



TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Prima Civile – Diritto della crisi e dell’insolvenza

PROCEDURA L.G. 50/2026

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

Lotto Unico



Identificazione dei beni: Immobili in Zermeghedo (VI), Via F.B. Cavalieri, 1:

C.F. foglio 3, m.n. **371 sub 8** (D/1)

C.F. foglio 3, m.n. **371 sub 9** (D/1)

C.T. foglio 3, m.n. **371 (E.U.)** (parte)

Giudice: **Dott. Fabio D’Amore**

Curatore: **dr. Franco Camerra**

Resistente: **“ASDUTRA S.A.S. di XXX”**

Esperto stimatore: **ing. Raffaella Panizzon**

1. SCHEDA SINTETICA e INDICE

<p>Diritto: Piena proprietà per l'intero</p> <p>Tipologia bene: Opificio</p> <p>Ubicazione: Comune di Zermeghedo (VI), Via F.B. Cavalieri, 1</p> <p>Dati Catastali attuali:</p> <p>Comune di Zermeghedo</p> <p>C.F. foglio 3, m.n. 371 sub 8 (D/1)</p> <p>C.F. foglio 3, m.n. 371 sub 9 (D/1)</p> <p>C.T. foglio 3, m.n. 371 (E.U.) (parte)</p> <p>Superficie commerciale del fabbricato: circa 1.460 mq</p> <p>Stato: manutenzione sufficiente</p> <p>Difformità catastali: v. paragrafo 5.4</p> <p>Difformità urbanistico edilizie: v. paragrafo 7.2</p> <p>Valore di mercato per l'intero: v. paragrafi 12.2-12.3-12.4</p> <p>Prezzo base d'asta: secondo discrezionalità del Curatore</p> <p>Occupazione: in uso alla società "XXX"</p> <p>A.P.E.: in corso di validità – Classe "D"</p> <p>Problemi particolari – informazioni utili – criticità: v. paragrafo 16.0</p>

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- Primo sopralluogo ricognitivo in data 12.11.2025
- Secondo sopralluogo procedurale in data 20.11.2025
- Richiesta accesso agli atti il 18.11.2025
- Invio files dal Comune il 22.11.2025
- Ispezioni ipotecarie e visure catastali in date varie
- Revisione della relazione di stima dalla nomina del 04.06.2026 (L.G. 50/2026)
- Visure catastali aggiornate 09.06.2026

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il compendio immobiliare di cui trattasi, che insiste sul m.n. 371 del fog. 3 di Zermeghedo, è composto da due immobili produttivi (subalterni 8-9), ad uso laboratorio e deposito, ed è sito in Via F.B. Cavalieri al civ. 1.

Il bene è parte di un fabbricato più ampio che comprende altre unità immobiliari (opifici – v. elaborato planimetrico prot. VI0008770 del 24.1.2019).

Costituisce bene comune non censibile il subalterno 1 (cortile, camminamento, area di manovra) attraverso il quale si accede al bene in oggetto.

Dirigendosi dalla via F.B. Cavalieri, prima di raggiungere l'area comune di accesso si trova una zona destinata a parcheggio identificata con il m.n. 370, che risulta essere di proprietà del Comune.

3.2 Diritto e identificazione catastale beni

Relativamente ai **mappali 371 sub 8 – 371 sub 9** gli intestatari catastali attuali risultano:

ASDUTRA S.A.S. DI XXX sede in Arzignano (XXX) **proprietà per l'intero** in forza di:

- **DECRETO DI TRASFERIMENTO** (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 15.3.2018 – Pubblico ufficiale Tribunale di Vicenza rep. 101/18 del 15.3.2018 – trascritto in C.RR.II. di Vicenza il 21.12.2018 ai nn. 28702-03 RG / 18995-96 RP a favore della società **XXX**, sede in Arzignano (XXX);
- **ATTO DI CESSIONE DI QUOTA DI SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE** del 30.5.2023 – rep. 63038 del notaio Vito Guglielmi – trascritto in C.RR.II. di Vicenza il 05.06.2023 ai nn. 12458 RG / 9047 RP a favore della società **XXX**, sede in Zermeghedo (XXX);
- **ATTO DI CESSIONE DI QUOTA DI SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE** del 17.1.2024 – rep. 63619 del notaio Vito Guglielmi – trascritto in C.RR.II. di Vicenza il 18.01.2024 ai nn. 1324 RG / 974 RP a favore della società **XXX**, sede in Zermeghedo (XXX);

-
- **ATTO DI MODIFICA DEI PATTI SOCIALI DELLA SOCIETA' XXX** del 31.12.2025 – rep. 15102 del notaio Michelangelo Casciano – registrato a Padova il 14.01.2026 al n. 966 Serie 1T a favore della società **ASDUTRA S.A.S XXX** sede in Arzignano (XXX)

3.3 Confini N-E-S-O

Relativamente alla Mappa Wegis, secondo N.E.S.O., il fabbricato di cui è parte il compendio in oggetto confina con:

- mm.nn. 239-461-451; mm.nn. 420-215-217-399; m.n. 399; m.n. 370 (salvo i più precisi)

Relativamente all'Elaborato Planimetrico (prot. VI0008770 del 24.1.2019), il compendio in oggetto confina con:

- subalterno 1 su due lati; subalterni 5-6 (salvo i più precisi)

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il compendio, che è parte di un fabbricato più ampio, ha accesso pedonale e carrabile dal civico 1 di via F.B. Cavalieri, e consiste in due unità immobiliari (opifici), a destinazione laboratorio e deposito, di proprietà dell'impresa artigiana "XXX.", che ha come

oggetto sociale la lavorazione delle pelli, in particolare la loro condizionatura, per conto terzi.

A **piano terra** è costituito da centrale termica, spogliatoio, wc con anti, ufficio, due wc con anti, altro ufficio, locale sottoscala, spogliatoio wc con anti, ingresso al vano scala che conduce al piano superiore, vano tecnico esterno (**m.n. 371 sub 9**) e collegato laboratorio con piccolo ufficio (**m.n.**

371 sub 8). Al **piano primo** è costituito da vano scala, due uffici, un wc con anti e soppalco deposito materiale (**m.n. 371 sub 9**). Sono presenti alcuni lucernari sulle zone produttive.

Nelle zone di lavorazione sono presenti macchinari per il trattamento delle pelli sostenuti da strutture in acciaio (funzionali alla loro specifica attività ed eventualmente rimovibili).

L'area esterna (m.n. 371 sub 1) risulta essere comune a tutti i subalterni, come si evince

dall'elaborato planimetrico (24.01.2019). In sede di sopralluogo è stato rilevato che sono state realizzate sull'area comune alcune recinzioni tra le diverse unità immobiliari, ognuna delle quali dotata di accesso esclusivo. Al proposito non sono noti eventuali accordi tra le parti

Il compendio è dotato di impianto fotovoltaico.

Le finiture sono come da foto allegate.

		
ufficio reception pT	Altro ufficio pT	w.c. pT
		
ufficio p.1	w.c. p1	interno c.t.

