

**TRIBUNALE DI VERONA**

SECONDA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE SENTENZA - N. 50 DEL 7.3.25 – REP N. 50/2025

**RELAZIONE DESCRITTIVA E PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILIARI  
IN COMUNE DI ZUGLIANO e ZANE' (VI)**

**Società SELENE srl con sede in Verona - Via Fermi n. 2**

**LOTTO UNICO DI VENDITA**

*DATI INCARICO E PREMESSA*

Il sottoscritto arch. Beltrame Fabio nato ad Arbon (Svizzera) il 5 maggio 1961, iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti e Pianificatori della Provincia di Verona alla sezione A/818, Codice Fiscale: BLTFBA61E05Z133Z – P.Iva 01756720239, mail PEC: fabio.beltrame@archiworldpec.it con studio in Via A. Pacinotti 4/B – 37135 Verona, per incarico ricevuto dai curatori fallimentari della liquidazione giudiziale società Selene srl con sede in Verona - Via Fermi n. 2, partita IVA 02947400244, dott. Renzo Panozzo e avv. Riccardo Cinti di Verona, redige la seguente relazione descrittiva e perizia di stima in evasione dell'incarico ricevuto.

Preso conoscenza della complessità e consistenza dell'oggetto della richiesta relazione e perizia di stima, a seguito del primo esame della documentazione trasmessa dal curatore dott. Renzo Panozzo, costituito da compendio immobiliare di vaste dimensioni soggetto a Piano di Lottizzazione di interesse pubblico/privato di particolare complessità, al fine di svolgere l'incarico conferito e reperire informazioni utili, acquisire elementi ed ogni dato utile inerente al profilo autorizzativo/amministrativo, ho ritenuto di organizzare preliminarmente un'incontro con l'amministrazione comunale di Zugliano (VI).

In data 22 aprile 2025 presso il Comune di Zugliano si è svolta la riunione con l'amministrazione presente il Sindaco pro-tempore, segretario comunale e dirigente-responsabile dell'ufficio tecnico edilizia privata e urbanistica.

In occasione dell'incontro presso il Comune mi viene riferito che la validità della convezione di attuazione del PP di lottizzazione, in applicazione delle proroghe straordinarie degli atti amministrativi, è prevista al 20/12/2028, agli atti e dalle informazioni acquisite successivamente al rilascio dei PdC per la realizzazione delle opere ed al deposito dell'inizio dei lavori, non sono stati presentati ulteriori documenti, i lavori risultano sospesi nel 2012 probabilmente a seguito di difficoltà della società Selene srl che è proprietaria della quasi intera area interessata dallo sviluppo immobiliare di cui al PdL denominato "Rozzola".

In occasione dell'incontro ho anticipato al Comune la richiesta formale di accesso agli atti al fine di reperire ufficialmente ogni documento agli atti del Comune inerente alla pratica in oggetto, di seguito poi si dà atto di quanto acquisito.

In sintesi, di seguito si riporta una cronologia degli atti e provvedimenti inerenti allo sviluppo urbanistico dell'area in oggetto:

- La trasformazione urbanistica dell'area interessata dal PDL "Rozzola" ha avuto origine da un'iniziativa della Amministrazione Comunale in carica al tempo, che congiuntamente alle amministrazioni confinanti di Zanè e Thiene, hanno collaborato per osteggiare e bloccare, mediante lo strumento urbanistico, l'ipotesi di realizzare una cava di ghiaia nell'area. Le cave di inerti, per la normativa regionale, vengono autorizzate esclusivamente nelle zone agricole "ZTO - E", la trasformazione urbanistica in area edificabile, con una variante all'allora PRG, di fatto otteneva il risultato di rendere l'area incompatibile con il quadro programmatico di riferimento in materia di legislazione sulle cave della Regione Veneto, quindi inadatta a realizzare la cava di ghiaia.
- Originariamente l'area aveva una destinazione urbanistica come zona di espansione commerciale, direzionale, artigianato di servizio, turistico ricettiva, sportiva ed in minima parte residenziale; previsione successivamente modificata a seguito di accordi dei proprietari con l'allora amministrazione comunale, in base ad accordo pubblico-privato, ai sensi dell'art. 6 LR 11/04, come da proposta di SELENE srl in datata novembre-dicembre 2008, approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 228 del 23.12.2008.
- SELENE Srl, al fine di ottenere dal Comune di Zugliano il cambio di destinazione a residenziale dell'area si è assunta ed ha proposto sinteticamente quanto segue:
- Impegno a predisporre un progetto architettonico, comprensivo di tutti gli elaborati necessari finalizzato alla realizzazione da parte della AC di un complesso scolastico in area posta nelle vicinanze dell'area di cui al PdL Rozzola;
- Cessione gratuitamente di un'area esterna all'ambito del PP "Rozzola" di circa mq. 15.000 dove l'A.C. ha realizzato il complesso scolastico (di cui sopra detto), l'area è stata considerata al fine di raggiungere la superficie degli standard secondari previsti in cessione per l'attuazione del comparto Rozzola, ma la somma pagata da Selene per tale cessione delle aree non risulta detraibile a scomputo degli oneri tabellari previsti per la successiva edificazione dei singoli lotti;
- Previsione di una clausola, di cui all'art. 4, nel caso il cui nella conversione dell'area l'A.C. imponesse una riduzione dei volumi oltre la percentuale del 7,5% rispetto a quanto convenuto, in base alla quale all'avverarsi di detta ipotesi l'accordo (economico) proposto andava ridiscusso.

