2/5/18 ai nn. 4500/3327
- Trascrizione AE Schio 24/2/2023 ai nn. 1901/1404

VALORE E VENDIBILITA'

Fonti di informazione:

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

Metodo di valutazione:

I beni sono compresi nell'area classificata di centro storico e interessata dal Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "ex Lanificio Pietro Cazzola" approvato con DCC n. 94 del 8/7/2002 e sono parte di un progetto di riqualificazione del complesso di archeologia industriale, che prevede una serie di interventi di restauro, demolizione e ricostruzione in n. 5 stralci. Tali interventi, iniziati nel 2004, in parte sono stati già ultimati e gli immobili venduti ed in parte sono in corso di esecuzione, con i lavori che risultano sospesi per alcuni immobili (Edifici nn. 1-2-4-5-6-7) e mai iniziati per altri (Edifici contrassegnati dai nn. 3-8-9-10-11-12-13-14) con fabbricati che si trovano in stato collabente di totale abbandono, con minimali interventi di protezione o sicurezza.

Tenuto conto di quanto descritto e dei dati esposti, oltre che degli usuali metodi di valutazione, si sono analizzati le caratteristiche particolari di ubicazione e storia del complesso "ex Lanificio Cazzola", consistenze, destinazioni d'uso, accessibilità, stato e qualità delle strutture, epoca dei più recenti interventi di restauro e nuova costruzione, stato di avanzamento dei lavori e di conservazione generali e delle singole unità oggetto di valutazione.

Per i fabbricati non ancora oggetto di intervento si sono valutati la potenzialità edificatoria per come risulta dai dati del PdR e le destinazioni d'uso previste. Si è stimato il valore con riferimento ai futuri interventi edilizi, 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 demolizione e ricostruzione, i presunti ricavi di vendita sulla base dei prezzi attuali, tenuto conto di un tempo ordinario di realizzazione degli interventi, dei tassi di sconto correnti e dell'utile dell'imprenditore.

Per l'edificio n. 3 dell'ex lanificio va ripensato se possibile il progetto iniziale, che prevedeva il restauro del grande volume per ricavare tutto lo spazio a commerciale, suddiviso in più unità servite dalla galleria pubblica centrale e da cavei interni, perché non sembra che ci sia un possibile interesse del mercato per un immobile di tale tipologia.

Per il parcheggio a raso e interrato dei Fab 9-10, completamente da eseguire anche se risulta già accatastato, va ricordato che permangono in sito le precedenti fondazioni del preesistente manufatto demolito. Inoltre alcune delle unità accatastate risultano non di proprietà e in detto parcheggio erano anche previsti i posti auto pertinenziali delle unità ad ufficio su via Riboli.

Si è tenuto conto del contesto, della posizione rispetto al centro di Schio e ai servizi pubblici e sociali, della disponibilità di parcheggi in zona.



Le opere di restauro sono state eseguite 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; sono necessari interventi di manutenzione anche per le parti esterne finite (pitture e serramenti) e per le infiltrazioni nei garage del piano interrato.

Il progetto, pur in un contesto apprezzabile per distribuzione, esposizione e dotazione degli spazi scoperti comuni, in parte previsti ad uso pubblico, sconta la mancanza di spazi esterni esclusivi quali giardini e terrazzi, di posti auto prossimi alle abitazioni - il piazzale interno è vincolato senza auto - e le dimensioni condominiali oltre alla presenza attuale di immobili dismessi e alla previsione futura dei relativi lavori di cantiere (rumori, polveri, ecc).

Si è considerato che il piano attuativo deve essere rinnovato e che in tale fase può essere anche parzialmente rivisto rispetto a quanto approvato con il PdR, che è possibile la modifica delle destinazioni d'uso fino a tutto residenziale, o comunque compatibili, e anche la previsione di un possibile insediamento commerciale per massimo 2500 mq da ripartire in più unità (art. 2.6 tab 2a NTO). I parcheggi devono essere reperiti, mentre eventuali rimanenti standard aggiuntivi sono monetizzabili.

Nella stima si è anche valutato che sono da completare e finire di collaudare le opere e le aree previste in cessione al Comune di Schio o in vincolo ad uso pubblico - con relativi frazionamenti e atti - e che è da perfezionare il CPI per l'interrato del fab. A.

Nelle fasi di indagine dei progetti sono stati rilevati fattori inquinanti e materiali per rifiuti vari che richiedono interventi di bonifica e smaltimento per i quali Zermiglian Costruzioni srl ha fornito i preventivi del luglio 2022 dei quali si è tenuto conto negli adeguamenti della stima.

La perizia è eseguita sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive e senza eventuali difetti o vizi occulti. Al sopralluogo non sono stati rilevati né sono stati indicati altri materiali costruttivi che richiedano interventi di bonifica; sono a carico dell'acquirente eventuali costi per rifiuti non visibili che risultassero da smaltire nel lotto.