		
laboratorio	laboratorio	laboratorio
		
laboratorio	ufficio nel laboratorio	container non autorizzato
		

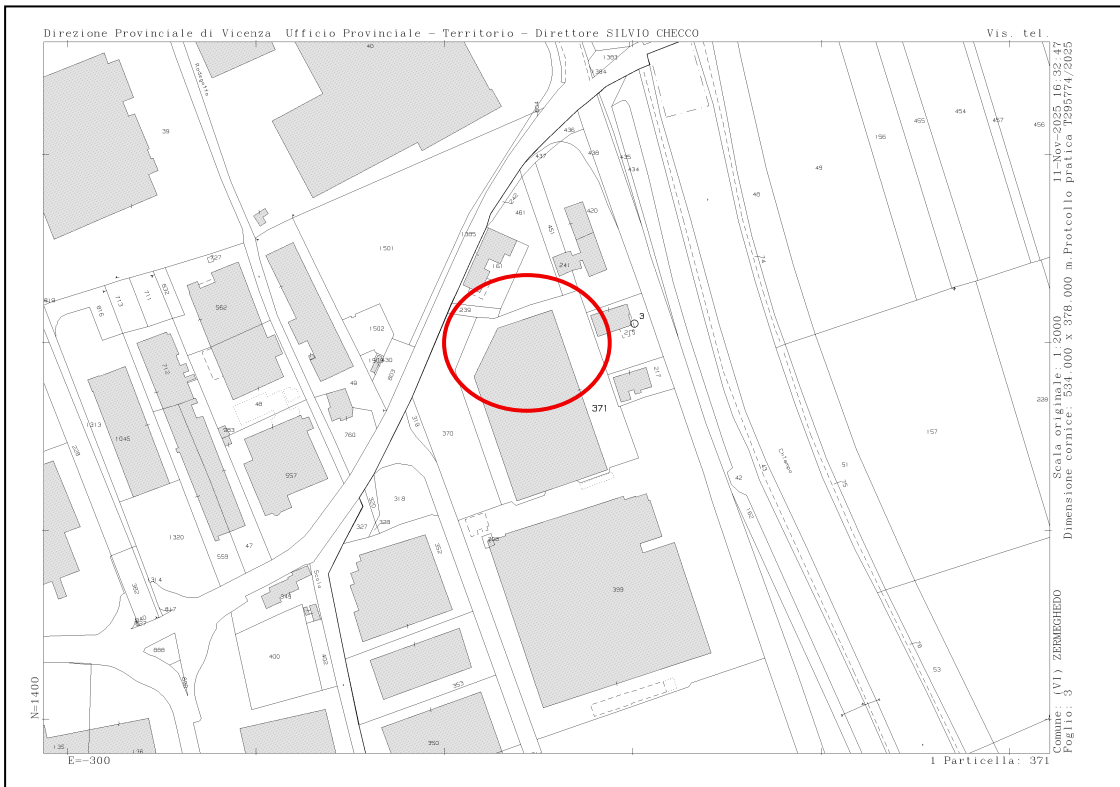


Figura 2. Estratto mappa catastale

SCHEMA PLANIMETRICO
STATO DEI LUOGHI

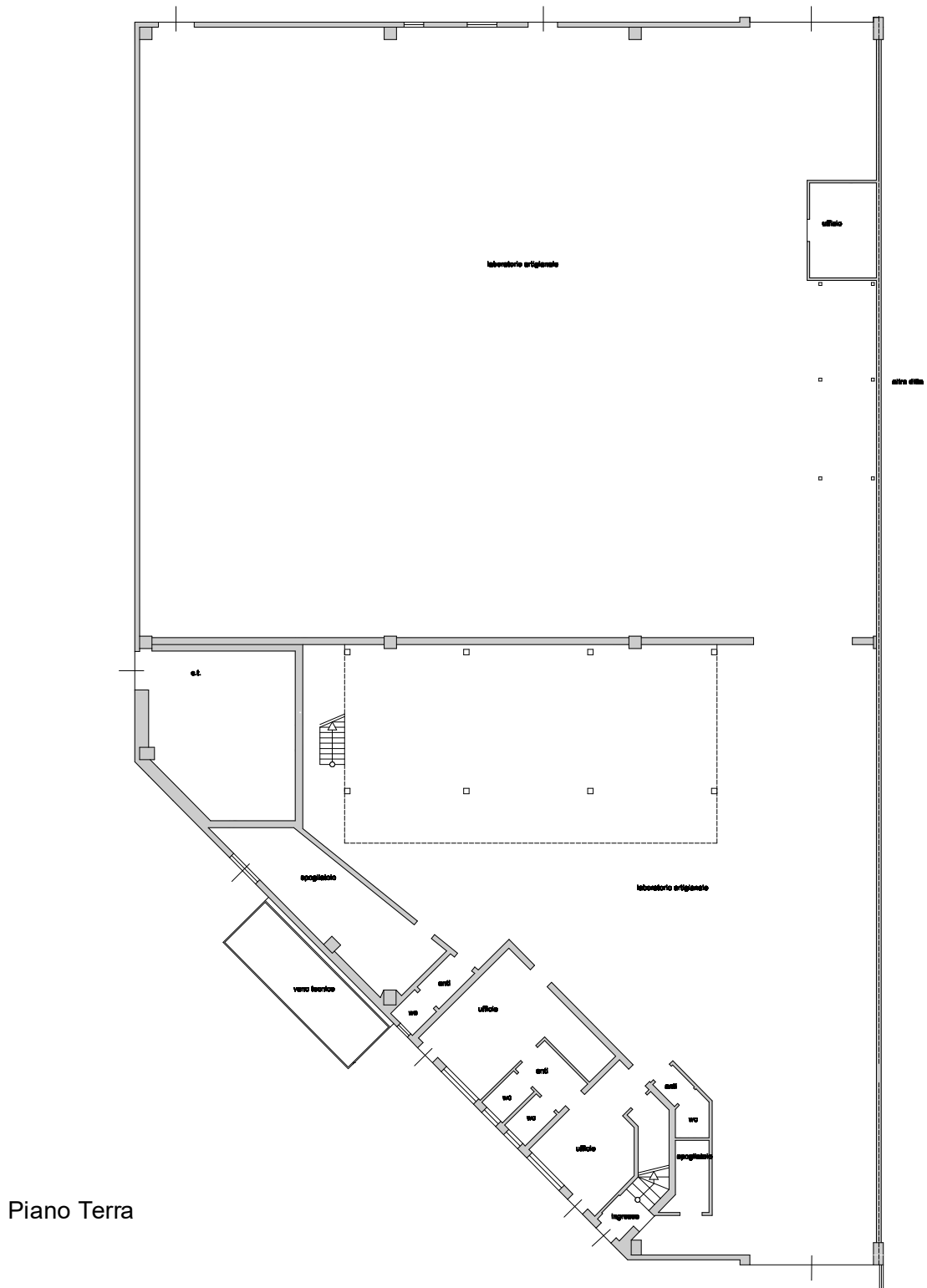
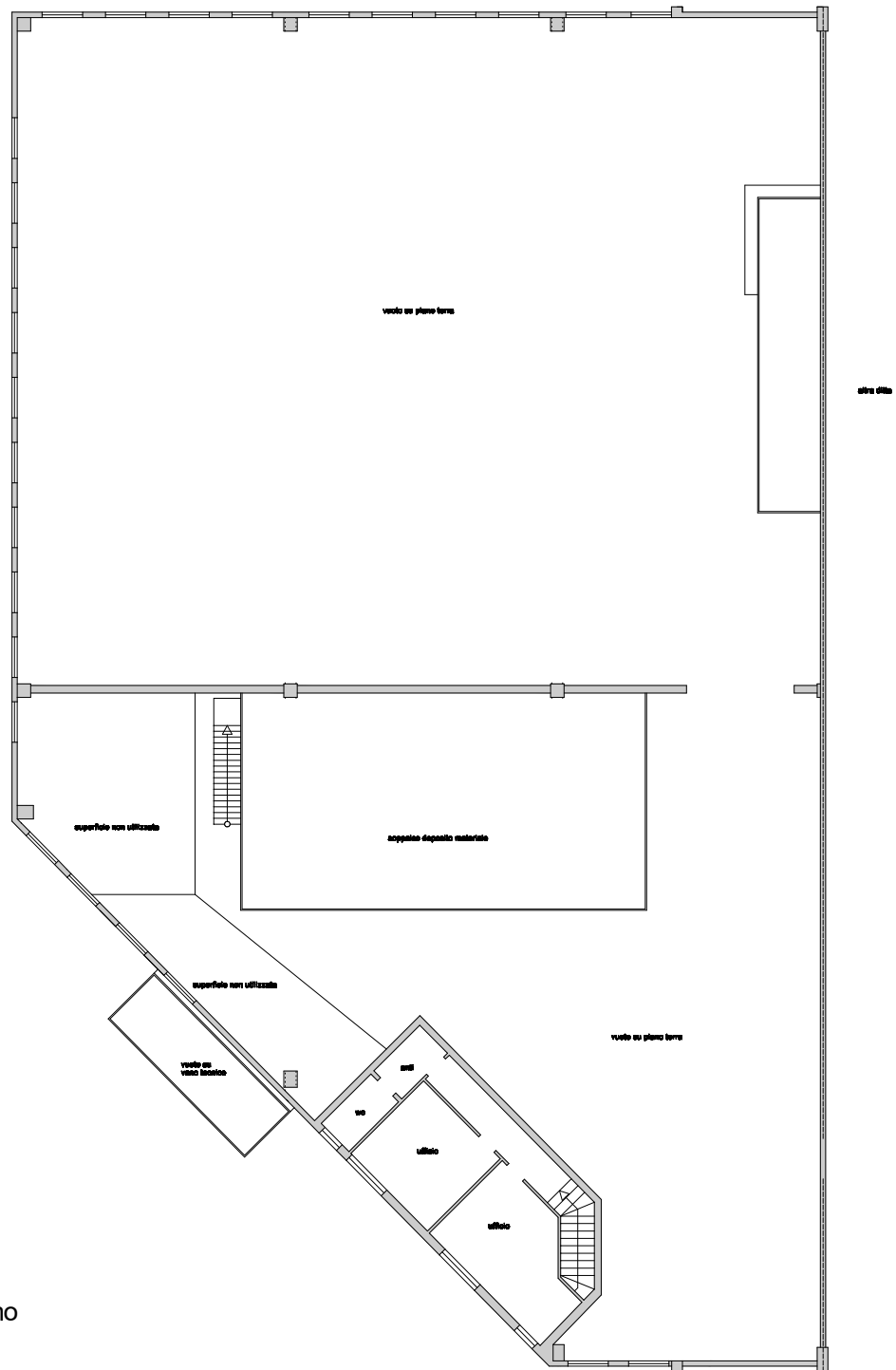