Successivamente il progetto del piano di lottizzazione, di cui al Piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Rozzola", è stato approvato con delibera n. 82 del 5.12.2009 risulta suddiviso in n. 2 stralci funzionali A e B, e rilascio del primo permesso a costruire n. 052/2011 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Con la suddetta delibera di approvazione del 1° stralcio funzionale oltre alla società Selene Srl erano coinvolti altri proprietari di aree all'interno dell'ambito del PdL;

- La convenzione urbanistica, inizialmente è stata sottoscritta in data 28 giugno 2010, regola e indica attività e modalità per l'attuazione del PdL e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione inerenti al 1° stralcio e, per la sola viabilità, parte del 2° stralcio. Successivamente per le opere è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 132/2015 del 19.12.2016, ad oggi scaduto, di cui, a detta degli Uffici, è stata presentata esclusivamente la documentazione prevista per l'inizio dei lavori.

#### *DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI*

L'area in esame ed oggetto del P.P. "Rozzola" costituisce una zona di cerniera tra zone edificate sul perimetro prevalentemente con destinazione residenziale, ed artigianale verso lato ovest dove scorre il torrente omonimo che delimita materialmente il confine con il territorio del comune di Zanè; inoltre l'area risulta adiacente a via Lavarone - circonvallazione est di Thiene, pertanto si può facilmente intuire che l'area risulta ottimamente servita da viabilità di connessione extra comunale.

Il compendio immobiliare peraltro è in prossimità della zona a servizi del comune di Thiene dove sono presenti le piscine comunali e impianti sportivi.

La giacitura del terreno è pressochè pianeggiante con una modesta pendenza nord-sud nell'ordine del 1,00 % circa, a nord dell'area è visibile il contesto collinare della zona di Breganze, e sempre a nord del sito un'ampia zona rurale con la presenza di alcune corti agricole.

Come detto l'estensione complessivamente della superficie territoriale del piano di lottizzazione risulta di mq. 206.222 pari ad oltre 20 ettari, per una volumetria edificabile complessiva di mc. 192.000, la superficie all'interno del comparto in proprietà di Selene srl è di mq. 192.206. Di seguito vengono riportati i dati relativi ai vari stralci attuativi attualmente autorizzati con elenco dei lotti previsti all'interno di ogni stralcio ed i dati di superfici, volumi e ripartizione degli oneri a stralcio sui singoli lotti.

All'interno del comparto di lottizzazione, con una percentuale minima di partecipazione al comparto, sono presenti aree in proprietà a terzi, che hanno sottoscritto congiuntamente con Selene le varie convenzioni urbanistiche.

Selene srl risulta inoltre proprietaria di terreni adiacenti al PdL esterni al comparto, aventi una superficie di mq. 3.595 oltre ad altri 410 mq sempre posti nelle adiacenze del piano di lottizzazione, nel territorio del comune di Zanè. Selene srl complessivamente risulta proprietaria di terreni per complessivamente **mq. 196.211**, che vengono individuati e descritti in seguito.

Il terreno esterno all'ambito del PdL in proprietà a Selene nel comune di Zanè, comunque adiacente in adiacenza all'ambito del PdL, si presume sia stato acquistato al fine di poter realizzare una connessione viabilistica ciclabile, tra l'area della lottizzazione e la pista ciclabile posta ad ovest nel territorio di Zanè; la

rimanente proprietà, limitrofa al comparto del PdL, foglio 15 di Zugliano di cui ai mappali n. 307, 419 e 422, è occupata in parte ed i mappali ne hanno la forma, dalla via Battaglione Vicenza quale viabilità locale che distribuisce a dei lotti edificati e prosegue verso nord, presumibilmente, a servizio di altre aree potenzialmente edificabili con interventi distinti da quello del PdL "Rozzola".

#### *ESAME DOCUMENTAZIONE TRASMESSA DAL FALLIMENTO*

La 1° convenzione urbanistica sottoscritta in data 28 giugno 2010, per lo sviluppo dello stralcio funzionale n. 1 del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica/privata denominato "Rozzola", tra le varie disposizioni, prevedeva, all'art. 4, l'impegno di Selene Srl quali opere di urbanizzazione, di versare una somma dell'importo di €. 5.500.000,00, in varie rate e scadenze, destinati dall'AC alla costruzione di un complesso scolastico oltre ad altre opere pubbliche.

Inoltre a carico di Selene srl viene previsto la predisposizione e consegna gratuitamente del progetto definitivo per la realizzazione di detta opera, compresa tutta la documentazione necessaria per il rilascio del PdC, come riportato nell'art. della citata convenzione.

L'importo previsto, ad oggi, risulta a vario titolo interamente riconosciuto da Selene srl al comune di Zugliano.

Nel medesimo articolo si dà anche atto che Selene Srl ha assunto l'onere di pagare, a terzi, dei terreni da cedere poi gratuitamente al Comune di Zugliano; dette aree sono censite al foglio 14 del Comune di Zugliano ed hanno una superficie di circa mq. 15.000 urbanisticamente destinati all'edificazione del nuovo complesso scolastico (si richiama l'impegno di Selene srl di predisporre e consegnare a sua cura e spese il progetto definitivo dell'opera come già detto in precedenza). L'importo pagato da Selene per la cessione di detti terreni gratuitamente al comune di Zugliano è pari a €. 2.018.890 oltre ad oneri fiscali e spese varie, oltre che la somma di €. 5.550.000 non potranno essere portate a scomputo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria sull'area e singoli lotti.

Le somme indicate in convenzione risultano garantite da polizze assicurative emesse da Cattolica Assicurazioni Soc. Coop n., 0037 del 24.06.2010 per l'importo originario di €. 3.050.000, successivamente ridotto come indicato nelle successive convenzioni urbanistiche.