Per l'edificio A va tenuto presente che le unità immobiliari già finite e vendute che risultano dotate di ACE sono in classe energetica E/F, 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 e saranno confrontate sul mercato con edifici più attuali in classi migliori.

Per quanto riguarda invece le unità al grezzo iniziale dell'Edificio B (ed. n. 4-6), è ancora possibile intervenire integrando gli isolamenti per una migliore prestazione.

Per i volumi ancora da realizzare si pensa che saranno progettati con le norme attuali.

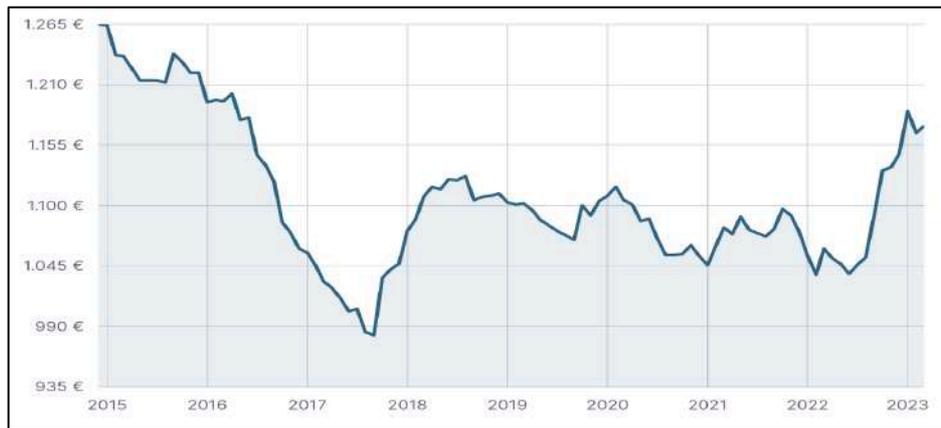
Nella valutazione si è anche considerato il numero delle unità immobiliari che risulteranno da vendere, sia già in corso che previste dal PdR, rispetto all'offerta presente sul mercato e alla domanda di immobili nella zona, quasi inesistente per i commerciali direzionali, con tempi ed alea per eventuali invenduti. Sono riportate le unità oggetto di preliminari di compravendita, per le quali la stima considera il prezzo del saldo residuo rispetto ai contratti forniti.

Le unità risultano commerciabili con le norme del DPR 380/01 art. 46 co. 5 e s.m.i. con regolarizzazione differita all'acquirente; per il completamento delle opere in corso andrà presentata nuova pratica edilizia, con successiva richiesta di agibilità.

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 leggera 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

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 di immobili finiti, 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 € 1.550,00/mq.

Gli atti rintracciati sono i seguenti:

- atto notaio L. Magi n. 6098 rep. del 14/12/22, trascritto all'AE di Vicenza ai nn. 14363/10683 in data 1/12/22; categoria A2/C6, Fg. 11 m.n. 3009 sub 36 oltre a sub 21-19-41-28 - Via De Gasperi/via Dante Alighieri - prezzo dichiarato € 498.000,00 compresa IVA; classe energetica A4; anni costruzione dal 2020/2022; si tratta di un attico di 220 mq open space giorno, tre bagni, lavanderia, sauna, quattro camere e ampia terrazza di 180 mq, con due garage doppi, posto auto scoperto e deposito; *superficie commerciale calcolata su planimetria catastale mq 320 circa; euro 1.550,00 al mq circa.*

- atto notaio L. Magi n. 6072 rep. del 7/12/22, trascritto all'AE di Vicenza ai nn. 14137/10497 in data 13/12/22; categoria A2/C6, Fg. 11 m.n. 1023 sub 17 oltre a sub 48-3 - Via Liroy - prezzo dichiarato € 335.000,00 + IVA; classe energetica E; anni costruzione dal 2000, agibilità 2003; si tratta di un'abitazione di 162 mq con cucina, soggiorno, tre bagni, tre camere, ripostigli e lavanderia e ampia corte esclusiva, con garage doppio; *superficie commerciale calcolata su planimetria catastale mq 280 circa; euro 1.200,00 al mq circa.*

- atto notaio A. Bonato n. 31481 rep. del 24/6/22, trascritto all'AE di Vicenza ai nn. 7347/5473 in data 29/6/22; categoria A2/C6, Fg. 11 m.n. 3009 sub 8 oltre a sub 62-2-37 - via Dante Alighieri - prezzo dichiarato € 345.005,00; classe energetica A4; anni costruzione dal 2020/2022; si tratta di un'abitazione di 146 mq con open space giorno, due bagni, tre camere, ripostiglio e lavanderia e ampia corte esclusiva, con garage doppio e posto auto scoperto; *superficie commerciale calcolata su planimetria catastale mq 225 circa; euro 1.550,00 al mq circa.*

E' stato anche rintracciato un atto di compravendita datato 2/2/18 (oltre 24 mesi) ma che si riferisce ad immobili compresi nel complesso oggetto di valutazione:

- atto notaio R. Facchin n. 23237 rep. del 2/2/2018, trascritto all'AE di Vicenza ai nn. 2084/1558 in data 26/2/18; categoria A2/C6, Fg. 11 m.n. 194 sub 89 oltre a sub 136 - via



Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1

Riboli - prezzo dichiarato € 265.000,00; classe energetica E; anni costruzione dal 2004, agibilità 2010; si tratta di un'abitazione di 210 mq con ingresso, cucina/soggiorno, ripostiglio, due bagni, studio, camera e ripostigli, con garage doppio; *superficie commerciale calcolata su planimetria catastale mq 230 circa; euro 1.150,00 al mq circa.*

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 576	Euro 683	Euro 791

* 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 945	Euro 1.141	Euro 1.338

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 829	Euro 1.000	Euro 1.170

* 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" e tra 352 e 534€/mq di superficie lorda per "magazzini" e "laboratori"; vanno applicate le detrazioni per lo stato al grezzo.

 Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.020	Euro 1.274	Euro 1.529

 Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 812	Euro 953	Euro 1.094

 Magazzini		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 244	Euro 352	Euro 460

 Laboratori		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 314	Euro 424	Euro 534

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



Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1

- 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

* valori compresi tra 530 e 680 €/mq per "laboratori" in stato normale; vanno applicate le detrazioni per lo stato al grezzo.

Destinazione: Produttiva				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	530	680	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, la destinazione d'uso, le dimensioni e lo stato di avanzamento lavori.

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



Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1

- Asta legale:

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

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

Tribunale	Proc.	Numero Procedura	Indirizzo	Tipologia Immobiliare	Descrizione	Prezzo perizia	€/mq	N Esperimento	Data Asta 1	Asta 1 Prezzo Base	OffertaMinima	Prezzo Aggiudica.	€/mq
Vicenza	R.G.E.	712/2015	Via Pasubio,157/159/161/163	Complessivo	Unico aggregato edilizio al grezzo in corso di ristrutturazione composto da n. 4 corpi di fabbrica e un grande piano interrato comune; i vari piani sono collegati da tre vani scale e due ascensori. Il progetto prevedeva la realizzazione di 26 unità abitative, 33 autorimesse e 6 cantine dislocate al	€ 1.440.000,00	/	4	13/01/2021	€ 517.134,37	€ 387.850,78	€ 388.000,00	no sup
Vicenza	R.G.E.	122/2016	Piazza ALMERIGIO DA SCHIO	Abitativo	Nuda proprietà + usufrutto di Due unità immobiliari unite di fatto, censite e approvate quali residenze civili ma utilizzate quali uffici di una società, prive dell'impiantistica per le cucine/angoli cottura.	€ 83.000,00	/	4	03/03/2021	€ 43.875,00	€ 32.900,00	€ 45.500,00	no sup
Vicenza	R.G.E.	265/2019	Via R. Rompato,7	Abitativo	Appartamento mdri con cantina (condominio Cristallo); la superficie netta calpestabile è prossima a 44,94 mq oltre a 12,07 mq di terrazza esclusiva e 5,30 mq di cantina.	€ 35.000,00	€ 682,26	1	15/03/2021	€ 28.000,00	€ 21.000,00	€ 21.001,00	€ 409,38
Vicenza	R.G.E.	417/2018	Via Romana Rompato,6	Abitativo	Appartamento bicamere sito al piano terzo del condominio "Piazza", in zona centrale di Schio. L'appartamento, recentemente ristrutturato, di circa mq 98, dispone di ripostiglio al piano sesto.	€ 55.000,00	€ 561,22	1	25/03/2021	€ 44.500,00	€ 33.375,00	€ 33.500,00	€ 341,84
Vicenza	R.G.E.	623/2016	Via Milano,21	Abitativo	matrimoniali, 2 camere singole, bagno cieco e corridoio, cantina al p.int	€ 46.500,00	/	4	05/05/2021	€ 29.643,75	€ 22.232,81	€ 27.000,00	no sup
Vicenza	R.G.E.	405/2018	Via Venezia,113	Abitativo	Treatasi di appartamento al p.T. con ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno, bagno e camera matrimoniale. Corte di pertinenza esclusiva, garage interrato.	€ 57.100,00	/	1	29/07/2021	€ 57.100,00	€ 42.825,00	€ 42.825,00	no sup
Vicenza	R.G.E.	615/2018	Via San Giovanni Bosco,5	Abitativo	Treatasi di appartamento al p. 3 con ingresso, soggiorno, cucina, due camere matrimoniali, bagno, disimpegno; una delle camere accede a terrazzo. Cantinola e due posti auto al p. interrato.	€ 46.500,00	/	2	29/07/2021	€ 21.000,00	€ 15.750,00	€ 35.500,00	no sup
Vicenza	R.G.E.	548/2018	Via Tommaso Dal Molin,10	Abitativo	Treatasi di appartamento di circa mq 115,50 posto al piano primo composto da entrata, soggiorno, cucina, corridoio, bagno, n. 3 camere, terrazza. Al piano terra vi è cantina di pertinenza di circa mq 3,30. Classe energetica D.	€ 41.500,00	€ 354,16	2	30/09/2021	€ 41.500,00	€ 31.125,00	Aggiudicata	€ 265,62
Vicenza	R.G.E.	680/2017	Via Alfredo Baccarini,21	Abitativo	Treatasi di appartamento al p.6 composto da ingresso, disimpegno, camera, bagno, soggiorno-sala da pranzo con annesso terrazzo, cucina. Cantina al piano interrato.	€ 47.000,00	/	3	18/11/2021	€ 26.500,00	€ 19.875,00	€ 24.500,00	no sup
Vicenza	R.G.E.	420/2019	Via Pietro Maraschin,77 int.2	Abitativo	terrazze. Al p1 garage di circa mq 17,00 lordi e posto auto scoperto di circa mq 1,00 lordi.	€ 45.000,00	€ 380,65	1	25/01/2022	€ 45.000,00	€ 33.750,00	Aggiudicata	€ 288,02
Vicenza	R.G.E.	490/2020	Via Alessandro Rossi,17	Abitativo	un condominio denominato "Condominio Fusinien". L'appartamento è composto da ingresso, cucina, pranzo/salotto, disimpegno, due camere, camera, disimpegno e studio; affiancato vi è un fabbricato composto, al p da deposito con porticato, al p1 da deposito aperto sul porticato, accessibile ad scala a pioli. A ridosso dei lati ovest e nord del lotto risultano due manufatti precari parzialmente crollati, inaccessibili, occupati da rifiuti, masserie.	€ 52.000,00	/	1	28/01/2022	€ 52.000,00	€ 39.000,00	€ 40.000,00	no sup
Vicenza	R.G.E.	149/2016	Via Cappuccini,5	Abitativo	camera, disimpegno e studio; affiancato vi è un fabbricato composto, al p da deposito con porticato, al p1 da deposito aperto sul porticato, accessibile ad scala a pioli. A ridosso dei lati ovest e nord del lotto risultano due manufatti precari parzialmente crollati, inaccessibili, occupati da rifiuti, masserie.	€ 43.400,00	/	1	18/03/2022	€ 43.400,00	€ 32.550,00	Aggiudicata	no sup
Vicenza	R.G.E.	629/2017	Via Rovereto,83	Abitativo	residenziale/commerciale composto da: ingresso, soggiorno, cucina con terrazzo, tre ampie camere e due bagni finestrati; al piano interrato si trova	€ 88.000,00	/	4	29/04/2022	€ 37.200,00	€ 27.900,00	€ 28.000,00	no sup
Vicenza	R.G.E.	400/2018	Via A. Rossi,5	Abitativo	Piena proprietà appartamento al p3 di circa mq. 104,74 lordi posto al p3, con ingresso, cucina, soggiorno, terrazzo, camera singola, bagno e camera matrimoniale con terrazzo. Al p1 vi è garage di mq. 12,00 lordi. Classe e F.	€ 65.000,00	€ 575,63	3	26/05/2022	€ 36.563,00	€ 27.423,00	€ 46.000,00	€ 469,39
Vicenza	R.G.E.	164/2019	Via Alfredo Baccarini, 39	Abitativo	Appartamento al p4 di condominio denominato "Firenze" composto da ingresso, soggiorno e cucina, terrazzo, disimpegno due camere, terrazzo, bagno finestrato e ripostiglio.	€ 60.000,00	/	2	27/05/2022	€ 45.000,00	€ 33.750,00	€ 33.750,00	no sup
Vicenza	C.C.	3809/2020	Via Don Michele Saccardo,24	Abitativo	sottotetto con al p1 da ingresso, cucina, camera, ripostiglio e bagno; al p1 da due camere; al p2 sottotetto: soffitta; al p.int: cantina. Area di pertinenza esclusiva.	€ 92.000,00	/	3	10/06/2022	€ 52.000,00	€ 39.000,00	€ 39.000,00	no sup
Vicenza	R.G.E.	410/2021	Via E. Suarez,9	Abitativo	Appartamento al p2 di un condominio composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, due camere, due bagni per complessivi 84 mq calpestabili; poggiate. L'unità dispone di autorimesse esclusiva in box singolo, posta al piano terra, accessibile dall'area di manovra esterna.	€ 48.000,00	€ 571,43	1	07/07/2022	€ 48.000,00	€ 36.000,00	€ 46.000,00	€ 547,62
Vicenza	R.G.E.	428/2021	Via Cappuccini,42	Abitativo	Abitazione unifamiliare di mq 233,8 con al p1 cucina, soggiorno, anti-bagno, bagno e ripostiglio; al p1 terrazzo, due camere, due bagni, due ripostigli e disbrigo; al p2 terrazzo, mansarda e loggia, al p.int. di mq 95,4 autorimesse e ripostiglio con wc. Due aree scoperte pertinenziali con giardino pensile.	€ 227.000,00	€ 806,39	1	15/09/2022	€ 227.000,00	€ 170.250,00	€ 257.720,00	€ 915,52
Vicenza	R.G.E.	489/2020	Via Milano,21	Abitativo	Appartamento tricamere al p5 di un condominio con cantina al p. interrato.	€ 64.800,00	/	2	13/10/2022	€ 33.000,00	€ 24.750,00	Aggiudicata	no sup
Vicenza	R.G.E.	400/2021	Via Romana Rompato,7	Abitativo	Appartamento al p2 con ripostiglio/soffitta al piano attico (settimo) parte del condominio "Cristallo". L'appartamento si compone di piccolo ingresso, soggiorno, cucinino, servizio igienico, una camera e un terrazzo, il tutto esposto sul retro dell'edificio condominiale.	€ 41.100,00	/	2	15/12/2022	€ 22.500,00	€ 16.875,00	€ 33.500,00	no sup
						€ 571,43						€ 409,38	

