



TRIBUNALE di VICENZA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 482/2022

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Prendini Luca**

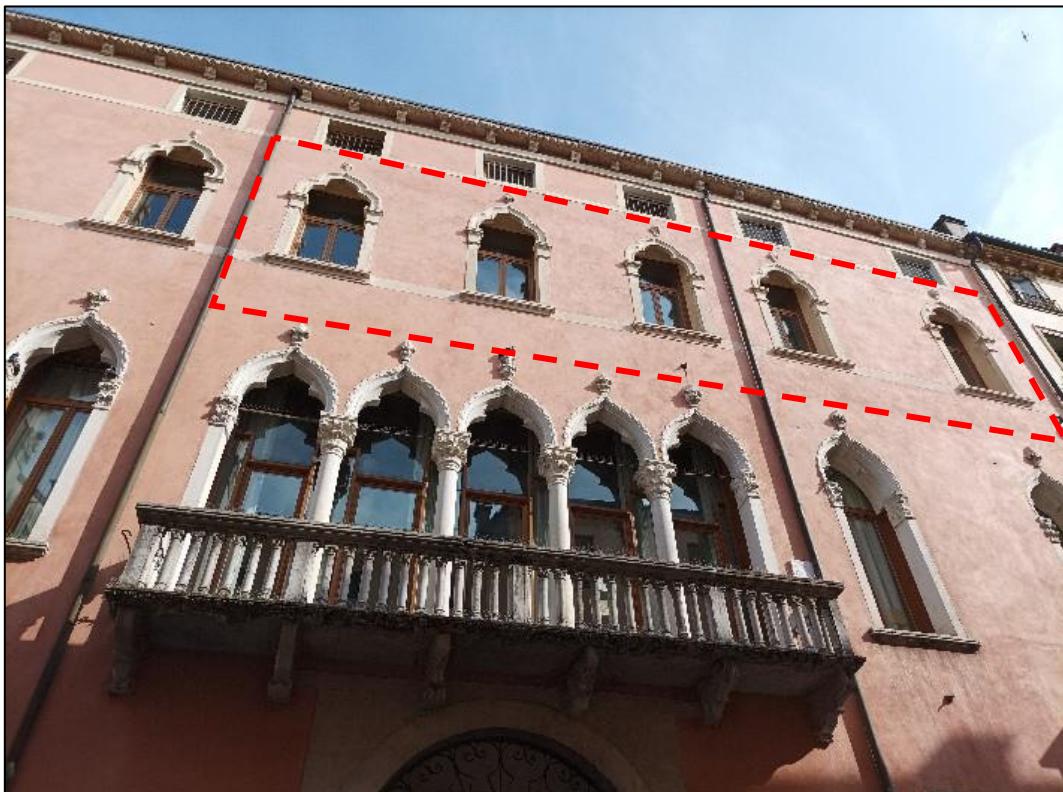
Creditore procedente:

Debitore:

Custode: **I.V.G. Vicenza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE – LOTTO 15 - AGGIORNATO

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



**Ufficio con ripostiglio
Comune di VICENZA, Galleria del Pozzo Rosso n. 13
N.C.E.U. foglio 4 mappale 198 sub 40 - sub 28.**

IL TECNICO: geom. Antonella Di Nuovo Via A. Ferrarin,2 CREAZZO (VI)

CF. DNVNNL67E46L840D – PI 02206020246

Tel. 0444.349384 cell. 347.4089137

e.mail: studiotecnico@dinuovo.com - pec: antonella.dinuovo@geopec.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura: esecuzione immobiliare n. 482/2022 R.G.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Udienza ex art. 569 c.p.c.: **28/01/2025**

Esperto: geom. ANTONELLA DI NUOVO

Diritto pignorato (cfr. pag. 7): piena proprietà.

Tipologia bene (cfr. pag. 12): **direzionale** (unità direzionale al piano terzo - indicato come secondo - con locale di deposito allo stesso piano, in palazzo storico denominato "Palazzo Thiene").

Ubicazione (cfr. pag. 10): VICENZA, Galleria del Pozzo Rosso n. 13.

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 21): Comune di **VICENZA, Catasto Fabbricati, Foglio 4**

- particella n. **198 sub 40** Cat. A/10;
- particella n. **198 sub 28** Cat. C/2.

Differenze rispetto al pignoramento (cfr. pag. 25): nessuna.

Metri quadri (cfr. pag. 20): superficie commerciale totale mq. 235,00.

Stato (cfr. pag. 17): discreto.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr. pag. 33-35): parziali difformità sanabili con progetto di sanatoria e ripristino dello stato dei luoghi.

Valore di mercato, OMV (cfr. pag. 41): € 287.343,75

Date/valori comparabili reperiti (cfr. allegati): A) 2024 / € 171.000,00, B) 2021 / € 310.000,00, C) 2023 / € 125.000,00, D) 2022 / € 146.000,00, E) 2024 / € 174.000,00.

Valore di vendita forzata proposto (cfr. pag. 42): € 219.400,00.

Valore mutuo/sentenza (cfr. pag. 37): Capitale € 4.000.000,00, ipoteca € 7.200.000,00.

Vendibilità/appetibilità (cfr. pag. 43): sufficiente.

Possibili interessati: privati e società per uso proprio e/o per investimento.

Iniziative di vendita (cfr. pag. 43): trattandosi di un immobile di pregio di valore importante, oltre alla pubblicazione sui siti internet quali www.astalegale.net e www.immobiliare.it e pubblicazione per estratto su "Newspaper Aste Tribunale Di Vicenza" si consiglia la pubblicità tramite agenzie immobiliari specializzate in immobili di alta fascia.

Occupazione (cfr. pag. 35): nella disponibilità della società esecutata.

Titolo di occupazione (cfr. pag. 35): proprietà.

Oneri condominiali (cfr. pag. 36): non noti.