Per una più dettagliata comprensione dell'iter urbanistico inerente allo sviluppo dell'area in oggetto, si rimanda alla presa visione degli accordi ed impegni riportati nelle varie convenzioni urbanistiche sottoscritte da Selene srl con il Comune di Zugliano a cui si rimanda per integrale lettura e contenuto (allegate alla presente relazione e perizia).

#### *ACCESSO AGLI ATTI*

In data 29.04.2025 è stata inviata al Comune di Zugliano, mediante SUAP, richiesta di accesso agli atti, così come concordato in occasione dell'incontro

svoltosi in comune il 21.04. Il Comune, in data 20 maggio 2025, ha riscontrato, a mezzo mail posta compressa, la documentazione riassunta in n. 3 cartelle. Dall'esame della documentazione si è constatata la mancanza di alcuni documenti, poi richiesti in data 9 giugno e trasmessi il giorno 11 giugno. Si tratta in sostanza delle successive convenzioni urbanistiche sottoscritte nel 2013 e 2016 a modifica parziale della prima originaria convenzione del 2010.

Le convenzioni urbanistiche, seguenti alla prima sottoscritta, hanno disposto modifiche ai precedenti accordi oltre che recepito la 1° variante alle opere di urbanizzazione che ha comportato una modifica alla viabilità di connessione extra comunale dell'ambito oltre ad una modifica dello schema dei lotti edificabili e della viabilità interna di distribuzione.

La variante si è resa necessaria in quanto sono stati presentati dei ricorsi al TAR sia da proprietari di aree limitrofe per questioni inerenti a limitazione di servitù di passaggio che dal comune di Thiene che chiedeva la modifica delle originarie previsioni inerenti alla viabilità di connessione del PdL alla rete extracomunale.

In conseguenza al ricorso al TAR del Comune di Thiene si è arrivati alla conseguente sottoscrizione di un accordo collaborativo tra i due comuni e la ditta Selene Srl, sottoscritto in data 26 febbraio 2014, che ha previsto la modifica della viabilità interna e inserimento di un raccordo dell'ambito alla rete stradale pubblica dei Comuni diverso dalla previsione originaria.

La documentazione trasmessa è riprodotta mediante scansioni in formato A4, che consente la lettura dei documenti scritti e relazioni, oltre che corrispondenza varia tra Comune/Enti; mentre le tavole di progetto fornite in formato A4, sia per una questione di dimensioni non propriamente idonee a rappresentare un contesto di queste dimensioni che per la qualità della scansione non risultano chiaramente leggibili e pertanto non consentono una previsa valutazione dei dettagli: pertanto, il contenuto della presente relazione, su interpretazione dei documenti acquisiti, può contenere qualche imprecisione.

A seguito della presa visione ed analisi della documentazione acquisita sia dal comune che da altri fonti, sono emersi ulteriori elementi utili a ricostruire l'iter autorizzativo alquanto articolato e complesso.

Ulteriore documentazione è stata reperita da siti esterni, in quanto non presenti nella documentazione trasmessa dal Comune.

Lo sviluppo del PdL, nel suo complesso, oltre alle consistenze immobiliari in carico a Selene Srl prevede, come già detto anche aree in proprietà a terzi. I rapporti tra Selene Srl ed i terzi proprietari di terreni all'interno dell'ambito del piano di lottizzazione sono regolati dalla convenzione urbanistica.

#### *RIASSUNTO PRINCIPALI ATTI E PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI*

Come detto in precedenza, agli inizi degli anni duemila, si ipotizzava di realizzare una cava di ghiaia nella zona, pertanto al fine di contrastare tale iniziativa, su

iniziativa congiunta dei comuni di Zugliano, Zanè e Thiene è stato dato corso ad una variante urbanistica di Zugliano per la riclassifica dell'area da agricola a zona edificabile residenziale/commerciale, originariamente era prevista una destinazione urbanistica a "ZTO D/2" direzionale, commerciale.

Il Piano Particolareggiato denominato "Rozzola" è stato approvato con delibera del CC n. 82 del 5.12.2009 dal Comune di Zugliano, posto che la previsione del PI per l'area interessata, classificata come zona residenziale, è soggetta ad accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, con obbligo di pianificazione attuativa particolareggiata. Nella convenzione urbanistica sottoscritta nel 2010 si fa riferimento all'accordo pubblico privato sottoscritto in precedenza tra Selene Srl ed il Comune di Zugliano.

Di seguito si riportano i principali provvedimenti urbanistici e deliberazioni assunte dagli Enti pubblici inerenti agli aspetti amministrativi dell'iteri di autorizzazione del PP per l'area oggetto della presente relazione:

- Piano di Assetto del territorio intercomunale PA.TI, adottato dal Comune di Zugliano in data 10 gennaio 2008 (per brevità si omettono i provvedimenti dei vari comuni ed enti interessati);

- Piano degli Interventi n. 1 del Comune di Zugliano, approvato con DCC n. 29 del 20 aprile 2009;

- Piano degli Interventi n. 2 del Comune di Zugliano, approvato con DCC n. 53 del 14 settembre 2009;

- Deliberazione del CC n. 82 del 5 dicembre 2009 di approvazione del 1° stralcio funzionale del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Rozzola".

- ricorso al TAR del comune di Thiene in data 26 gennaio 2010;

#### *CONVENZIONI URBANISTICHE – MODIFICHE E VARIANTI*

Rispetto alla convenzione originaria, stipulata nel giugno 2010, sono state sottoscritte una seconda convenzione di modifica in data 20 dicembre 2013 dal notaio Andrea Martini di Vicenza ed una terza nel 2016 dal notaio Elena Borio di Verona.