con una media dei valori di aggiudicazione di 410 €/mq, con una riduzione media sul prezzo di perizia di circa il 28%.

Tenuto conto di quanto sopra, si sono definiti i più probabili valori di mercato unitari presunti al finito, i più probabili valori attuali tenuto conto dello stato di avanzamento e delle condizioni, oltre che delle potenzialità ammesse dal PdR, ed il valore complessivo come segue:

Destinazione CF Fg. 11 m.n. 194 PdR ex edificio Cazzola	Sup. comm. mq	Prezzo €/mq	Stima finito €	Stima attuale € su % sal	note
IMMOBILI 1° STRALCIO - FABBRICATO A					
Locali piano interrato					
sub 106 - garage finito	15,84	€ 500,00	€ 7.920,00	€ 6.336,00	agibile
sub 107 - garage finito	16,50	€ 500,00	€ 8.250,00	€ 6.600,00	agibile
sub 108 - garage finito	15,18	€ 500,00	€ 7.590,00	€ 6.072,00	agibile
sub 109 - garage finito cantina	19,14 7,59	€ 500,00	€ 9.570,00 € 3.795,00	€ 7.656,00 € 3.036,00	agibile
sub 110 - garage finito	11,88	€ 500,00	€ 5.940,00	€ 4.752,00	agibile

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

Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1

sub 111 - garage finito	11,88	€ 500,00	€ 5.940,00	€ 4.752,00	agibile
sub 112 - garage finito	11,22	€ 500,00	€ 5.610,00	€ 4.488,00	agibile
sub 113 - garage finito	11,22	€ 500,00	€ 5.610,00	€ 4.488,00	agibile
sub 114 - garage finito	11,88	€ 500,00	€ 5.940,00	€ 4.752,00	agibile
sub 115 - garage finito	11,88	€ 500,00	€ 5.940,00	€ 4.752,00	agibile
sub 116 - garage finito	11,88	€ 500,00	€ 5.940,00	€ 4.752,00	agibile
sub 117 - garage finito	11,88	€ 500,00	€ 5.940,00	€ 4.752,00	agibile
sub 118 - garage finito	11,88	€ 500,00	€ 5.940,00	€ 4.752,00	agibile
sub 119 - garage finito	11,88	€ 500,00	€ 5.940,00	€ 4.752,00	agibile
sub 125 - garage finito	11,22	€ 500,00	€ 5.610,00	<i>preliminare</i>	agibile
sub 127 - garage finito	10,56	€ 500,00	€ 5.280,00	<i>preliminare</i>	agibile
sub 128 - garage finito	10,56	€ 500,00	€ 5.280,00	€ 4.224,00	agibile
sub 129 - garage finito	10,56	€ 500,00	€ 5.280,00	€ 4.224,00	agibile
sub 130 - garage finito	13,20	€ 500,00	€ 6.600,00	€ 5.280,00	agibile
sub 131 - garage finito	13,20	€ 500,00	€ 6.600,00	€ 5.280,00	agibile
sub 132 - garage finito	23,10	€ 500,00	€ 11.550,00	€ 9.240,00	agibile
sub 133 - garage finito	21,78	€ 500,00	€ 10.890,00	€ 8.712,00	agibile
sub 139 - garage finito	11,88	€ 500,00	€ 5.940,00	€ 4.752,00	agibile
sub 140 - garage finito	9,90	€ 500,00	€ 4.950,00	€ 3.960,00	agibile
sub 151 - rip.	2,50	€ 500,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	
Locali piano terra					
sub 29 - posto auto	2,40	€ 500,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	in cortile nord
sub 30 - posto auto	2,40	€ 500,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	in cortile nord
sub 31 - posto auto	2,40	€ 500,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	in cortile nord
sub 32 - posto auto	2,40	€ 500,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	in cortile nord
sub 33 - posto auto	2,40	€ 500,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	in cortile nord
sub 34 - posto auto	2,40	€ 500,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	in cortile nord
sub 35 - posto auto	2,40	€ 500,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	in cortile nord
sub 36 - posto auto	2,40	€ 500,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	in cortile nord
sub 37 - posto auto	2,40	€ 500,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	in cortile nord
sub 39 - posto auto	2,40	€ 500,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	in cortile nord
sub 47 - posto auto	2,40	€ 500,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	in cortile nord
sub 48 - posto auto	2,40	€ 500,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	in cortile nord
sub 49 - posto auto	2,40	€ 500,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	in cortile nord
sub 50 - posto auto	2,40	€ 500,00	€ 1.200,00	<i>preliminare</i>	in cortile nord
sub 52 - posto auto	2,40	€ 500,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	in cortile nord
sub 53 - posto auto	2,40	€ 500,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	in cortile nord
sub 54 - posto auto	2,40	€ 500,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	in cortile nord
sub 55 - posto auto	2,40	€ 500,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	in cortile nord
sub 56 - posto auto	2,40	€ 500,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	in cortile nord
sub 57 - posto auto	2,40	€ 500,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	in cortile nord