Figura 3.1 Rappresentazione planimetrica dello stato dei luoghi

SCHEMA PLANIMETRICO
STATO DEI LUOGHI



Piano Primo

Figura 3.2 Rappresentazione planimetrica dello stato dei luoghi

NOTA: La copertura container per caldaia a legna, edificata in assenza di titolo edilizio, risulta essere stata demolita, nell'ottica della messa in pristino dei luoghi.

Si precisa, altresì, che la rappresentazione dello stato dei luoghi è puramente indicativa e di massima – i macchinari e le materie prime presenti durante il sopralluogo non hanno consentito una misurazione dei luoghi più precisa e completa.

3.5 Certificazione energetica

L'immobile è provvisto di A.P.E. in corso di validità. La classe energetica di appartenenza è la "D". Secondo tale documento: le fonti energetiche utilizzate sono l'energia elettrica da rete e il gas naturale; la climatizzazione invernale e la produzione di acqua sanitaria sono garantite da caldaia a condensazione alimentata da gas naturale.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile, dalla data 01.01.2026, risulta essere in uso alla società "XXX.", società con unico socio, con sede a Zermeghedo, in via F.B. Cavalieri civ. 1, in virtù del "CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE" ultranovennale a rep. 67422 del notaio dr. G. Muraro in data 17.12.2025, registrato a Vicenza il 23.12.2025 al n. 42884 Serie 1T, trascritto a Vicenza il 23.12.2025 ai nn. 29329 RG/21348 RP, con specifica di destinazione d'uso produttivo, ma per cui il Curatore è stato autorizzato a recedere, ex artt. 185 co.2 e 140 co. 4 CCII, portando la **scadenza della locazione al 19.05.2030**, ovvero a quattro anni dall'apertura della procedura avvenuta in data 19.05.2030, nonché a far annotare nei Registri Immobiliari il recesso, ovvero la risoluzione unilaterale esercitata dagli Organi della Procedura in base ai citati articoli.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il **m.n. 371 sub 8 (D/1)** alla costituzione del 12.06.1997 (n. F01040.1/1997) era identificata come **m.n. 371 sub 4** (F/3, ed è stata interessata da:

-**Variazione** del 10/03/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI –
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. H00117.1/1998) assumendo l'identificativo di **m.n. 371 sub 7**;

-**Variazione** del CLASSAMENTO – D.M. 701/94 del 10/03/1998 (n. H00117/1998) con passaggio alla categoria D/1;

-**Variazione** del 17/04/2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI –
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3029.1/2002 – Pratica n. 116624)
assumendo l'identificativo di **m.n. 371 sub 8**;

- **Variazione** del CLASSAMENTO del 17/04/2003 (n. 5529.1/2003 - Pratica n. 137426).

Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il **m.n. 371 sub 9 (D/1)** alla costituzione del 12.06.1997 (n. F01040.1/1997) era identificata come **m.n. 371 sub 4** (F/3, ed è stata interessata da:

-**Variazione** del 10/03/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI –
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. H00117.1/1998) assumendo l'identificativo di **m.n. 371 sub 7**;

-**Variazione** del CLASSAMENTO – D.M. 701/94 del 10/03/1998 (n. H00117/1998) con passaggio alla categoria D/1;

-**Variazione** del 17/04/2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI –
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3029.1/2002 – Pratica n. 116624)
assumendo l'identificativo di **m.n. 371 sub 9**;

-**Variazione** del CLASSAMENTO del 17/04/2003 (n. 5529.1/2003 - Pratica n. 137426).

Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il **m.n. 371** deriva:

- Dalla particella **m.n. 41** (seminativo arborato di **39.970 mq**) all'impianto meccanografico del 31.12.1971; e successivamente è stata interessata da:
 - Variazione** d'UFFICIO del 20.10.1982 (n. 14580) assumendo la superficie pari a **36.870 mq**;
 - Voltura** d'UFFICIO in atti dal 29.11.1980 (n. 20080) assumendo la superficie pari a **8.356 mq**;
 - Variazione** in atti dal 23.08.1982 (n. 582) assumendo la qualità di **Ente Urbano** di 8.356 mq;
 - Variazione** d'UFFICIO del 20.10.1982 in atti dal 28.11.1980 (n. 14580) assumendo l'identificativo di **m.n. 233** di **10.000 mq**;
 - FRAZIONAMENTO** del 20.01.1997 (n. 174.1/1997) assumendo l'identificativo di **m.n. 369** di **7.612 mq**;
 - TIPO MAPPALE** del 09.05.1997 (n. 2068.1/1997) assumendo l'identificativo di **m.n. 371** e la qualità di **Ente Urbano** di **7.612 mq**;
 - FRAZIONAMENTO** del 26.01.2005 (n. 8686.1/2005 – Pratica n. VI0008686) assumendo la superficie di **6.886 mq**.

5.2 Intestatari catastali storici

Relativamente ai mappali 371 sub 8 – 371 sub 9 gli intestatari catastali storici risultano come di seguito:

- **Dal 12.06.1997**: XXX sede in Zermeghedo (VI) (C.F. XXX) dalla costituzione;
- **Dal 10.04.2003**: XXX. sede in Torino (TO) (C.F. XXX) in forza di atto di COMPRAVENDITA del 10.04.2003 – rep. 34586 notaio dr. Vito Guglielmi;
- **Dal 25.06.2010**: XXX. sede in Arzignano (VI) (C.F. XXX) in forza di atto di COMPRAVENDITA del 25.06.2010 – rep. 114707 notaio dr. Paolo Dianese;
- **Dal 11.05.2011**: XXX. sede in Zermeghedo (VI) (C.F. 00871350245) in forza di atto di FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE del 11.05.2011 – rep. 116266 notaio dr. Paolo Dianese;

- **Dal 03.09.2012:** XXX sede in Zermeghedo (VI) (C.F. XXX) in forza di atto di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' DA S.A.S. IN S.N.C. del 03.09.2012 – rep. 22681 notaio dr. Alberto Bonato;
- **Dal 15.03.2018:** XXX. sede in Zermeghedo (VI) (C.F. XXX) in forza di atto di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 15.03.2018 – rep. 101/18 Tribunale di Vicenza – trascritto in C.RR.II. di Vicenza il 21.12.2018 ai nn. 28702 RG / 18995 RP;
- **Dal 30.05.2023:** XXX sede in Zermeghedo (VI) (C.F. XXX) in forza di atto di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE del 30.05.2023 – rep. 63038 notaio dr. Vito Guglielmi - trascritto in C.RR.II. di Vicenza il 05.06.2023 ai nn. 12458 RG / 9047 RP;
- **Dal 17.01.2024:** XXX sede in Zermeghedo (VI) (C.F. XXX) in forza di atto di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE del 17.01.2024 – rep. 63619 notaio dr. Vito Guglielmi - trascritto in C.RR.II. di Vicenza il 18.01.2024 ai nn. 1324 RG / 974 RP.
- **Dal 31.12.2025:** ASDUTRA S.A.S. XXX sede in Arzignano (VI) (C.F. XXX) in forza di atto di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE – VOLTURE SOCIETARIE del 31.12.2025 – rep. 15102 notaio dr. Michelangelo Casciano - registrato a Padova il 14.01.2026 al n. 966 Serie 1T.