La convenzione urbanistica del 28 giugno 2010 è finalizzata all'attuazione del primo stralcio funzionale del PdL, di cui Selene srl con la presentazione dell'accordo pubblico-privato del 2008, ai sensi dell'art. 6 LR 11/04, ha indicato e proposto obblighi e condizioni all'amministrazione comunale per la sua attuazione, precisando che tale accordo prevedeva una variazione della destinazione urbanistica delle aree interessate.

Di seguito impegni ed obblighi a carico di Selene Srl nei confronti dell'A.C. di Zugliano, impegni di cui si è già detto, il principale era la cessione di un'area destinata alla realizzazione del complesso scolastico, area esterna all'ambito del PdL, di mq. 15.002 ceduta al Comune per un controvalore di €. 2.018.890 (oltre a

spese e varie) interamente pagato da Selene srl, importo non scomputabile a titolo di oneri; oltre il versamento di una somma di €. 5.550.000 destinata dalla AC alla realizzazione del complesso scolastico oltre ad altri edifici o opere pubbliche a loro discrezione.

Viene inoltre prevista la realizzazione e cessione a titolo gratuito al comune di un edificio polifunzionale, all'interno dell'ambito del PdL, oggetto di accordo con la convenzione del 2016 che ne prevede la realizzazione al termine dell'attuazione dello stralcio D, stabilendo la superficie di pavimento di mq. 250 ed il volume della costruzione di mc. 1.000.

Nelle convenzioni vengono indicati gli importi presunti, poi scomputabili dagli oneri tabellari dovuti in sede di rilascio dei singoli permessi a costruire sui lotti, dei costi previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che vengono quantificati in €. 3.336.260,25, mentre l'ulteriore somma indicata in €. 698.888,63 prevista per la costruzione dell'edificio pubblico polifunzionale da cedere gratuitamente, avente superficie di circa 250 mq di pavimento e volume di mc. 1.000, non potrà essere portata a scomputo degli oneri edilizi.

Di seguito si riportano poi gli ultimi dati indicati nella convenzione sottoscritta nel 2016 con la quale viene preso atto del progetto di variante n. 1 che prevede l'attuazione di un 1° stralcio funzionale A e parte dello stralcio B limitatamente alle opere viabilistiche previste per la connessione dell'area alla rete viaria extra-comunale di cui agli accordi con il comune di Thiene.

Selene srl, in base alle tabelle predisposte ed allegate al progetto esecutivo delle opere, risulta proprietaria di lotti, volumetrie e diritto allo scomputo degli oneri tabellari secondo quanto riportato nella allegata tabella:

Riepilogo dati desunti dai documenti di progetto, suddivisi per stralci funzionali

(tabella parte 1)

<b><u>Stralcio Relazione tecnica illustrativa, allegata al Piano Particolareggiato Rozzola-Variante 1-ottobre 2015</u></b>				
<b>[...] Scomputo oneri primari e secondari</b>				
<i>A seguito dell'accordo trilaterale del 30 marzo 2010 la ditta Selene ha anticipato al Comune di Zugliano una quota degli oneri secondari (€ 850.000,00). Conseguentemente tale quota potrà essere scomputata in sede di rilascio dei permessi di costruire relativi ai singoli edifici così come indicato all'art. 6 della convenzione che sarà sottoscritta per l'attuazione dello stralcio A e porzione dello stralcio B e comunque secondo il seguente Schema (tabelle), dove viene riportato inoltre l'importo a scomputo degli oneri di urbanizzazione Primaria.</i>				
<i><u>Tabella riassuntiva complessiva Ambito:</u> (proprietà Selene Srl + altre proprietà):</i>				
	<i>Sup. fondiaria (netta)</i>	<i>Volume</i>	<i>Importo a scomputo oneri:</i>	
			<i>Urbaniz.primaria</i>	<i>Urbaniz.secondaria</i>
<b>Tot. Ambito</b>	<i>mq 163.947,00</i>	<i>mc 191.000,00 + mc 1.000,00*</i>	<i>€ 4.667.695,05</i>	<b>€ 850.000,00 **</b>
<i>*NB: Edificio polifunzionale da realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale (al completamento dello stralcio D).</i>				
<i>** Oneri di urbanizzazione secondari anticipati al Comune da Selene Srl.</i>				

(tabella parte 2)

**Riepilogo dati desunto dalle tabelle riportate nella Relazione tecnica illustrativa e dalle tavole grafiche**  
allegate al Piano Particolareggiato Rozzola – Variante 1 – ottobre 2015.

**Tabella riassuntiva dei dati delle aree in proprietà ditta **SELENE SRL** :**  
*Dati di progetto relativi agli stralci funzionali A-B-C-D di cui alla Relazione tecnica illustrativa-ottobre 2015*

	<i>Sup. lotti</i>	<i>Volume</i>	<i>Importo a scomputo oneri:</i>	
			<i>Urbaniz.primaria</i>	<i>Urbaniz.secondaria</i>
<b>STRALCIO A)</b>	mq 27.699,00	mc 42.415,00***	€ 1.555.041,10	€ 253.570,82
<b>STRALCIO B)</b>	mq 18.830,00	mc 24.609,00	€ 956.944,22	€ 231.078,51
<b>STRALCIO C)</b>	mq 41.874,00	mc 60.392,00	€ 1.040.818,42	€ 260.258,48
<b>STRALCIO D)</b>	mq 37.027,00	mc 49.420,00	€ 624.741,00	€ -
<b>Tot.Selene Srl:</b>	<b>mq 125.430,00</b>	<b>mc 176.836,00</b>	<b>€ 4.177.544,74</b>	<b>€ 744.907,81</b>
		<b>+ mc 1.000,00*</b>		<b>(versati € 850.000)</b>