Vincoli storico-artistici (cfr. pag. 36): sì, immobile di interesse particolarmente importante ai sensi del vigente Codice dei beni culturali e del paesaggio D. Lgs. n. 42/2004, vincolato ai sensi della L. n. 1089/1939. Si segnala che il trasferimento dell'immobile è

sospensivamente condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione spettante al Ministero competente come previsto dagli artt. 60 - 61 - 62 del D. Lgs. 42/2004.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità:

- Difformità catastali regolarizzabili per un costo stimato di € 1.500,00, difformità urbanistico-edilizie per un costo stimato in € 9.000,00, oneri già decurtati dal valore di vendita forzata.

INDICE:

Cap. 1	Svolgimento delle operazioni	pag. 4
Cap. 2	Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento	pag. 7
Cap. 3	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 12
Cap. 4	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 21
Cap. 5	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 27
Cap. 6	Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 31
Cap. 7	Stato di possesso / occupazione	pag. 35
Cap. 8	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	pag. 36
Cap. 9	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag. 37
Cap. 10	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 38
Cap. 11	Lotti	pag. 43
Cap. 12	Comoda divisibilità	pag. 44

ELENCO ALLEGATI:

1. Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa
2. Planimetrie catastali
3. Elaborato planimetrico
4. Visure catastali storiche
5. Estratto di mappa catastale
6. Planimetrie stato rilevato
7. Sovrapposizione planimetrie catastali con stato rilevato
8. Sovrapposizione stato autorizzato con stato rilevato
9. Atti di provenienza
10. CDU
11. Ispezioni ipotecarie
12. MCA
13. Documentazione fotografica
14. Invio PEC perizia eseguita
15. Visura camerale della società
16. Titoli edilizi

CAP. 1

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 05/02/2023 la sottoscritta geom. Antonella Di Nuovo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico di procedere alla valutazione del compendio, impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione entro 30 giorni prima dell'udienza, fissata dal G.E. per il 30/01/2024. In seguito, l'esperto, considerato il numero degli immobili pignorati inseriti in diversi fabbricati, ha presentato richiesta di proroga del termine per il deposito perizia, concessa dal Giudice.

In data 13/04/2023 veniva depositata tramite PTC la Check List, a seguito di verifica assieme con il Custode Giudiziario Avv. della completezza della documentazione.

In data 09/02/2023 veniva inviata all'esecutato la comunicazione di inizio delle operazioni stabilite per il 20/03/2023, che su richiesta dell'esecuto veniva spostato al 04/04/2023.

Il sopralluogo aveva luogo in data **04/04/2023** alla presenza dalla dott.

amministratore unico della società esecutata procedendo alla riconoscenza degli immobili pignorati; i sopralluoghi successivi relativi al presente Lotto sono stati concordati in base alla disponibilità della proprietà e di seguito sono elencati:

- in data **14/04/2023** è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili di Contra' Cantarane (posti auto coperti) e Galleria del Pozzo Rosso (1 ufficio e 2 appartamenti);
- in data **19/05/2023** è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili di Contra' SS Apostoli (1 appartamento, 1 autorimessa e 1 posto auto) e di Corso Palladio (2 magazzini);
- in data **08/02/2024** è stato completato il rilievo fotografico delle unità site in Contra' SS Apostoli;
- nelle date del **26/05/2023 – 29/05/2023** e **14/06/2023** - sono stati eseguiti i sopralluoghi presso gli immobili ubicati in Contra' Do Rode (n.13 appartamenti);
- in data **18/06/2024** è stato completato il rilievo metrico/fotografico dell'unità sita in Galleria del Pozzo Rosso (1 ufficio);

In data **21/06/2023** veniva effettuato un accesso presso gli uffici catastali per la verifica della consistenza della planimetria catastale inerente gli immobili siti in Corso Palladio (magazzino sub 34);

In data **23-05-2023** inviava richiesta di accesso atti che veniva protocollata al N. 98926 del 08-06-2023;

In data **12-07-2023** tramite mail, veniva comunicata la disponibilità della documentazione richiesta;

In data **13-07-2023** veniva eseguito il primo accesso per verifica e catalogazione della documentazione (trattasi di una ventina di faldoni più cartelle singole);

In data **20-07-2023** veniva eseguito un secondo accesso per l'inizio delle operazioni di fotocopiatura degli atti di una parte di edifici pignorati;

In data **03-08-2023** veniva eseguito terzo accesso per la fotocopiatura di altri fabbricati oggetto di esecuzione; in tale occasione chiedeva al referente incaricato le scansioni di alcuni elaborati di progetto poiché i documenti sono costituiti da tavole grafiche di ampia dimensione (formato A1-A0); è stato riferito alla scrivente che per tale operazione è necessaria l'autorizzazione del Direttore;

In data **08/08/2023** è stata inviata, tramite PEC, richiesta autorizzazione per scansioni, al direttore del comune di Vicenza di cui si allega copia;

In data **10/10/2023** è pervenuta autorizzazione a scansionare gli elaborati grafici, di cui si allega copia;

In data **09/08/2023** è stata inviata richiesta accesso atti alla Soprintendenza di VR per richiesta formale di accesso ai documenti;

In data **31/08/2023** veniva inviata, tramite PEC, riscontro alla richiesta e concesso l'accesso al fascicolo da parte del Sovrintendente;

In data **13/10/2023** veniva eseguito l'accesso presso la Soprintendenza per la verifica del fascicolo e la copiatura della documentazione necessaria;

In data **16/10/2023** è stata inviata, tramite PEC, richiesta appuntamento per la verifica per definire l'eventuale richiesta parere igienico sanitario degli immobili siti in Contrà Do Rode; mai riscontrata;

In data **27/09/2023** è stato eseguito primo appuntamento con l'UTC di Vicenza per la verifica delle difformità riscontrate negli appartamenti di Contrà Do Rode; in tale occasione con il tecnico del comune si è discusso sull'opportunità di ottenere un parere igienico-sanitario in merito alle difformità riscontrate;

In data **07/12/2023** veniva eseguito ulteriore accesso presso l'UTC per la fotocopiatura degli atti inerenti altri fabbricati oggetto di esecuzione;