5.3 Giudizio di conformità catastale

		Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Data: 11/11/2025 Ora: 16:34:26 Numero Pratica: T296826 Pag: 1 - Fine		
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI						
Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ZERMEGHEDO			3	371		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA FRANCESCO BONAVENTURA CAVALIERI		T			CORTILE, CAMMINAMENTI E AREA DI MANOVRA B.C.N.C. AI SUB.2-SUB.3- SUB.5-SUB.6-SUB.8-SUB.9
2	VIA FRANCESCO BONAVENTURA CAVALIERI		T-1			OPIFICIO
3	VIA FRANCESCO BONAVENTURA CAVALIERI		T-1			OPIFICIO
5	VIA FRANCESCO BONAVENTURA CAVALIERI		T-1			OPIFICIO
6	VIA FRANCESCO BONAVENTURA CAVALIERI		T-1			OPIFICIO
8	VIA FRANCESCO BONAVENTURA CAVALIERI		T			OPIFICIO
9	VIA FRANCESCO BONAVENTURA CAVALIERI		T-1			OPIFICIO

Visura telematica

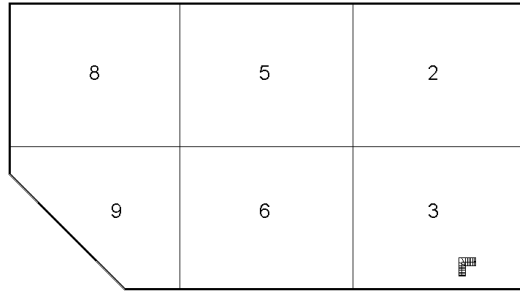
Figura 5.1 Elenco subalterni

Data: 11/11/2025 - n. T296824 - Richiedente: Telematico

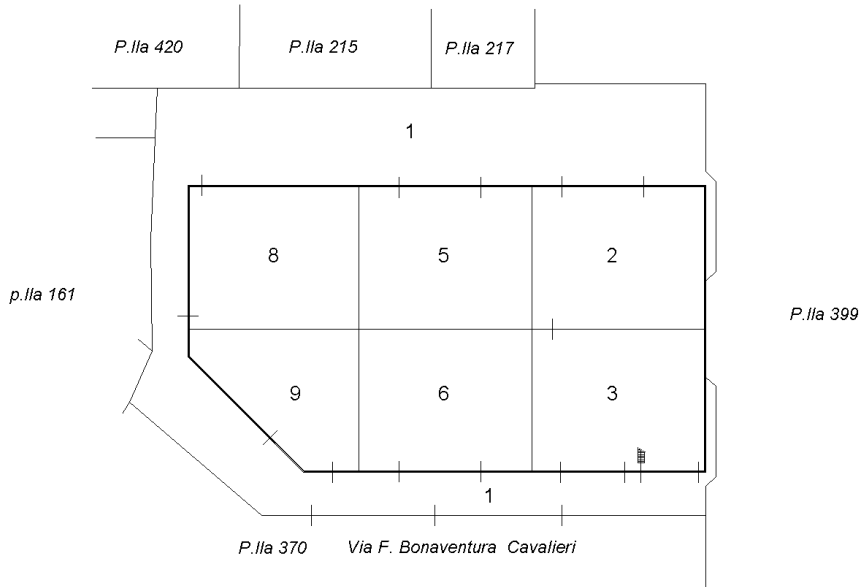
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Gugole Gabriele
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Vicenza	N. 2516

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza**

Comune di Zermeghedo	Protocollo n. VI0008770 del 24/01/2019
Sezione: Foglio: 3 Particella: 371	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 1000	



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 11/11/2025 - n. T296824 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/11/2025 - Comune di ZERMEGHEDO(M170) - < Foglio 3 Particella 371 >