*\*NB: Edificio polifunzionale da realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale (al completamento dello stralcio D).*  
*\*\*\*NB:Somma volume residenziale+commerciale+direzionale dello stralcio A in proprietà ditta Selene Srl.*

Riassumendo Selene srl ha in proprietà per la vendita una superficie fondiaria dei lotti per complessivi mq. 125.430, una volumetria edificabile di mc. 176.836 (oltre ai 1.000 mc per la costruzione dell'edificio previsto in cessione gratuita al comune), il diritto allo scomputo degli oneri tabellari in base al costo delle opere di urbanizzazione da sostenere e secondo le ripartizioni indicate nelle singole tabelle suddivise negli stralci funzionali, oltre al diritto dello scomputo degli oneri secondari della somma versata in anticipo di €. 850.000 per l'importo di €. 744.907,81, la differenza di €. 105.092,19 è stata assegnata, a scomputo degli oneri, nei lotti in proprietà a terzi come indicato nelle allegate tabelle di riepilogo (allegato 8).

Si precisa che, esclusivamente all'interno dello stralcio A, viene prevista la possibilità di realizzare costruzioni aventi destinazioni commerciali-direzionali per mc. 21.970 e di mc. 20.445 a destinazione residenziale per complessivi mc. 42.415 in proprietà a Selene srl.

Negli stralci funzionali B, C, e D vengono previste esclusivamente destinazioni residenziali, nelle tabelle di cui all'allegato 8 sono indicati per i singoli stralci e lotti le superficie e le volumetrie ammesse con le relative destinazioni d'uso.

Di seguito si riportano le modifiche significative previste con la sottoscrizione delle ulteriori convenzioni urbanistiche, successive al 2010, sinteticamente riassunte come segue:

- **convenzione urbanistica 2013**, all'art. 2, ha modificato parzialmente quanto previsto dagli articoli 4 comma 4 e seguenti della convenzione del 2010. Selene Srl è obbligata a versare al Comune di Zugliano l'importo complessivo di €. 5.500.00,00, somma finalizzata alla costruzione del complesso scolastico e di altre opere pubbliche, secondo le variazioni delle date di scadenza previste dalla presente convenzione.

Si richiama la realizzazione di un edificio a destinazione polivalente, di superficie mq 250 di pavimento e 1.000 mc di volume, all'interno dell'area individuata a verde pubblico, oltre alla richiesta di un versamento di €. 850.000 a seguito del raggiunto accordo collaborativo tra comune di Zugliano, Thiene e Selene srl sottoscritto in data 30 marzo 2010, ratificato con DCC n. 34/2010, a titolo di anticipazione sugli oneri concessori per l'attuazione del P.P. di iniziativa pubblica denominato Rozzola, il Comune di Zugliano riconosce alla società Selene Srl lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per il rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici all'interno dei lotti nel PdL.

L'importo di €. 850.000 risulta interamente versato da Selene srl al comune di Zugliano nel corso del 2012 antecedentemente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica nel 2013.

Viene inoltre modificata la clausola prevista dall'art. 5, ultimo comma, dell'originaria convenzione urbanistica 2010, semplificando la procedura realizzativa per l'edificio polifunzionale di cui sopra, prevedendo la possibilità di eseguirne direttamente la costruzione equiparandolo ad opere di urbanizzazione primaria che, essendo considerate funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio previsto dal PP, vengono così escluse dall'applicazione del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163.

- **convenzione urbanistica 2016**, a seguito di un contenzioso con il confinante Comune di Thiene, in merito agli aspetti viabilistici per la connessione dell'area di lottizzazione con la viabilità extra comunale, è stata prevista una variazione agli ambiti attuativi (stralci funzionali) per lo stralcio A e porzione del B variante 1, mediante introduzione di modifiche alla consistenza e individuazione delle opere di urbanizzazione, con variazione dei relativi importi, previsti in €.1.870.552 per la parte stralcio A ed €. 767.920,74 per la porzione di cui allo stralcio B. Inoltre, è stato indicato in €.3.110.000 l'importo complessivo dei costi di urbanizzazione comprensivi di Iva, oneri, direzione lavori, sicurezza e spese di collaudo.

Viene inoltre convenuto che la realizzazione dell'edificio polivalente da cedere gratuitamente al Comune di Zugliano avvenga contestualmente all'attuazione dello stralcio finale C finale previsto dalla variante n. 1 del P.P.

Si evidenzia che la consistenza dei mappali richiamati nella convenzione fa riferimento al frazionamento predisposto dalla previsione progettuale originaria. Per alcune aree non si trova corrispondenza tra quanto richiamato nella convenzione e le superfici interessate dagli stralci funzionali del progetto delle opere variante 1: alcune porzioni degli ambiti risultano esterne alle superfici indicate nella convenzione.