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



Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1

sub 58 - posto auto	2,40	€ 500,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	in cortile nord
sub 59 - posto auto	2,40	€ 500,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	in cortile nord
sub 60 - posto auto	2,40	€ 500,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	in cortile nord
sub 62 - laboratorio artigianale al grezzo	188,00	€ 1.000,00	€ 188.000,00	€ 56.400,00	senza serramenti, impianti iniziati
sub 63 - laboratorio artigianale al grezzo	91,00	€ 1.000,00	€ 91.000,00	€ 27.300,00	
sub 64 - attività terziaria al grezzo	239,00	€ 1.000,00	€ 239.000,00	€ 71.700,00	
sub 65 - attività terziaria al grezzo	364,00	€ 1.000,00	€ 364.000,00	€ 109.200,00	serramenti esterni, solaio legno/latero, imp. elettrico parz.
sub 66 - attività terziaria al grezzo	189,00	€ 1.000,00	€ 189.000,00	€ 56.700,00	serramenti esterni, solaio legno/latero, imp. elettrico parz.
sub 69 - laboratorio artigianale al grezzo iniziale	166,00	€ 1.000,00	€ 166.000,00	€ 33.200,00	solo serramenti est.
sub 70 - laboratorio artigianale al grezzo iniziale	165,00	€ 1.000,00	€ 165.000,00	€ 33.000,00	solo serramenti est.
sub 71 - ufficio finito	78,00	€ 1.000,00	€ 78.000,00	€ 78.000,00	
sub 72 - ufficio al grezzo	42,00	€ 1.000,00	€ 42.000,00	€ 12.600,00	serram. esterni, solaio lateroc., resto grezzo
sub 73 - abitazione sistemato per sala mostra	92,00	€ 1.000,00	€ 92.000,00	€ 82.800,00	mancano particolari, ma difforme
sub 74 - abitazione sistemato per operai	50,00	€ 1.000,00	€ 50.000,00	€ 30.000,00	al grezzo
sub 157 - cantina finita	6,00	€ 500,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	
sub 158 - cantina finita	5,00	€ 500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	
sub 228 - cantina finita	6,50	€ 500,00	€ 3.250,00	€ 3.250,00	
sub 229 - cantina finita	5,50	€ 500,00	€ 2.750,00	€ 2.750,00	
sub 230 - cantina finita	7,00	€ 500,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00	
sub 231 - cantina finita	6,00	€ 500,00	€ 3.000,00	<i>preliminare</i>	
sub 221 - porz. fabb. centrale destinata a garage	21,12	€ 500,00	€ 10.560,00	€ 2.112,00	al grezzo iniziale
sub 223 - porz. fabb. centrale destinata a garage	22,44	€ 500,00	€ 11.220,00	€ 2.244,00	al grezzo iniziale
sub 224 - porz. fabb. centrale destinata a garage	22,44	€ 500,00	€ 11.220,00	€ 2.244,00	al grezzo iniziale
Locali piano primo e duplex					
sub 86 - appartamento duplex al grezzo avanzato					
piano primo	81,00	€ 1.200,00	€ 97.200,00	€ 68.040,00	
mansarda	64,80	€ 1.200,00	€ 77.760,00	€ 54.432,00	
sub 87 - appartamento duplex al grezzo avanzato					