Figura 5.2 Elaborato planimetrico dei beni

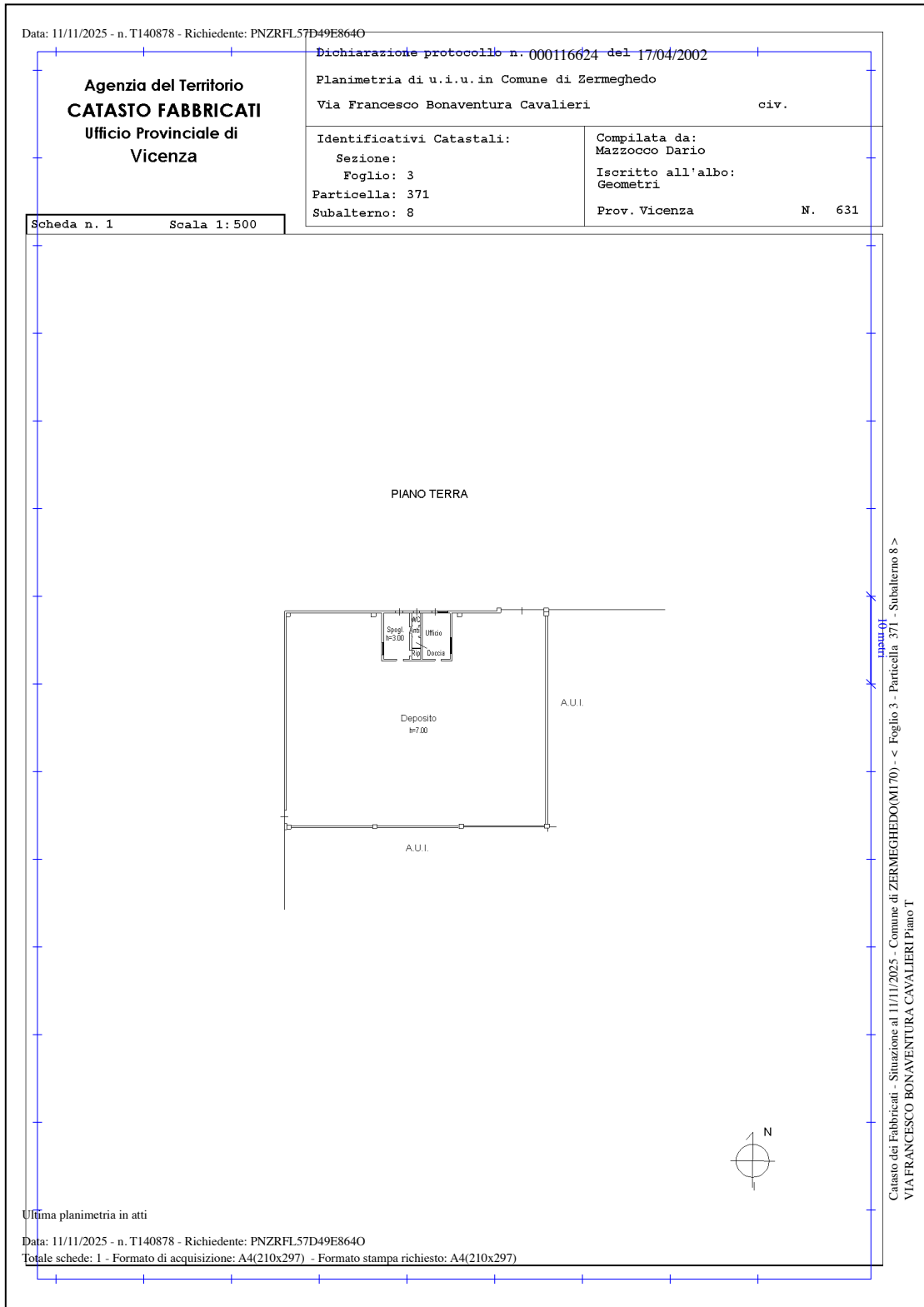


Figura 5.3 Planimetria catastale p.T

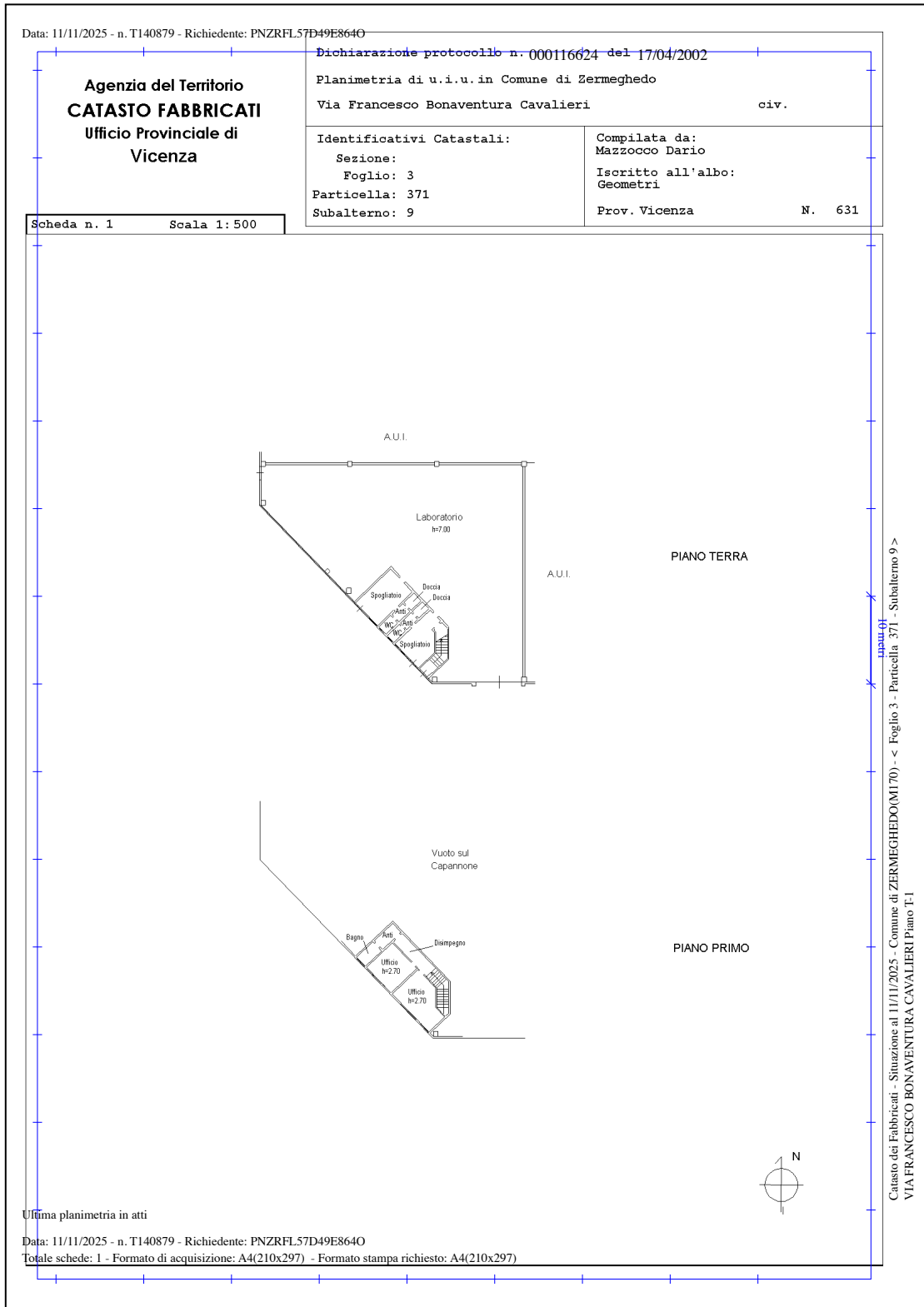


Figura 5.4 Planimetria catastale p.1

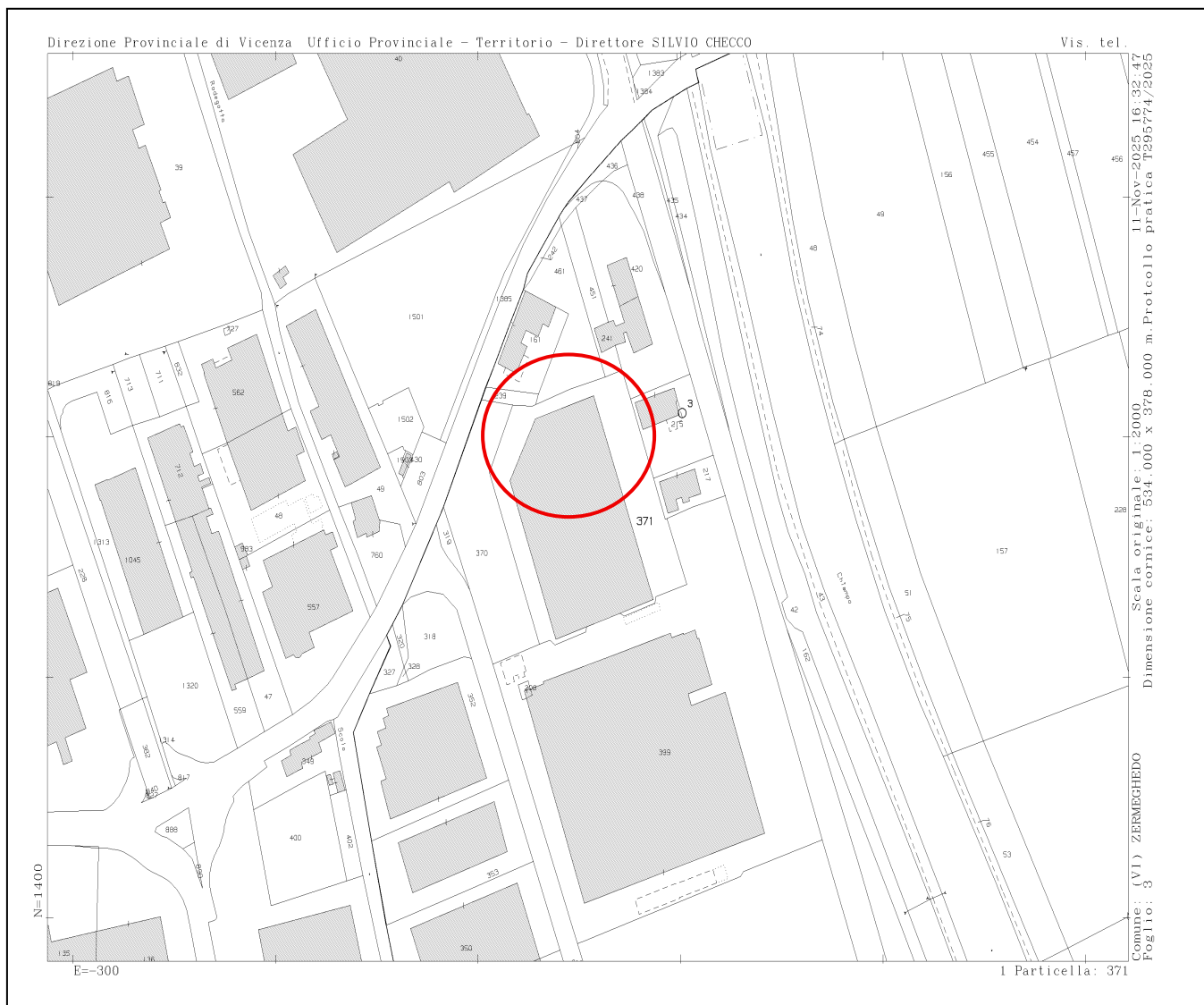


Figura 5.5 Estratto mappa catastale

SOVRAPPOSIZIONE STATO DEI LUOGHI - CATASTALE

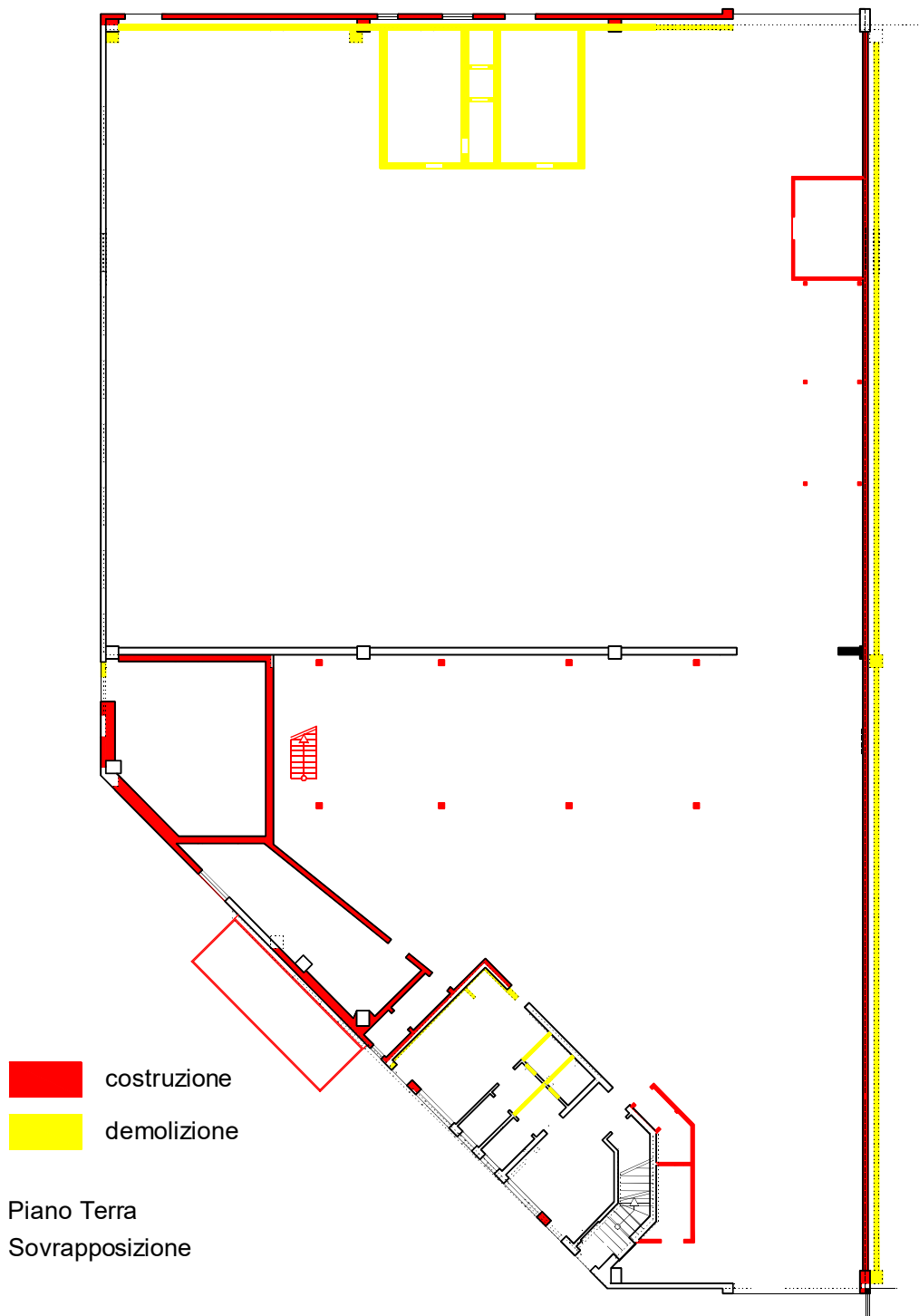


Figura 5.6 Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale p.T

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le **difformità** indicate nelle precedenti sovrapposizioni (puramente indicative e non esaustive) e di seguito elencate.

Si tratta di difformità sia interne (ricavo di spogliatoi, centrale termica, soppalchi – realizzazione in altra area del corpo spogliatoi), difforme rispetto a quello originario, realizzazione di un ufficio e di ripostigli, modifiche ai w.c., realizzazione di due corpi esterni, uno dei quali autorizzato (vano tecnico) e **l'altro regolarizzato mediante messa in pristino (demolizione container)**, diverso posizionamento dei muri perimetrali, il tutto evidenziato nella tavola n. 4 allegata alla pratica edilizia di sanatoria SUAP 02913510240-29062020-1225.

A fronte del deposito della pratica in sanatoria di cui sopra **non risultano essere state aggiornate le planimetrie catastali mediante pratica DOCFA.**

Le altezze interne del capannone (variabili) riportate nelle planimetrie catastali (da aggiornare) risultano essere sostanzialmente coincidenti con quelle riportate nella tavola n. 3 della P.E. in sanatoria.