*Nella convenzione del 2016 vengono riportati mappali catastali derivanti dal 1 frazionamento e pertanto la superficie interessata dalla convenzione non corrisponde con la planimetria delle opere di urbanizzazione autorizzate di cui alla 1 variante; pertanto, si precisa che la reale superficie trasformabile risulta individuata negli elaborati allegati al progetto variante n. 1 che vengono allegati alla presente relazione e perizia di stima.*

### *STATO DEI LUOGHI*

L'area di proprietà Selene Srl e l'intero ambito soggetto al PdL "Rozzola", versa ad oggi in stato di abbandono a seguito dell'interruzione dei lavori nel 2012, si presenta come un terreno incolto visibilmente abbandonato da anni, sul quale sono visibili alcune porzioni dei tracciati delle strade interne del piano di lottizzazione ed alcune opere di urbanizzazione quali reti raccolta acque bianche e nere, ed alcuni pozzetti in cls.

Dai quanto risulta agli atti i lavori sono iniziati in data 11 ottobre 2011 e risultano sospesi nel corso del 2012, ad oggi ampie zone sono invase dalla crescita sviluppo di vegetazione spontanea.

Per poter avere una visione dello stato dei luoghi, non agevole al piano campagna, sono state acquisite delle foto mediante riprese con drone. Dalle immagini risultano visibili alcuni pozzetti in calcestruzzo in prossimità dei tratti di strada impostata e presumibilmente in corrispondenza delle sottostanti rete di raccolta e smaltimento delle acque. Si potrà verificare il reale stato delle opere, al momento ricoperte da terreno dilavato dalle precipitazioni meteoriche o non visibili per la presenza di folta vegetazione, una volta che l'area verrà ripulita.

Da quanto viene riferito, probabilmente al momento della sospensione dei lavori, Selene Srl ha realizzato opere per un importo di circa €. 200.000,00, oltre a costi vari, come detto, risulteranno in gran parte irrecuperabili anche per le modifiche apportate in corso d'opera all'impianto della lottizzazione di cui alla variante 1.

Peraltro, da un confronto tra la mappa catastale del frazionamento e gli elaborati progettuali delle opere di urbanizzazione di cui alla variante 1, per alcuni parti dell'area non vi è coincidenza, e questo perché il frazionamento è stato eseguito sulla scorta delle ipotesi progettuali iniziali che non coincidono con i sedimi viari previsti dalla variante 1.

### *VISURE CATASTALI AGENZIA DEL TERRITORIO DI VICENZA E IPOTECARIE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI SCHIO*

Si allega alla presente relazione e perizia di stima la visura catastale alla sezione terreni degli immobili in ditta a Selene Srl, acquisita dal Sister provincia di Vicenza, nei comuni di Zanè e Zugliano.

In merito alle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie si allega l'elenco delle trascrizioni dei vari atti e provvedimenti di cui alla visura acquisita telematicamente in data 24

giugno 25 dal sito della conservatoria dei Servizi di Pubblicità Immobiliare di Schio, provincia di Vicenza, nella quale vengono elencate le varie formalità che risultano trascritte verso Selene srl, inerenti a procedimenti e/o decreti trascritti sugli immobili in proprietà.

Di seguito elenco delle trascrizioni presenti ai registri immobiliari sezione di Schio (VI):

- Trascrizione atto d'obbligo edilizio in data 20.06.2002, n. 6553 RG a favore del comune di Zugliano;
- Trascrizione convenzione urbanistica in data 27.07.2010, n. 7618 RG a favore del Comune di Zugliano;
- Trascrizione atto modificativo di convenzione urbanistica in data 16.01.2014, n. 454 RG a favore comune di Zugliano;
- Iscrizione ipoteca volontaria in data 15.12.2003, n. 13629 RG, con successive annotazioni di proroga e ridefinizione del mutuo 2007, 2008, 2009, 2010, e cancellazione totale con annotazione n. 921 del 28.07.2010;
- Iscrizione ipotecaria volontaria in data 27.07.2010, n. 7623 RG, ai RP 1399 e 1400;
- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 22.12.2010 n. 12490 RG;
- Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da decreto ingiuntivo in data 23.05.2015, n. 1386 RG;
- Trascrizione convenzione urbanistica in data 28.1.2016, n. 10829 RG;
- Iscrizione contro Agenzia delle Entrate in data 10.04.2019, n. 3980 RG;
- Trascrizione costituzione diritti reali in data 16.11.2021, n. 13012 RG

Per le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ed ipotecarie presenti si rimanda alla singola valutazione dei vari titoli di cui all'elenco ed alla visura allegata anche al fine di valutare prevalenze tra i vari titoli trascritti.

#### *DATI CATASTALI*

Come detto, Selene Srl risulta proprietaria di terreni per complessivi mq. 196.211, di cui una minima parte in Comune di Zanè, confinanti con l'ambito della lottizzazione, acquistati per poter realizzare un collegamento ciclabile tra l'area del PdL e l'adiacente pista ciclabile che transita nel territorio del Comune di Zanè;

- mappali in proprietà risultano censiti al Comune di Zanè, foglio 5, mappali n. 67 e 68, ed hanno una superficie complessiva di mq. 410.

In comune di Zugliano, sempre adiacenti all'ambito della lottizzazione, costituiti da sedimi di strade in uso ad aree, lotti edificati e terreni di terzi, sempre distinti al foglio 15 di Zugliano, con i mappali n. 307, 419 e 422 per complessivi mq. 3.595, la maggiore superficie del P.P. "Rozzola", interamente nel territorio del comune di Zugliano, risulta in proprietà di Selene Srl per complessivi mq. 195.801 ed è interamente distinta al foglio 15, come di seguito indicato:

- mappali foglio 15: mn. 307, 419, 422, 423, 437, 438, 439, 440, 442, 443, 444, 446, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 545, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 463, 464, 466, 467, 468, 470, 471, 472, 473, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482,

483, 484, 485, 486, 487, 489, 490, 491, 492, 497, 498, 499, 500, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 56; per la distinta delle superfici dei singoli mappali si rimanda alla presa visione della visura catastale allegata.