In data **28/12/2023** veniva eseguito ulteriore accesso presso l'UTC per la fotocopiatura degli atti inerenti altri fabbricati oggetto di esecuzione;

In data **31/01/2024** è stato eseguito il secondo appuntamento con l'UTC di Vicenza per la verifica delle difformità riscontrate nell'ufficio di Galleria del Pozzo Rosso, Palazzo Thiene; in tale occasione con il tecnico del comune si è discusso sull'opportunità di verificare le difformità riscontrate anche con la Soprintendenza di VR;

In data **08/02/2024** veniva eseguito ulteriore sopralluogo presso l'immobile di Palazzo Squarzi per un dettagliato rilievo fotografico;

In data **22/02/2024** veniva eseguito il primo appuntamento con il tecnico di riferimento per il comune di Vicenza, presso la Soprintendenza per la verifica delle difformità riscontrate nell'ufficio e negli appartamenti siti in Palazzo Thiene Galleria del Pozzo Rosso; in tale occasione il tecnico preposto riferiva che per la valutazione di tali difformità, la Soprintendenza, si riferisce solamente sulla comparazione con i progetti approvati dalla stessa, suggerendo quindi all'esperto di fare richiesta accesso atti di tali immobili;

In data **08/03/2024** veniva eseguito l'accesso presso la Soprintendenza per la verifica del fascicolo e la copiatura della documentazione necessaria degli immobili siti in Palazzo Thiene;

In data **25/03/2024** è stato eseguito appuntamento presso gli uffici di Servizio Igiene Aulss8 di Vicenza per la verifica delle difformità riscontrate negli appartamenti di Contra' Do Rode e l'eventuale necessità di richiedere un parere igienico -sanitario preventivo;

In data **02/04/2024**, avendo verificato la presenza di ulteriori pratiche autorizzative, veniva eseguito ulteriore accesso presso l'UTC per la fotocopiatura degli atti inerenti agli immobili siti in Palazzo Squarzi;

Nelle date del **10/04/2024**, **30/04/2024** e **01/05/2024** sopralluogo presso gli immobili di Contrà Do Rode con il tecnico incaricato dalla proprietà, per la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica e per un'ulteriore verifica metrica e fotografica;

In data **16/04/2024** sopralluogo presso l'immobile di Palazzo Squarzi con il tecnico, incaricato dalla proprietà, per la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica; nell'occasione l'esperto ha effettuato alcune misurazioni di verifica del deposito sito al piano terra;

In data **04/06/2024** sopralluogo presso l'immobile di Palazzo Thiene in Galleria del Pozzo Rosso n. 13 con il tecnico, incaricato dalla proprietà, per la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica; nell'occasione l'esperto ha effettuato alcune misurazioni di verifica dell'ufficio sito al piano secondo e del monolocale sito al piano terzo.

A seguito l'esperto, considerato il numero degli immobili pignorato su diversi fabbricati, ha presentato richiesta di proroga del termine per il deposito perizia, concessa dal Giudice.

In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- le richieste di CDU e dell'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Vicenza sono state inoltrate in data **03/05/2023** e in data **23/05/2023**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante l'acquisizione della mappa catastale e delle visure storiche il **11/03/2023-03/05/2023** tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
- l'acquisizione delle planimetrie il **11/03/2023**, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
- Verifica dei Mod. 58 presso gli uffici del catasto in data **21/06/2023** e successivamente in data **04/12/2024**;
- In data **10/12/2024** consultazione cartacea presso la Conservatoria dei Registri immobiliari per la verifica della trascrizione atto originario infruttuosa.
- la ricerca delle copie degli atti notarile di provenienza è stata eseguita presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Vicenza in data **26/03/2023, 27/03/2023, 28/03/2023, 16/02/2024** tramite il servizio Sister e in data **02/04/2024** in presenza presso la Conservatoria;
- in data **07/12/2024** richiesta atto unilaterale d'obbligo presso il notaio Manfrè e successivamente presso l'Archivio Notarile di Vicenza.
- il **26/03/2023** e successivamente il **09/04/2024 e 23/04/2024** è stata effettuata l'ispezione ipotecaria sul nominativo del debitore e sull'immobile, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate, per la verifica delle trascrizioni pregiudizievoli;
- la ricerca catastale dei subalterni confinanti con l'unità immobiliare pignorata è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate;
- l'acquisizione della visura camerale della società eseguita il **11/03/2023**;
- nelle date del **11/09/2024** e successiva **28/11/2024** colloqui con l'UTC del comune di Vicenza per le verifiche delle irregolarità riscontrate negli immobili di Galleria del Pozzo Rosso e in Corso Palladio.
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA) è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate.

Nell'udienza del 25/09/2025 il G.E. incaricava l'esperto a depositare elaborato peritale aggiornato nella sola descrizione delle parti comuni (CAP. 4 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE).

A completamento si deposita perizia di valutazione finale aggiornata per la sola parte descrittiva e non nella formazione del valore.

CAP. 2 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto:

Il pignoramento colpisce il diritto reale di **piena proprietà per la quota di 1/1** in capo alla società

Dati catastali indicati nel pignoramento:

Catasto Fabbricati - Comune di Vicenza:

- Foglio 4 mapp. 298 sub 24 – A/3 (graffato Foglio 4, mapp. 298 sub 19, - Foglio 4, mapp. 298 sub 20 - Foglio 4, mapp. 298 sub 21) Contrà Do Rode n. 7;
- Foglio 4 mapp. 298 sub 25 – A/3 (graffato Foglio 4, mapp. 298 sub 19, - Foglio 4, mapp. 298 sub 20 - Foglio 4, mapp. 298 sub 21) Contrà Do Rode n. 7;
- Foglio 4 mapp. 298 sub 26 – A/3 (graffato Foglio 4, mapp. 298 sub 19, - Foglio 4, mapp. 298 sub 20 - Foglio 4, mapp. 298 sub 21) Contrà Do Rode n. 7;
- Foglio 4 mapp. 298 sub 27 – A/3 (graffato Foglio 4, mapp. 298 sub 19, - Foglio 4, mapp. 298 sub 20 - Foglio 4, mapp. 298 sub 21) Contrà Do Rode n. 7;
- Foglio 4 mapp. 298 sub 28 – A/3 (graffato Foglio 4, mapp. 298 sub 19, - Foglio 4, mapp. 298 sub 20 - Foglio 4, mapp. 298 sub 21) Contrà Do Rode n. 7;
- Foglio 4 mapp. 298 sub 29 – A/3 (graffato Foglio 4, mapp. 298 sub 19, - Foglio 4, mapp. 298 sub 20 - Foglio 4, mapp. 298 sub 21) Contrà Do Rode n. 7;
- Foglio 4 mapp. 298 sub 30 – A/3 (graffato Foglio 4, mapp. 298 sub 19, - Foglio 4, mapp. 298 sub 20 - Foglio 4, mapp. 298 sub 21) Contrà Do Rode n. 7;
- Foglio 4 mapp. 298 sub 31 – A/3 (graffato Foglio 4, mapp. 298 sub 19, - Foglio 4, mapp. 298 sub 20 - Foglio 4, mapp. 298 sub 21) Contrà Do Rode n. 7;
- Foglio 4 mapp. 298 sub 34 – A/3 (graffato Foglio 4, mapp. 298 sub 19, - Foglio 4, mapp. 298 sub 20 - Foglio 4, mapp. 298 sub 21) Contrà Do Rode n. 7;
- Foglio 4 mapp. 298 sub 35 – A/3 (graffato Foglio 4, mapp. 298 sub 19, - Foglio 4, mapp. 298 sub 20 - Foglio 4, mapp. 298 sub 21) Contrà Do Rode n. 7;
- Foglio 4 mapp. 298 sub 32 – A/3 (graffato Foglio 4, mapp. 298 sub 19, - Foglio 4, mapp. 298 sub 20 - Foglio 4, mapp. 298 sub 21) Contrà Do Rode n. 7, piano 3-4
- Foglio 4 mapp. 298 sub 33 – A/3 (graffato Foglio 4, mapp. 298 sub 19, - Foglio 4, mapp. 298 sub 20 - Foglio 4, mapp. 298 sub 21) Contrà Do Rode n. 7, piano 3-4;
- Foglio 4 mapp. 298 sub 36 – A/3 (graffato Foglio 4, mapp. 298 sub 19, - Foglio 4, mapp. 298 sub 20 - Foglio 4, mapp. 298 sub 21) Contrà Do Rode n. 7;
- Foglio 4 mapp. 298 sub 20 – natura ente comune;
- Foglio 7 mapp. 39 sub 24 – C/6 Contrà Santi Apostoli n. 22;
- Foglio 7 mapp. 39 sub 30 – C/6 Contrà Santi Apostoli n. 22;
- Foglio 7 mapp. 39 sub 51 – A/1 Contrà Santi Apostoli n. 22 piano S1-1;
- Foglio 4 mapp. 198 sub 20 – C/2 Galleria del Pozzo Rosso n. 13;
- Foglio 4 mapp. 198 sub 28 – C/2 Galleria del Pozzo Rosso n. 13;**

- Foglio 4 mapp. 198 sub 29 – A/2 Galleria del Pozzo Rosso n. 13 piano 4-5;
- Foglio 4 mapp. 198 sub 32 – A/2 Galleria del Pozzo Rosso n. 13;
- Foglio 4 mapp. 198 sub 33 – A/2 Galleria del Pozzo Rosso n. 13;
- **Foglio 4 mapp. 198 sub 40 – A/10 Galleria del Pozzo Rosso n. 13;**
- Foglio 4 mapp. 289 sub 34 – C/2, Corso Andrea Palladio n. 76;
- Foglio 4 mapp. 289 sub 35 – C/2 (graff. Foglio 4 mapp. 763), Corso Andrea Palladio n. 76;
- Foglio 3 mapp. 743 sub 83 – C/6 Contrà Cantarane;
- Foglio 3 mapp. 743 sub 84 – C/6 Conta' Cantarane;
- Foglio 3 mapp. 743 sub 85 – C/6 Contrà Cantarane;
- Foglio 3 mapp. 743 sub 86 – C/6 Contrà Cantarane;
- Foglio 3 mapp. 743 sub 87 – C/6 Contrà Cantarane.

Onde assicurare la maggiore appetibilità dei beni e quindi la migliore possibilità di vendita, la sottoscritta ha suddiviso i beni pignorati in

VENTIDUE LOTTI così composti:

LOTTO 1:

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contrà Do Rode n. 7
Foglio 4, particella 298 sub 24: abitazione A/3 piano 1

LOTTO 2

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contrà Do Rode n. 7
Foglio 4, particella 298 sub 25: abitazione A/3 piano 1

LOTTO 3

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contrà Do Rode n. 7
Foglio 4, particella 298 sub 26: abitazione A/3 piano 1

LOTTO 4

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contrà Do Rode n. 7
Foglio 4, particella 298 sub 27: abitazione A/3 piano 1

LOTTO 5

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contrà Do Rode n. 7
Foglio 4, particella 298 sub 28: abitazione A/3 piano 2

LOTTO 6

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contrà Do Rode n. 7
Foglio 4, particella 298 sub 29: abitazione A/3 piano 2

LOTTO 7

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contrà Do Rode n. 7
Foglio 4, particella 298 sub 30: abitazione A/3 piano 2

LOTTO 8

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contrà Do Rode n. 7
Foglio 4, particella 298 sub 31: abitazione A/3 piano 2

LOTTO 9

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contrà Do Rode n. 7
Foglio 4, particella 298 sub 32: abitazione A/3 piano 3-4

LOTTO 10

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contrà Do Rode n. 7
Foglio 4, particella 298 sub 33: abitazione A/3 piano 3-4

LOTTO 11

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contrà Do Rode n. 7
Foglio 4, particella 298 sub 34: abitazione A/3 piano 3

LOTTO 12

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contrà Do Rode n. 7
Foglio 4, particella 298 sub 35: abitazione A/3 piano 3

LOTTO 13

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contrà Do Rode n. 7
Foglio 4, particella 298 sub 36: abitazione A/3 piano 4
Sono comprese le parti comuni e le pertinenze.