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



Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1

piano primo	64,00	€ 1.200,00	€ 76.800,00	€ 53.760,00	presenza di cavillature
mansarda	72,00	€ 1.200,00	€ 86.400,00	€ 60.480,00	
sub 88 - appartamento duplex al grezzo avanzato					
piano primo	70,00	€ 1.200,00	€ 84.000,00	€ 58.800,00	
mansarda	72,00	€ 1.200,00	€ 86.400,00	€ 60.480,00	
sub 90 - appartamento duplex al grezzo avanzato					
piano primo	45,00	€ 1.200,00	€ 54.000,00	€ 37.800,00	
mansarda	31,20	€ 1.200,00	€ 37.440,00	€ 26.208,00	
sub 93 - appartamento finito, abitato in preliminare					
piano primo	107,00	€ 1.200,00	€ 128.400,00	€ 168.375,00	
terrazzo	1,65	€ 1.200,00	€ 1.980,00		prezzo preliminare ded caparra
sub 94 - appartamento al grezzo avanzato					
piano primo	92,00	€ 1.200,00	€ 110.400,00	€ 77.280,00	
terrazzo	1,65	€ 1.200,00	€ 1.980,00	€ 1.980,00	
sub 97 - appartamento al grezzo avanzato					
piano primo	130,00	€ 1.200,00	€ 156.000,00	€ 109.200,00	
mansarda	21,60	€ 1.200,00	€ 25.920,00	€ 18.144,00	
terrazzo	15,00	€ 1.200,00	€ 18.000,00	€ 3.600,00	terrazza da rifare
sub 99 - appartamento duplex finito, abitato in preliminare					
piano primo	79,00	€ 1.200,00	€ 94.800,00	€ 150.000,00	
mansarda	60,80	€ 1.200,00	€ 72.960,00		prezzo preliminare ded caparra
Locali piano secondo e terzo					
sub 101 - appartamento duplex al grezzo avanzato					
piano secondo	96,00	€ 1.200,00	€ 115.200,00	€ 80.640,00	
soffitta piano terzo	20,40	€ 1.200,00	€ 24.480,00	€ 17.136,00	
sub 102 - appartamento duplex al grezzo avanzato					
piano secondo	57,00	€ 1.200,00	€ 68.400,00	€ 47.880,00	
piano terzo	20,80	€ 1.200,00	€ 24.960,00	€ 17.472,00	
sub 103 - appartamento duplex al grezzo avanzato					
piano secondo	149,00	€ 1.200,00	€ 178.800,00	€ 125.160,00	
loggia e terrazza	3,25	€ 1.200,00	€ 3.900,00	€ 780,00	terrazza da rifare
soffitta piano terzo	37,20	€ 1.200,00	€ 44.640,00	€ 31.248,00	
sub 105 - lastrico solare a copertura fabb. centrale – ora non accessibile					
lastrico solare	-	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
IMMOBILI 2° STRALCIO - FABBRICATI B - EDIFICI esistenti nn. 6-7-8-9-10-11-12					
sub 19 - area esterna	138,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	

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



Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1

sub 168 - loft al grezzo iniziale con corte					
piani terra	340,00	€ 1.200,00	€ 408.000,00	€ 102.000,00	
sub 176 - fabbricato 8 ex falegnameria, p. T+sopp,					
	188,00	€ 1.200,00	€ 225.600,00	€ 45.120,00	da ristrutturare
sub 177 - area esterna tra fabb. B ed ex lanificio					
	315,00	€ 0,00	/	€ 0,00	
sub 178 - palazzina ex cabina fabb. 11 e corte pertinenziale					
	110,00	€ 1.200,00	€ 132.000,00	€ 26.400,00	da ristrutturare /demolire
sub 180 - area esterna vs via Lioy - angolo futuro fabb. B					
	830,00	€ 100,00	/	€ 83.000,00	area edificabile per possibili unità residenziali
oltre al terreno m.n. 194 sub 164 bcnc					
sub 219 - loft al grezzo iniziale e corte					
piani terra e primo	140,00	€ 1.200,00	€ 168.000,00	€ 42.000,00	
corte esclusiva	5,25	€ 1.200,00	€ 6.300,00	€ 1.575,00	
tutti gli altri sub dal n. 181 al n. 216 non esistono					
sub 153 - porzione di vetusto fabbricato, da ristrutturare, per ricavo posti auto, moto e cicli su via P Lioy e corte					
			a corpo	€ 5.000,00	
sub 195 - area esterna lungo via P Lioy destinata a posti auto da vincolare e strada					
				€ 0,00	
nota: m.n. 194 sub 154 cabina E-distribuzione non in proprietà					
IMMOBILI 3° STRALCIO					
edificio della "fabbrica" ex lanificio					
sub 141 - fabbricato ex lanificio da ristrutturare con sgombero materiali					
attuale	mq	10.096	mc 53.255		
futuro	commerciale	6.892,00	€ 120,00		€ 827.040,00
	galleria	prevista cessione all'Amministrazione pubblica dell'intera galleria		€ 0,00	
	cavedi			€ 0,00	
	porticati			€ 0,00	
	parcheggio interrato	completamente da realizzare		€ 0,00	
costi di demolizione e smaltimento preventivati 2022 compreso eternit				- € 473.700,00	
sub 67 - locale finito - museo piano terra fabb. A - da collaudare e vincolare uso pubblico					
				€ 0,00	
sub 217 - porzione fabb. A sotto centrale idroelettrica; museo piano terra fabb. A - da collaudare e vincolare uso pubblico					
				€ 0,00	
sub 16 - porzione di vetusto fabbricato da ristrutturare per ricavo posti auto, su via P Lioy e corte					
				€ 15.000,00	