Dai dati di progetto si rileva che la superficie netta dei lotti che rimane in proprietà a Selene srl complessivamente ammonta a mq. 125.430, come viene indicato nella tabella riepilogativa inserita in precedenza.

Per il dettaglio dei lotti, dimensioni e ripartizione nei vari stralci funzionali attuativi previsti dal progetto autorizzato si rimanda alla presa visione dei vari allegati alla presente relazione, indicanti dati complessivi, ripartizione nei vari stralci attuativi dei lotti, superfici, volumetrie edificabili, oltre ad indicare gli importi assegnati ai singoli lotti dello scomputo oneri tabellari, determinati sulla base del costo indicato delle opere da realizzare.

#### *SITUAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA' IMMOBILI*

Per l'aspetto relativo alla verifica della conformità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto della presente relazione e perizia di stima, considerato trattasi di terreni edificabili soggetti al P.P. di iniziativa pubblico privato, che le opere di urbanizzazione previste ed autorizzate dai vari titoli rilasciati dal comune di Zugliano risultano pressoché non realizzate, e pertanto non necessario procedere con la verifica della conformità in quanto non realizzate; pertanto non sussistono elementi di difformità da segnalare.

#### *PROPRIETA' E DISPONIBILITA' DEI BENI*

Richiamate le premesse ed informazioni in relazione, rimandando alle indicazioni catastali che individuano la consistenza dei beni in oggetto, dalle visure eseguite si conferma la piena proprietà e titolarità dei beni in carico alla società Selene srl in liquidazione giudiziale.

#### *DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E CARATTERISTICHE DEL SITO*

L'area in esame è situata nella zona di cerniera tra territori residenziali ed artigianali, confinante con il torrente Rozzola a ovest e delimitata dal confine comunale di Zanè. L'area risulta ben collegata alla viabilità extra-comunale, grazie alla sua posizione adiacente alla **via Lavarone**, la quale funge da circonvallazione est di Thiene. L'ubicazione risulta quindi strategica, essendo facilmente accessibile e ben servita dalla rete viaria.

Il compendio immobiliare si trova a breve distanza dalla zona a servizi del comune di Thiene, caratterizzata dalla presenza di piscine comunali e impianti sportivi, che aumentano l'attrattività della zona. La giacitura del terreno è pressoché pianeggiante, con una modesta pendenza (circa 1%) in direzione nord-sud. A nord dell'area si estende un contesto collinare, con la presenza di una vasta zona rurale e alcune corti agricole.

*L'area complessiva ha un'estensione di circa 20 ettari (200.000 mq), suddivisi fra i comuni di Thiene ed in minima parte Zanè. La porzione maggiore dell'area, come detto, è soggetta alle previsioni del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblico-privata "Rozzola" prevede l'edificazione residenziale, commerciale e direzionale.*

*PERIZIA DI STIMA E VALUTAZIONE IMMOBILE – PROCEDURA FALLIMENTARE VENDITA IN BLOCCO UNICO LOTTO*

La presente perizia ha lo scopo di fornire una valutazione dell'immobile situato all'interno dell'area del Piano Particolareggiato "Rozzola", oggetto di procedura fallimentare, per attribuirne il valore di mercato indicativo ai fini della vendita. L'analisi prende in considerazione la situazione urbanistica, le caratteristiche fisiche del terreno, i vincoli legati alla convenzione urbanistica e l'analisi del contesto locale.

Prima di procedere con la stima del bene, è necessario prendere in considerazione la complessità del compendio immobiliare in oggetto, nonché le sue caratteristiche, lo stato autorizzativo, e la validità dei permessi di costruzione già rilasciati. Inoltre, è probabile che si renda necessario aggiornare i progetti esecutivi delle opere e rivedere i costi di esecuzione per lo sviluppo urbanistico dell'area, finalizzati alla successiva vendita dei lotti previsti dal progetto autorizzato.

I costi delle opere di urbanizzazione necessari per completare la trasformazione urbanistica dell'area e rendere edificabili i singoli lotti, come indicati nelle convenzioni urbanistiche esistenti, si riferiscono a quotazioni relative al periodo in cui sono stati formulati. Pertanto, per procedere con una stima analitica accurata, sarebbe necessario attualizzare tali importi, rivedendo il computo metrico estimativo, aggiornando i prezzi delle lavorazioni e verificando la corrispondenza delle quantità e caratteristiche delle opere previste dal progetto della variante 1 al Piano Particolareggiato (P.P.).

*In assenza di un costo attendibile per le opere di urbanizzazione, risulta difficile redigere una stima analitica fondata su dati oggettivi, che prenda in considerazione i valori di mercato attuali e praticabili nella vendita dei terreni edificabili in zona, oltre a detrarre gli utili dell'operazione, i costi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, progettazione e direzione lavori, collaudi, e ogni altra spesa accessoria. Pertanto, si ritiene necessario adottare un approccio di **stima sintetica**, in cui si terrà conto dei valori di mercato per terreni simili e delle specificità del compendio.*

### *ANALISI DI MERCATO E CONTESTUALIZZAZIONE TERRITORIALE*

Via Lavarone è una **circonvallazione est di Thiene**, un'area ben servita dalla viabilità, in un contesto residenziale e commerciale in espansione. La zona gode di una **comoda accessibilità** e di servizi vicini (come centri commerciali, scuole, impianti sportivi), il che aumenta l'attrattiva per possibili sviluppi residenziali. Inoltre, la vicinanza alla città di Thiene (città che funge da centro commerciale e amministrativo) e la buona connessione con le principali arterie stradali e autostradali della provincia fanno sì che l'area abbia una buona richiesta di mercato, con un potenziale di sviluppo residenziale.