LOTTO 14

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contrà Santi Apostoli n. 22
Foglio 7, particella 39
- sub 24: posto auto scoperto C/6 piano T.
- sub 30: autorimessa C/6 piano T.
- sub 51: abitazione A/1 piano S1-1

LOTTO 15

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Galleria del Pozzo Rosso n. 13
Foglio 4, particella 198 sub 40: ufficio A/10 p. 3 con ripostiglio sub 28: C/2 p. 3

LOTTO 16

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Galleria del Pozzo Rosso n. 13
Foglio 4, particella 198 sub 29: appartamento A/2 piano 4-5 con sub 20: cantina C/2 piano S1

LOTTO 17

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Galleria del Pozzo Rosso n. 13
Foglio 4, particella 198 sub 32: appartamento A/2 piano 4
Foglio 3, particella 743 sub 83: posto auto coperto C/6 piano S1

LOTTO 18

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Galleria del Pozzo Rosso n. 13
Foglio 3, particella 743 sub 84: posto auto coperto C/6 piano S1
Foglio 4, particella 198 sub 33: appartamento A/2 piano 4

LOTTO 19

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Corso Palladio n. 76
Foglio 4, particella 289
- sub 34: deposito C/2 piano S1

- sub 35 graffato con part. 763: deposito C/2 piano T - S1

LOTTO 20

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contrà Cantarane

Foglio 3, particella 743 sub 85: posto auto coperto C/6 piano S1

LOTTO 21

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contrà Cantarane

Foglio 3, particella 743 sub 86: posto auto coperto C/6 piano S1

LOTTO 22

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contrà Cantarane

Foglio 3, particella 743 sub 87: posto auto coperto C/6 piano S1.

Come meglio specificato al cap. 6 “Regolarità Edilizia e Urbanistica” dei LOTTI 17 e 18, è necessario abbinare agli appartamenti degli stessi lotti, al fine di salvaguardarne l’agibilità, due posti auto siti in Contra’ Cantarane e oggetti di pignoramento (sub. 83 e 84).

Nota: nella presente relazione si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.

La presente relazione di stima è relativa al **LOTTO N. 15**.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO N. 15

I beni sono catastalmente così identificati:

Comune di VICENZA, Catasto Fabbricati, Foglio 4

- **particella n. 198 sub 40 Cat. A/10;**
- **particella n. 198 sub 28 Cat. C/2;**

Il diritto reale indicato nel pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell’esecutata in forza di Atto di fusione di società per incorporazione del 08.04.2015.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna, i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli nella nota di trascrizione del pignoramento e negli atti catastali attuali.

Ubicazione: VICENZA, Galleria del Pozzo Rosso n. 13.

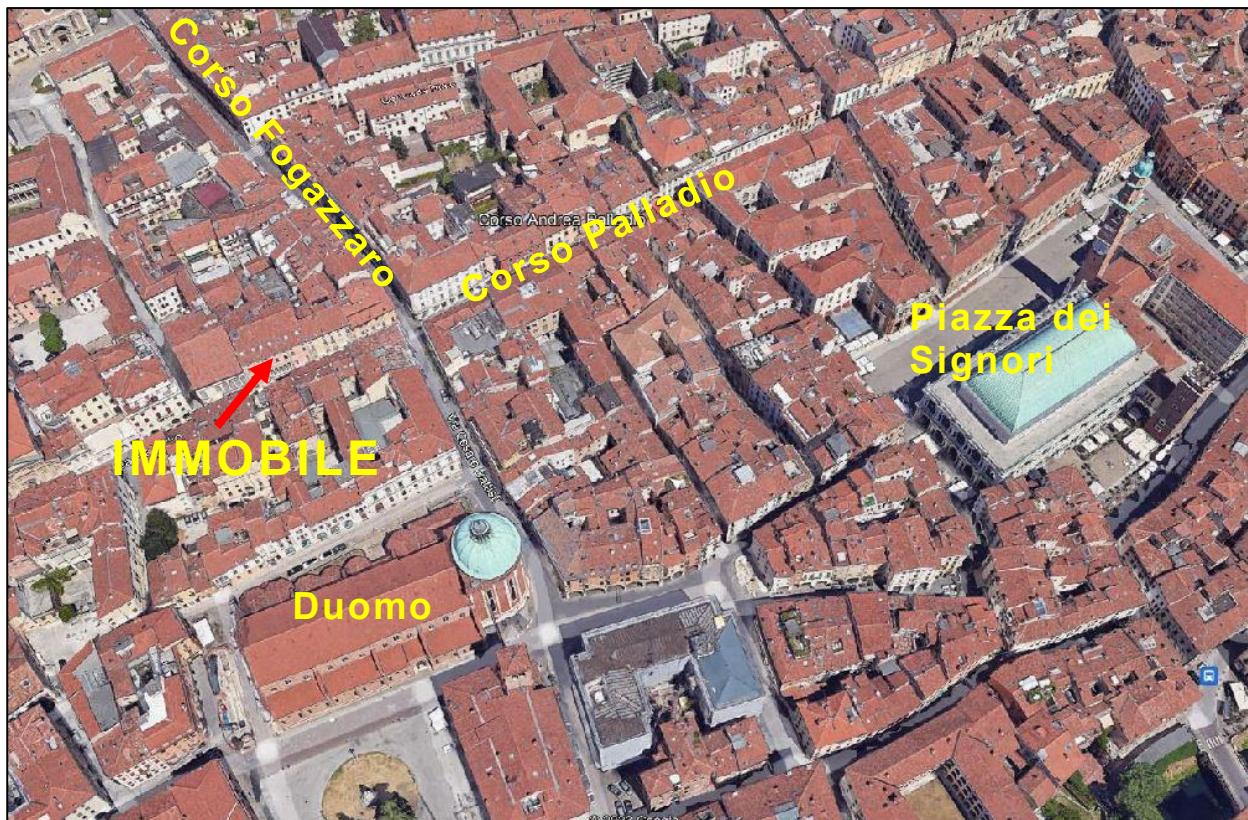
Contesto:

L’edificio di cui fanno parte gli immobili in stima, denominato “Palazzo Thiene”, la cui costruzione è da collocarsi tra il 1500 e il 1750, è ubicato in Centro Storico lungo il centralissimo Corso Palladio. Il traffico in zona è limitato (zona ZTL) con scarsa dotazione di parcheggi. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Molto buona la vicinanza ai servizi principali raggiungibili a piedi, quali scuole primarie e secondarie (0,7 km), farmacia (0,1 km), municipio (0,4 km), negozi al dettaglio (0,1 km), supermercato (0,3 km), parco (0,3 km).