Invece le altezze rilevate nei corpi uffici di entrambi i piani, terra e primo, risultano essere pressoché coincidenti con quelle riportate nelle planimetrie catastali.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Si veda il precedente punto 5.2

7. ASPETTI URBANISTICO – EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito della richiesta di accesso agli atti del 18.11.2025, in data 22.11.2025 l'ufficio Edilizia Privata ha inviato gli estratti delle seguenti Pratiche Edilizie (P.E.):

- **P.E. n. 12/96 - Concessione edilizia del 22.06.1996 n. 12/96** per la “costruzione fabbricato a destinazione artigianale / industriale” a seguito della domanda presentata in data 26.6.1995 prot. N. 2384 da XXX in qualità di legale rappresentante della ditta “XXX

- **Richiesta del PERMESSO di agibilità parziale (unità 3 e 5) del 3.4.1997 prot. n. 1460** (relativa alla Pratica Edilizia n. 12796) per il fabbricato ad uso artigianale in via Francesco Bonaventura Cavalieri a Zermeghedo;

- **CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO E RILASCIO AUTORIZZAZIONE UNICA AMBIENTALE – SUAP n. 02913510240-26112019-1147 – prot. 3941 -Pratica 2020/17**
SANATORIA DI IMMOBILE AD USO ARTIGIANALE.

NOTA: La copertura container per caldaia a legna, edificata in assenza di titolo edilizio, risulta essere stata demolita, nell'ottica della messa in pristino dei luoghi.

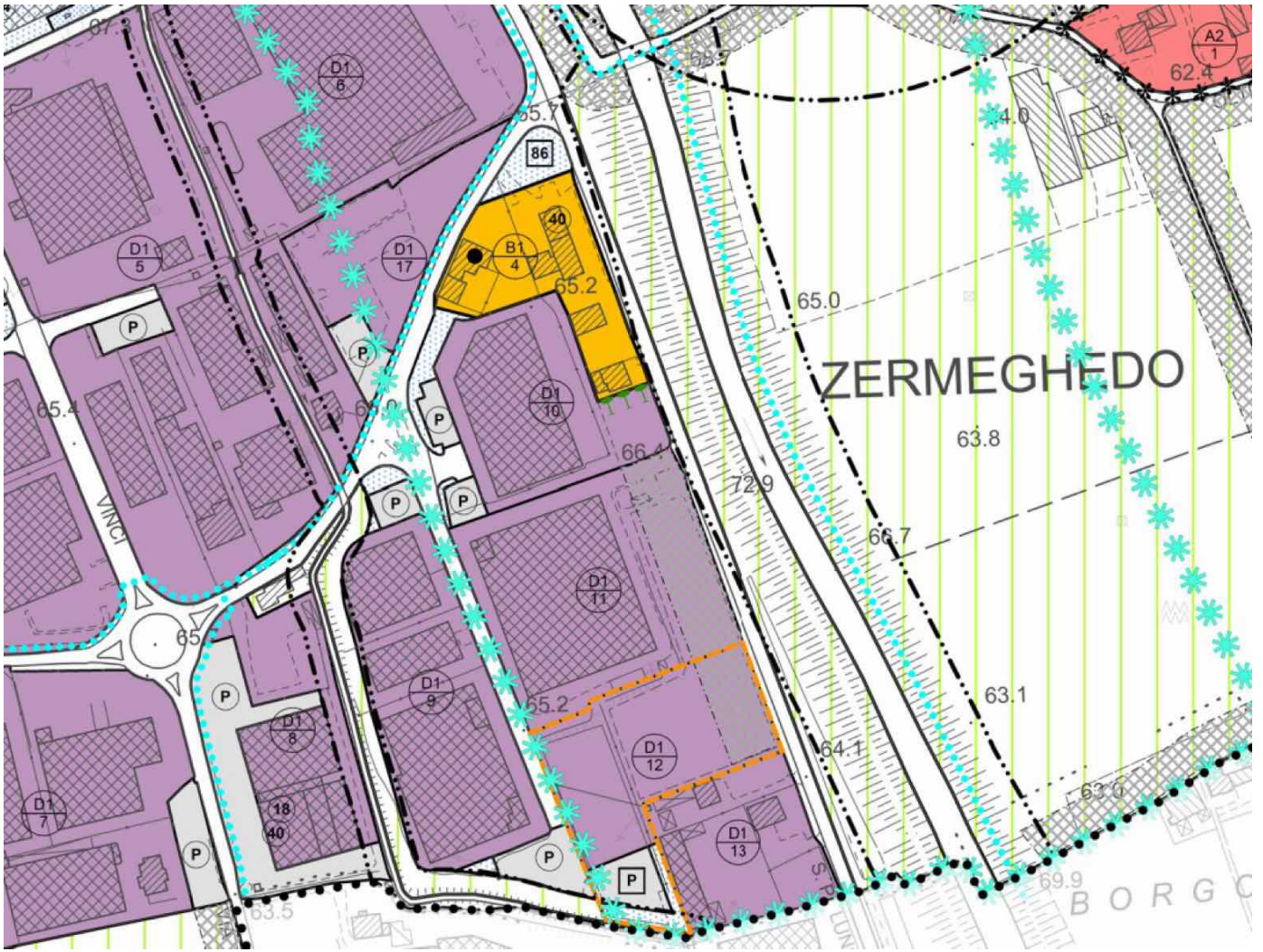
7.3 Verifica della sanabilità / regolarizzazione dei beni e costi

=

7.4 Zona urbanistica / C.D.U.

Secondo il P.I. variante n. 4, consultabile nel sito istituzionale del Comune di Zermeghedo, il Compendio in questione ricade in Z.T.O. "D1/10" – Zone per insediamenti Produttivi artigianale, industriale, commerciale di completamento.