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



Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione Lotto 1

sub 17 porzione -porzione di corte sub 17 e del fabbricato deposito sub 13 su via P Liroy, destinata a parcheggio, completamente da realizzare previa demolizione dell'esistente					
CT Fg. 10 m.n. 585 Terreno e vasca MQ 936				€ 5.000,00	
IMMOBILI 4° STRALCIO					
sub 13 - Fabbricati nn. 13-14 PdR - depositi in stato totalmente da ristrutturare con materiali da asportare					
n. 3 edifici industriali in precarie condizioni, in parte da demolire e in parte da ristrutturare integralmente per ricavare nuove costruzioni					
futuro	mq	1.884	12.777 mc		€ 250.000,00
costi di demolizione e smaltimento preventivati 2022 compreso eternit					€ 133.600,00
IMMOBILI 5° STRALCIO					
m.n. 193-1919 - terreno lungo la roggia per percorso da completare e cedere al Comune				€ 0,00	
VALORE COMPLESSIVO					
			stralcio 1		€ 2.031.409,00
			stralcio 2		€ 305.095,00
			stralcio 3		€ 373.340,00
			stralcio 4		€ 116.400,00
			stralcio 5		€ 0,00
TOTALE arr.					€ 2.826.000,00

Valore immobiliare: il valore attribuito è di **€ 2.826.000,00.**

<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: a cura e spese acquirente		€ 20.000,00
- oneri di regolarizzazione catastale: a cura e spese acquirente		€ 5.000,00
- redazione APE: non richiesto per la vendita allo stato attuale		/
- lavori mancanti: completamento percorso roggia e piazzale inghiaiato, galleria edificio n. 3 interamente da realizzare, da ridefinire in PdR Variante		€ 50.000,00
- cessione aree alla Amministrazione pubblica o vincolo ad uso pubblico parti in convenzione - costi pres.		€ 20.000,00
- stato di manutenzione e d'uso:		
- necessità di bonifica in una porzione dello stralcio n. 3		€ 188.500,00
- unità immobiliari al grezzo avanzato - parti esterne serramenti, legni e intonaci/pitture da riprendere infiltrazioni al piano interrato e nei passaggi comuni (sub 145) fab A		€ 100.000,00
- stato di possesso: liberi, eccettuate unità in preliminare		/
- per vincoli e oneri giuridici non eliminabili		/
- spese condominiali insolute o straordinarie delib. ultimi due anni: (spese condominiali insolute totali al 21/3/23 € 58.380,52)		€ 45.100,00
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni arr.		€ 2.398.000,00

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



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:

- immobili in corso di costruzione avanzati:	riduzione - 15 % arr.	- € 243.706,35
- immobili in corso di costruzione iniziale:	riduzione - 20 % arr.	- € 111.475,00
- immobili da demolire/ristrutturare integralmente	riduzione - 25 % arr.	- € 161.065,00
VALORE in ipotesi di liquidazione arr.		€ 1.882.000,00

Il più probabile **valore complessivo di mercato dei beni**, al netto delle detrazioni indicate, è stimato pari a **€ 2.398.000,00** (duemilionitrecentonovantottomila/00).

Il valore in ipotesi di liquidazione è indicato in € 1.882.000,00 (unmilione ottocentottantaduemila/00).

Confronto con trasferimenti pregressi: non significativo.

Giudizio di vendibilità: limitata

tenuto conto dell'attuale andamento del mercato, delle dimensioni e caratteristiche anche urbanistiche del complesso immobiliare e dello stato di avanzamento dei lavori, si ritiene che l'interesse del mercato sia limitato. Gli operatori locali segnalano l'assenza di spazi esterni esclusivi quali giardini e terrazzi, e di parcheggi di servizio, e l'assenza di domanda per gli uffici e per i piccoli negozi.

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

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: non conveniente rispetto all'obiettivo della vendita di tutti gli immobili oggetto di valutazione e quindi dell'intero lotto, tenuto conto dello stato, degli interventi generali ancora da eseguire, che il PdR riguarda l'intera area ed è da rinnovare e sono da ultimare le opere delle parti da cedere/vincolare.

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 1A - documentazione fotografica

allegato 1B - estr. di mappa, visure cat., elaborato planim. con elenco sub, planimetrie cat.

allegato 1C - estratti pratiche edilizie

allegato 1D - certificato di destinazione urbanistica

allegato 1E - dati per valutazioni, comparabili, preventivo costi demolizione e bonifica

allegato 1F - elenco sintetico delle formalità, provenienza, convenzione urbanistica

allegato 1G - spese condominiali