Caratteristiche delle zone limitrofe: zone residenziali e direzionali/commerciali di vicinato.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,2), autostrada A4 casello Vicenza Ovest (5), stazione ferroviaria Vicenza (0,8).

Sovrapposizione fra foto satellitare e mappa catastale:



Ortofoto 3D con GoogleEarth



Sovrapposizione dell'ortofoto aerea con la mappa catastale, in rosso è cerchiata la posizione dell'immobile

CAP. 3 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO 15

Descrizione:

Trattasi di un'ampia unità direzionale ad uso ufficio/studio e di un piccolo locale di deposito, ubicati al piano terzo del palazzo storico affacciante su Corso Palladio noto come "Palazzo Thiene", ubicato a Vicenza in Galleria del Pozzo Rosso n. 13. L'intero palazzo si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano interrato, in cui sono ospitati una banca, diversi negozi, unità abitative e locali di deposito.

Accesso: accesso pedonale sia da Corso Palladio che da Corso Fogazzaro tramite la galleria commerciale denominata "Galleria del Pozzo Rosso".

A - UFFICIO (particella n. 198 sub 40):

Descrizione dettagliata

L'unità si sviluppa al piano terzo con accesso dal vano scala comune a cui si giunge dall'ingresso al civico n. 13 all'interno della galleria commerciale denominata "Galleria del Pozzo Rosso". La grande scalinata in pietra settecentesca del vano scala è dotata di ascensore che collega tutti i piani del palazzo.

La seguente descrizione di **Palazzo Thiene** è tratta da: Franco Barbieri, "Stanze vicentine", Balto Editore 2003, e da: Franco Barbieri - Renato Cevese, "Vicenza - Ritratto di una città - Guida storico artistica", Angelo Colla Editore 2004 (in corsivo nel testo).



Grandiosa mole affacciata sul Corso, il palazzo non è di facile collocazione cronologica, ma va anche detto che ben pochi se ne sono occupati. Tra questi, la vecchia storiografia otto-novecentesca proporrebbe addirittura una datazione verso la fine del Cinquecento: sorprendentemente avanzata rispetto all'impianto tardogotico "alla veneziana" dei primi due piani e, soprattutto, all'episodio clamoroso della pentafora centrale: sfoggio davvero raro nell'ambiente vicentino pur così sensibile, nelle forme architettoniche successive, all'imporsi del dominio della Serenissima, alle suggestioni lagunari (cfr. l'analogia, eppero meno sontuosa, pentafora di palazzo Garzadori-Braga). Restano esitanti i moderni, anche i più "specialisti"; solo una timida voce parlerebbe di edificio tardogotico della fine del Quattrocento. Di sicuro, l'Estimo catastale vicentino segna qui, al 1563-1564, una "casa", proprietà degli eredi di Ludovico Thiene, "murata, cupata e solarata, con intrada, camini, caneua, corte, pozzo, stalle et altri lochi da basso, con sale de sopra, camare et stancie de più sorta, con granaro": attribuendovi un

valore immobiliare di ben mille e cinquecento ducati. Comunque, la facciata Thiene, almeno come oggi risulta, sembra davvero piuttosto tardiva: si vedano i mensoloni d'appoggio della balconata mediana e, più, il turgido modellato di capitelli e modanature.

Occorre inoltre ricordare che tutto l'edificio, perfino dai pedanti eruditi settecenteschi definito "nobile e maestoso", venne ampiamente rimaneggiato con "notabile aumento de' commodi, con generoso animo e con non lieve dispendio", circa la metà del Settecento: fruttando il nuovo, attuale portone e, a quanto sembra, l'innalzamento, nella forma odierna, del secondo piano voluto da un Giangiacomo Thiene [...].