Secondo la tavola "Zonizzazione e Vincoli" ricade all'interno del vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua (art. 142 comma 1 lett. C D.Lgs. 42/2004 – Sismico – fascia di tutela (art. 11 N.T.A. P.A.T.I.) – perimetro strumenti urbanistici attuativi vigenti (PEC D1/3) – compatibilità geologica: area idonea a condizione – area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico



LEGENDA

 Confine Comunale


ZONE OMOGENEE

 L Denominazione zona
n° Numero zona







Zone residenziali

-  Zone A1
-  Zone A2
-  Zone B1 di completamento
-  Zone B2 di completamento
-  Zone B3 di completamento
-  Zone C1
-  Zone C2 di espansione
-  Verde privato

VINCOLI

 Pericolosità idraulica del PAI (P4)
PAI - bacino Brenta-Bacchiglione
Adottato con Del. n. 3 del Com. Ist. del 9.11.2012

Vincoli

-  Vincolo cimiteriale
(R.D. 1265/1935)
-  Vincolo idrogeologico-forestale
(R.D. 3267/1923)
-  Vincolo idraulico
(R.D. 368/1904; R.D. 523/1904)
-  Vincolo paesaggistico
dei corsi d'acqua
(art. 142, comma 1, lett. c, D.Lgs. 42/04)
-  Metanodotto / fascia di rispetto
-  Pozzo di prelievo idropotabile /
fascia di rispetto
-  Fascia di rispetto stradale

Piani urbanistici attuativi

 Verde privato

Zone produttive

-  Zone D1
-  Zone D2 - ristrutturazione




Zone agricole

-  Zone E1 : collinare
-  Zone E2 : di pianura










Zone per servizi

-  Zone F1 : aree per l'istruzione
-  Zone F2 : aree per attrezzature
di interesse comune
-  Zone F3 : aree per parco
gioco sport
-  Zone F4 : aree per parcheggi

Piani urbanistici attuativi

-  Obbligo di strumento
urbanistico attuativo
-  Perimetro strumenti
urbanistici vigenti
-  Zona di degrado

Indicazioni puntuali

-  Nuova edificazione (600 mc)
-  Ampliamento (600 mc)
-  Edifici di interesse
storico testimoniale
-  Attività produttiva da bloccare
-  Attività produttiva da trasferire
-  Annesso non più funzionale
-  Opera incongrua
-  Coni visuali
-  Alberatura di progetto



Comune di Zermeghedo
Provincia di Vicenza
Piazza Regau', 1

Tel. 0444/685413 fax 0444/686260
 Indirizzo e-mail : info@comune.zermeghedo.vi.it
 P.I. 00539070243

Prot. n. 293

Zermeghedo, 19.01.2026

Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica, (art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, ex art.18 Legge 28/02/1985 n. 47). Richiedente: ing. Panizzon Raffaela.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la richiesta presentata dall'ing. Panizzon Raffaela, residente a Torri di Quartesolo (VI) in Via degli Ippocastani n. 99, pervenuta al prot. SUAP n. 19327 del 16.01.2026 (prot. comunale n. 287 in data 19.01.2026);

Visto il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale dei Comuni di Gambellara, Montebello Vicentino, Montorso Vicentino e Zermeghedo, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 37 del 18.01.2011;

Visto il vigente Piano degli Interventi, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 13.06.2012, la successiva variante n. 1 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 09.04.2014 e la successiva variante n. 2 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 25.07.2017, la successiva variante n. 3 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 27.04.2021 e la successiva variante n. 4 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 27.04.2021;

Visto il Decreto Sindacale n. 7 del 06.10.2025 di nomina del Responsabile dei Servizi dell'Area Tecnica, nella persona del sottoscritto ing. Amedeo Verolla, con le funzioni previste dall'art. 107 del D.Lgs. 267/2000;

In base agli atti d'ufficio

C E R T I F I C A

che, secondo il vigente strumento urbanistico, l'area censita al Catasto di questo comune di seguito citata ha la seguente destinazione di zona:

Foglio	Mappale	Normativa	Vincoli	Articoli NT di riferimento
3	371	Zona D1/10 – Zona produttiva	Sismico; Paesaggistico dei corsi d'acqua; Fascia di tutela (art. 11 NTA PATI); Perimetro strumenti urbanistici attuativi vigenti (PEC D1/3); Compatibilità geologica: area idonea a condizione; Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico;	17, 22, 34 NTO del PI NTA del PP2 10, 11, 25 NTA del PATI

Si rilascia il presente Certificato in carta resa legale ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, per uso Notarile/Amministrativo.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUI BENI

(fonte: ISPEZIONI IPOTECARIE n.T112499 del 3.11.2025, n.T41331 del 15.1.2026, n.T51761 del 10.06.2026)

8.1 Oneri e vincoli

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 10.06.2026 -23.06.2026)

- **ISCRIZIONE CONTRO del 29/01/2019** - Registro Particolare **298** Registro Generale 2108 derivante da IPOTECA VOLONTARIA per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Repertorio 1744/1404 del 24/01/2019 notaio Noto Fabrizio

Beni in ZERMEGHEDO (VI), CF Fg. 3 mm.nn. **371 sub 8 - 371 sub 9** (per l'intero) e per la quota proporzionale mm.nn. **371 sub 1** (B.C.N.C.) - **371** (E.U.);

Somma capitale € 300.000,00, totale € 600.000,00

A favore di XXX

Contro XXX

- **ISCRIZIONE CONTRO del 05/06/2023** - Registro Particolare **1674** Registro Generale 12533 derivante da IPOTECA VOLONTARIA per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Repertorio 152751/40932 del 25/05/2023 notaio Itri Beniamino

Beni in ZERMEGHEDO (VI), CF Fg. 3 mm.nn. **371 sub 8 - 371 sub 9** (per l'intero);

Somma capitale € 40.000,00, totale € 80.000,00

A favore di XXX

Contro XXX

- **ISCRIZIONE CONTRO del 04/12/2025** - Registro Particolare **5254** Registro Generale 27138 derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO Repertorio 2342 del 28/11/2025 Tribunale di Vicenza

Beni, tra gli altri, in ZERMEGHEDO (VI), CF Fg. 3 mm.nn. **371 sub 8 - 371 sub 9** (per l'intero);

Somma capitale € 169.955,22, totale € 250.000,00

A favore di XXX

Contro XXX

- **ISCRIZIONE CONTRO del 05/12/2025** - Registro Particolare **5281** Registro Generale 27324 derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO Repertorio 2342 del 28/11/2025 Tribunale di Vicenza

Beni, tra gli altri, in ZERMEGHEDO (VI), CF Fg. 3 mm.nn. **371 sub 8 - 371 sub 9** (per l'intero);

Somma capitale € 74.754,50, totale € 130.000,00

A favore di XXX

Contro XXX

- **ISCRIZIONE CONTRO del 18/12/2025** - Registro Particolare **5499** Registro Generale 28567 derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO Repertorio 5518 del 11/12/2025 Tribunale di Vicenza

Beni, tra gli altri, in ZERMEGHEDO (VI), CF Fg. 3 mm.nn. **371 sub 8 - 371 sub 9** (per l'intero);

Somma capitale € 237.329,31, totale € 317.329,31

A favore di XXX

Contro XXX

- **ISCRIZIONE CONTRO del 18/12/2025** - Registro Particolare **5500** Registro Generale 28568 derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO Repertorio 5518 del 11/12/2025 Tribunale di Vicenza

Beni, tra gli altri, in ZERMEGHEDO (VI), CF Fg. 3 mm.nn. **371 sub 8 - 371 sub 9** (per l'intero);

Somma capitale € 56.705,68, totale € 80.000,00

A favore di XXX

Contro XXX

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 23/06/2026** - Registro Particolare **9917** Registro Generale 13596 derivante da ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Repertorio 105 del 19/05/2026 Tribunale di Vicenza

Beni in ZERMEGHEDO (VI), CF Fg. 3 mm.nn. **371 sub 8 - 371 sub 9** (per l'intero);

A favore di XXX

Contro "XXX"

8.3 ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Tutte le ipoteche verranno cancellate a cura della Procedura

8.4 Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza degli immobili, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali, anche con ausilio di strumenti topografici, non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportante rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di stima al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti. Nelle procedure esecutive immobiliari e nelle procedure concorsuali le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio allo stesso.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le

parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario.