L'area si trova in una zona in via di sviluppo, caratterizzata principalmente da edificazioni residenziali e alcune attività artigianali. A breve distanza sono presenti aree già urbanizzate e realizzate con tipologie residenziali di pregio, in particolare edifici monofamiliari e ville. L'area è anche ben servita da infrastrutture e servizi pubblici, come già accennato, con la vicinanza alla zona sportiva del comune di Thiene e la presenza della viabilità extra-comunale.

Da indagini di mercato, è emerso che i terreni edificabili in zona, con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente stima, sono stati venduti recentemente a un valore medio che varia tra **200 €/mq e 250 €/mq**. Questi valori dipendono dalle dimensioni dei singoli lotti e dalle caratteristiche specifiche, come la posizione e l'accessibilità. Inoltre, alcuni lotti posti nella parte sud dell'area, adiacenti a via Lavarone, possono essere destinati a uso commerciale o direzionale, il che potrebbe comportare un aumento o diminuzione del valore di vendita.

Nonostante i dati relativi a compravendite recenti, è importante sottolineare che il compendio in oggetto prevede una lottizzazione di dimensioni significative, con la possibilità di sviluppare numerosi lotti edificabili. Di conseguenza, l'offerta di terreni potrebbe influenzare negativamente i valori di mercato, portando a una riduzione dei prezzi di vendita rispetto a quelli attuali.

Alcuni terreni adiacenti sono stati messi in vendita a prezzi superiori ai 300€/mq, ma si ritiene che tali richieste non corrispondano al valore effettivamente praticabile in una compravendita concreta, considerando la quantità disponibile di terreni e le caratteristiche specifiche di questi ultimi.

### *VALUTAZIONE DEL BENE IN UNICO LOTTO*

L'area complessiva oggetto di vendita ha una superficie totale di **196.211 mq**, distribuita principalmente nel comune di **Zugliano** e solo in minima parte nel comune di **Zanè**, peraltro questa non edificabile. Tuttavia, la superficie effettivamente vendibile, destinata a lotti edificabili, è di **125.430 mq.**, per una volumetria massima edificabile di **176.836 mc.**, di cui con destinazione residenziale **mc. 154.866** e commerciale-direzionale **mc. 21.970** (all'interno dello stralcio A), come indicato nelle tabelle allegato 8.

Per stimare il valore complessivo del compendio, si è adottato un approccio sintetico, basato su una valutazione per **analogia** con i terreni edificabili oggetto di recenti compravendite praticate nella zona e tenendo conto delle caratteristiche specifiche del progetto autorizzato e del sito in oggetto.

La valutazione sintetica del bene viene svolta considerando la **superficie effettivamente vendibile come “superficie fondiaria netta dei lotti” di 125.430 mq**, alla quale si attribuisce un valore di mercato di **€ 60,00 al mq**.

**Valore complessivo del bene stimato:**

Considerando la superficie vendibile di **125.430 mq** e applicando un valore di **60 €/mq**, che riflette le condizioni di mercato attuali, il valore stimato complessivo del bene risulta essere **€. 7.525.800,00**, arrotondato per semplicità, a **€. 7.526.000,00 (diconsieurosettemilionicinquecentoventiseimila/00)**.

Questo valore tiene conto delle dimensioni complessive dell'area, della destinazione d'uso prevalentemente residenziale, della presenza di aree destinate ad uso commerciale e direzionale, nonché delle caratteristiche geografiche e infrastrutturali favorevoli della zona.

*CONCLUSIONI*

In sintesi, il valore stimato per il compendio immobiliare in oggetto, alla luce delle informazioni a disposizione e delle analisi di mercato condotte, risulta essere nell'ipotesi della vendita fallimentare in unico lotto di **€. 7.526.000,00 (diconsieurosettemilionicinquecentoventiseimila/00)**.

Tale valutazione tiene conto delle caratteristiche dell'area, della sua ubicazione e della situazione urbanistica, pur riconoscendo che eventuali modifiche nei costi delle opere di urbanizzazione e nelle condizioni di mercato potrebbero influire sull'effettivo valore di vendita.

**Avvertenza:**

La stima fornita in questa relazione è basata su informazioni disponibili al momento della sua redazione, potrebbe necessitare di aggiornamenti qualora emergano nuovi dati o cambiamenti significativi nelle condizioni di mercato o nella pianificazione urbanistica attuativa.

Verona, il 24 luglio 2025

**Il perito incaricato**  
**F.to arch. Fabio Beltrame**

*ALLEGATI:*

1. Documentazione fotografica e riprese aeree
2. Estratto di mappa catastale e proprietà
3. Estratto mappa catastale e stralci A B C D
4. Mappa dei lotti e stralci A B C D
5. Permessi di costruire PDC 2011-52 e PC 49-2016
6. Convenzioni urbanistiche 2010-2013-2016
7. Relazione tecnica illustrativa allegata alla Variante 1 “Rozzola”-ottobre 2015
8. Tabelle riepilogo dati lotti per gli stralci A, B, C, D
9. Tavola 5 Planimetria stralci A B C D - allegata alla Variante 1 “Rozzola”
10. Tavola 9 Planimetria acc Comune di Thiene – di cui alla Variante 1 “Rozzola”
11. Visura catasto Terreni
12. Ispezione ipotecaria elenco
13. Iscrizione Agenzia Entrate
14. Documenti Selene ipoteche da curatore.