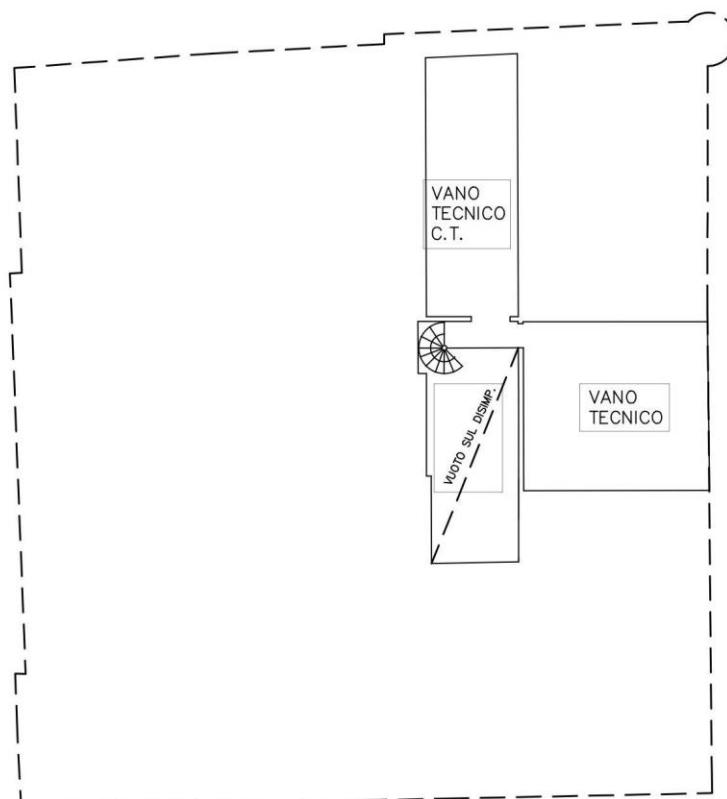
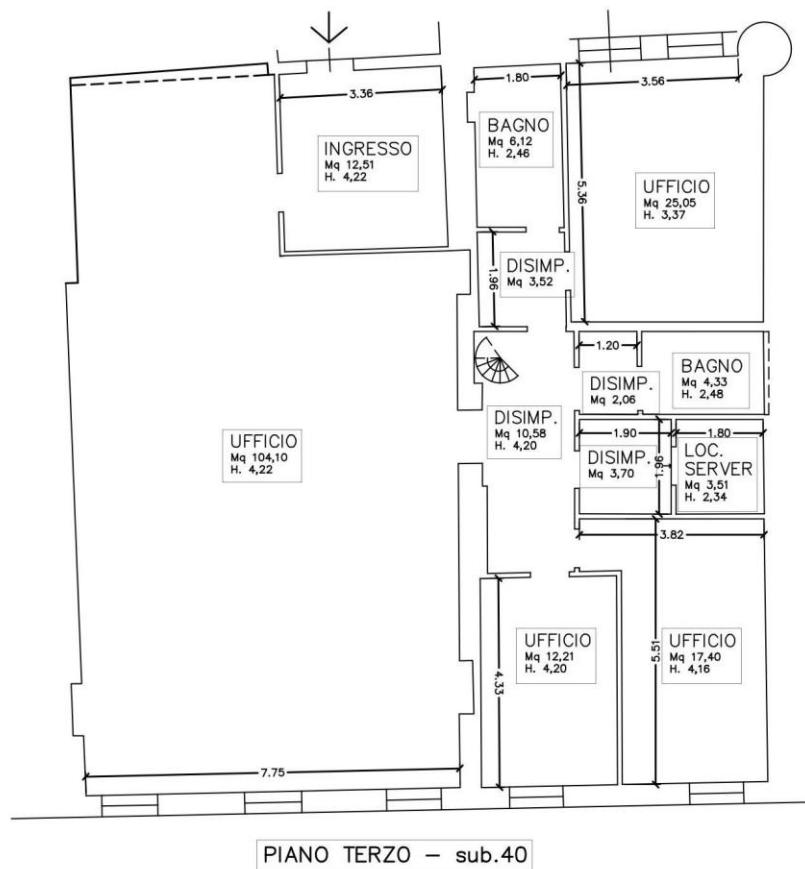


Ad ogni modo la cornice sommitale sembra essere quella dell'edificio primitivo, accortamente recuperata. Il semplice portone centinato si direbbe rientrare negli interventi settecenteschi promossi da Giangiacomo Thiene; entro la moderna galleria commerciale (1957-1960), che ha sostituito l'atrio stabilendo un collegamento con Corso Fogazzaro, rimangono, a destra, l'elegante portone e lo scalone settecenteschi.



Riguardo agli interni del palazzo, la citata guida di Barbieri - Cevese riporta: *Recenti gravissime manomissioni sono da lamentarsi al secondo piano: vi sopravvivono soltanto i muri di spina e venne sopraelevato il pavimento del salone mediano.*

Stato rilevato ufficio:



FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI:



ufficio principale



vista dell'ingresso



ufficio principale - parete ovest



ufficio principale - parete est



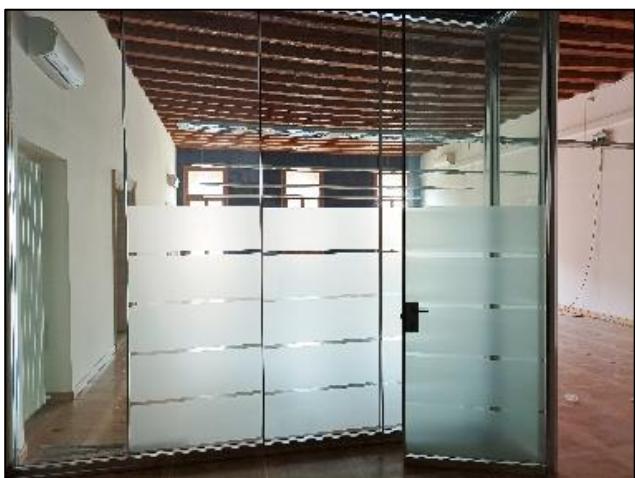
disimpegno con scala al mezzanino



ufficio lato sud



ufficio lato sud



vista dall'ingresso



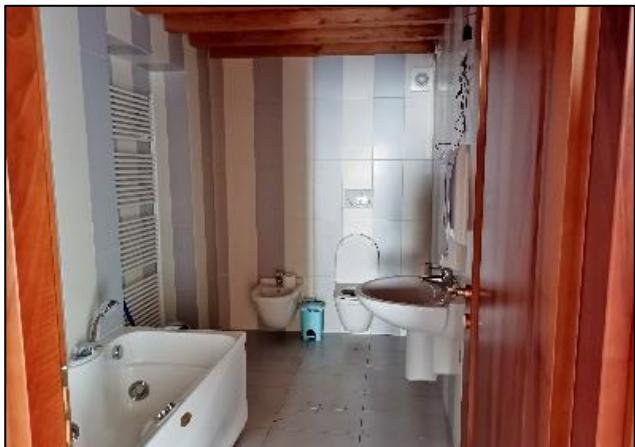
ufficio principale - parete di fondo



ufficio lato nord



bagno con doccia



bagno con vasca



locale tecnico con centrale termica

L'immobile è così composto:

- al piano terzo: ingresso, grande locale ad uso ufficio con affaccio su Corso Palladio, disimpegno, tre locali ad uso ufficio di cui due con affaccio su Corso Palladio e uno con affaccio sul cortile interno, disimpegno, due bagni di cui uno con antibagno, un wc (attualmente attrezzato come locale server) con antiwc (attualmente disimpegno); altezza interna da m. 4,22 circa a m. 2,34 circa.