NOTA: Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda l'immobile oggetto della presente perizia, si ritiene congruo stabilire che il valore di mercato che gli organi della Procedura riterranno più rispondenti alla fattispecie oggetto di stima, in condizioni di vendita forzata, sia pari al più confacente valore di mercato ridotto del 10%.

N.B.: eventuali costi imprevisi, di qualsiasi genere, che dovessero emergere, sono considerati ricompresi nell'abbattimento del 10%, per vendita forzata di cui sopra, e saranno a totale carico dell'acquirente, che non potrà nulla chiedere in merito (o agire legalmente) verso il sottoscritto Perito o gli Organi della Procedura.'

9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che i beni ricadano su suolo demaniale (v. C.D.U.)

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non risulta che i beni siano gravati da censo, uso civico o livello (v. C.D.U.)

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

I beni fanno parte di un fabbricato costituito da più proprietà immobiliari.

La società riferisce che non vi è un Amministratore per la gestione delle parti comuni e che non sussistono spese né oneri condominiali insoluti.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Si premette che non sono stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita di fabbricati con caratteristiche simili, stipulati nelle immediate vicinanze, appartenenti al medesimo segmento di mercato, anteriori di un massimo 6 mesi/1 anno, utilizzabili al fine dell'applicazione del metodo dei "comparabili" (M.C.A.) dettati dagli "I.V.S." (International Valuation Standards – Principi Internazionali di Valutazione) – Ispezione n. T67079 del 16.1.2026. Non sono stati trovati nemmeno annunci immobiliari "asking price".

Le valutazioni vengono fatte, pertanto, considerando il più probabile **valore di mercato**, ottenuto con il metodo di **stima per confronto** basandosi sia sulle informazioni disponibili online (fonti da "Il Borsino Immobiliare" e "O.M.I.") che con il metodo della **capitalizzazione dei redditi**, dal momento che il bene risulta essere oggetto di recente contratto di locazione commerciale.

NOTA: Si precisa che la valutazione del compendio comprende il valore delle aree di sedime dei fabbricati, delle aree comuni interne ed esterne, impianti fissi, sistemazioni esterne, recinzioni, cancelli, ecc...

Si sono altresì consultati i dati forniti da Astalegale.net, il Portale delle Vendite Pubbliche, le fonti del Catasto e il sito delle aste giudiziarie del Tribunale di Vicenza.

Consistenze degli Immobili

Per il calcolo delle consistenze dei beni si sono prese in considerazione le misure effettuate sul posto, confrontate con quelle rilevate dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici a corredo dei progetti assentiti.





Consistenze Lorde e Commerciali

Destinazione	Sup. Lorda circa mq	Coefficienti Correttivi*	Sup. Comm. circa mq
Opificio / laboratorio p.T	1.307,00	1,00	1.307,00
Uffici p.1	65,00	1,20	78,00
Vano tecnico esterno p.T	18,00	0,50	9,00
Soppalco p.1 (scala fissa)	121,00	0,60	73,00
TOTALE superficie commerciale			1.467,00

Si specifica che, ai fini del calcolo della superficie commerciale del compendio, sono stati applicati alcuni coefficienti correttivi propri del metodo del "Cost Approach"* e di Tecnoborsa*.

12.2 Stima del valore di mercato (fonte: quotazioni de "Il Borsino Immobiliare")

- *Quotazioni Comune di Zermeghedo: BORSINO IMMOBILIARE.IT*

 Magazzini		
Valore minimo Euro 233	Valore medio Euro 331	Valore massimo Euro 428
 Laboratori		
Valore minimo Euro 289	Valore medio Euro 380	Valore massimo Euro 472
 Capannoni tipici		
Valore minimo Euro 257	Valore medio Euro 338	Valore massimo Euro 419
* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territorialmente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.		
 Capannoni produttivi		
Valore minimo Euro 260	Valore medio Euro 342	Valore massimo Euro 424
* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo		

VALUTAZIONE DI STIMA

Stima del valore di mercato

Considerando il valore medio (fonte: "Il Borsino Immobiliare") pari a **338,00 €/mq**, si ottiene il

Più probabile valore di mercato = 1.467,00 mq x 338,00 €/mq = **€ 495.846,00**

12.3 Stima del valore di mercato (fonte: quotazioni di "O.M.I.")

- Quotazioni Comune di Zermeghedo: O.M.I.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: VICENZA
Comune: ZERMEGHEDO
Fascia/zona: Periferica/ZONA%20INDUSTRIALE
Codice zona: D1
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Capannoni industriali
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	355	485	L			
Laboratori	Normale	510	660	L			

Stampa Legenda

VALUTAZIONE DI STIMA

Stima del valore di mercato

Considerando il valore medio (fonte: "O.M.I.") pari a **420,00 €/mq** si ottiene il

Più probabile valore di mercato = 1.467,00 mq x 338,00 €/mq = **€ 616.140,00**

12.4 Stima del valore di mercato (metodo di stima per capitalizzazione dei redditi)

VALUTAZIONE DI STIMA

Stima per capitalizzazione dei redditi

Per la determinazione del valore di mercato si utilizza un secondo metodo di stima, "il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi", prendendo a riferimento sia i valori medi di locazione di mercato relativi a destinazione opificio, sia il canone di locazione riportato nel contratto del 17.12.2025

Valore di locazione mensile medio = 1,86 €/mq x mese (fonte Borsinoimmobiliare.it – capannoni tipici)

 Capannoni tipici		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1,43	Euro 1,86	Euro 2,28

Valore di mercato medio = 338,00 €/mq

Reddito annuo = 36.000,00

$r = \text{saggio di capitalizzazione annuo} = 1,86 \times 12 / 338 = 0,066 = 6,6\%$

$V_m = R / r = 36.000,00 / 0,066 = \mathbf{€ 545.454,54}$

VALORE DI MERCATO fonte (dati "Il Borsino Immobiliare")	1.467,00	338,00	€ 495.846,00
VALORE DI MERCATO fonte (dati da "O.M.I.")	1.467,00	420,00	€ 616.140,00
VALORE DI MERCATO metodo: capitalizzazione dei redditi	=	=	€ 545.454,54

12.5 Determinazione del valore a base d'asta

Nella determinazione del valore a base d'asta, a cura del Curatore, occorrerà tenere conto delle spese per le regolarizzazioni catastali già elencate più sopra, unitamente alla differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, alla assenza di garanzia per vizi e ad eventuali oneri per le regolarizzazioni

edilizie/catastali* e messe in pristino dei luoghi, rientranti nella riduzione percentuale da applicarsi a discrezione del Curatore.

*si veda il paragrafo 8.4 "Perimetro del mandato".

12.6 Confronto

Non significativi confronti con compravendite pregresse

12.7 Giudizio di vendibilità'

Sufficiente

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Non si tratta di quota

14. LOTTI

Si tratta di lotto unico

15. OSSERVAZIONI FINALI

Si rileva nuovamente che il corpo di fabbrica esterno, container edificato in assenza di titolo edilizio, risulta essere stato demolito nell'ottica della regolarizzazione edilizia mediante messa in pristino dei luoghi.

Luogo, li 17/06 – 19/06 – 01.07.2026

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)

16. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
3. Visure, planimetrie, mappe catastali
4. Titoli a favore dei soggetti e di provenienza
5. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni
6. CDU, e provvedimenti edilizi
7. Documentazione relativa allo stato di occupazione dell'immobile (contratto di locazione e recesso del Curatore)