L'unità sviluppa una superficie esterna linda (SEL) di **mq 232,50**.

L'attuale distribuzione interna deriva dall'intervento edilizio iniziato nel 2003 di

ristrutturazione e divisione della preesistente unità sub 13 a destinazione residenziale ai piani terzo, quarto e soffitta.

Dal locale di ingresso delimitato da pareti divisorie in vetro serigrafato e cartongesso, si entra nell'ampio salone ad uso ufficio, che dà accesso sulla sinistra al disimpegno centrale e da qui ad altri tre locali ufficio e ai servizi igienici. Il salone principale ha affaccio verso Corso Palladio tramite due finestre ed una porta-finestra ad archi trilobati con esposizione verso sud. Il locale misura circa mq. 104,10 con altezza interna di m. 4,18 - 4,22 circa misurata sotto trave. Lungo le pareti est ed ovest del salone sono presenti due vani porta murati, contornati da antiche cornici in pietra di Vicenza. Tutte le altre finiture e materiali (pavimenti, finestre, tinteggiature, impianti) appaiono di fattura relativamente recente (anni 2000), ad eccezione delle travi lignee del soffitto. I pavimenti degli uffici e i serramenti sia interni che esterni sono in legno, le finiture murarie in idropittura e pittura a base di calce con alcune pareti a smalto di colore blu.

Gli altri due locali ufficio con affaccio verso Corso Palladio misurano circa mq. 12,21 e mq. 17,40, con altezza interna di m. 4,16 - 4,20 circa misurata sotto trave. Il terzo locale ufficio ha affaccio verso la corte interna, con esposizione verso nord, e misura circa mq. 25,05 con altezza interna di m. 3,37 circa misurata sotto controsoffitto. In questo ufficio è presente una nicchia d'angolo di forma circolare.

I servizi igienici sono tutti preceduti da antibagno e privi di finestre. Due dei tre servizi igienici sono attrezzati di tutti i sanitari (uno con doccia, l'altro con vasca idromassaggio) e presentano un'altezza interna di circa m. 2,46 - 2,48. Il terzo dei servizi è stato trasformato in locale server ed è privo di sanitari (sono predisposti gli attacchi). Nel locale server si trovano l'impianto di allarme, il quadro elettrico generale, una porta metallica tagliafuoco REI 120 e un pavimento rialzato che riduce l'altezza interna a m. 2,34. I tre bagni sono stati rinnovati in modo unitario, utilizzando lo stesso tipo di rivestimento in piastrelle ceramiche. Nello spazio risultante tra il solaio sopra i servizi igienici e il solaio dell'unità sono stati ricavati dei vani tecnici con altezza interna di circa m. 1,50 misurata sotto trave (m. 1,48 - 1,54) e superficie interna di circa mq. 13,50 e mq. 10,30. In uno dei due vani è installata la caldaia dell'impianto di riscaldamento. L'accesso avviene dal disimpegno centrale tramite una scala a chiocciola con raggio interno di circa 60 cm. formata da elementi modulari in legno e ferro.

Impianti: sono presenti l'impianto termico, elettrico, idrosanitario, aspirazione forzata nei servizi igienici, raffrescamento con 10 split, antifurto. Inoltre sulla parete ovest del salone sono presenti gli attacchi per eventuali impianti di cucina (scarichi, acqua e gas). In allegato alla domanda di agibilità sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti alla regola d'arte, risalenti al 2006. In sede di sopralluogo gli impianti sono stati esaminati a vista ed apparivano in buone condizioni, la caldaia risultava spenta. Con la presente relazione non è possibile garantire l'effettivo e corretto funzionamento degli impianti, né la loro rispondenza alle normative tecniche vigenti.

Stato di manutenzione: **complessivamente discreto.** Con gli interventi edilizi degli anni 2000 l'immobile è stato ristrutturato con finiture di buon livello. Sulle pareti sono visibili alcune fessurazioni e cavillature, compatibili con la tipologia e la struttura del palazzo. I pavimenti in legno presentano zone superficialmente usurate e in alcuni tratti scollate che necessitano di manutenzione. Anche alcune piastrelle dei servizi igienici sono fessurate. Non si ravvisa la necessità di opere di manutenzione straordinaria urgenti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* fondazioni continue, materiale e condizioni: non verificabili.
- Strutture verticali:* muratura mista in pietra e laterizio, condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista).
- Solai:* solai in legno a vista tranne in un ufficio e nei servizi igienici in cui è presente controsoffitto in cartongesso, condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista).
- Copertura:* non verificata.
- Balconi:* -
- Scale comuni:* struttura portante in pietra, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

- Portone comune:* cancello a due ante a battente in ferro battuto, condizioni: buone.
- Portoncino ingresso:* portoncino in legno blindato, condizioni: discrete.
- Infissi esterni:* ante a battente + vasistas in legno e vetrocamera con sopraluce fisso, protezione: no, condizioni: discrete.
- Infissi interni:* ante a battente, materiali: in legno massello, in vetro, in metallo, condizioni: discrete.
- Pareti esterne:* facciata su Corso Palladio: intonaco a base di calce con finitura a marmorino ed elementi decorativi lapidei (cornici, davanzali, colonne, mensole...) condizioni: discrete.
- Pareti interne:* muratura ad intonaco di calce con finitura a idropittura / pittura a smalto, divisori in cartongesso tinteggiato, pareti modulari per uffici in vetro serigrafato, condizioni: buone/discrete, l'intonaco presenta alcune cavillature e fori causati da viti, tasselli ecc.
- Soffitti:* travi in legno a vista, soffitti piani in cartongesso, condizioni: discrete.
- Paviment. interna:* parquet di legno ad intarsi (nel salone) e a listoncini, condizioni: sufficienti, alcune zone di pavimento e di battiscopa sono usurate / scollate. Piastrelle ceramiche nei bagni e pavimento sopraelevato nel locale server, condizioni: sufficienti, alcune piastrelle sono fessurate / scheggiate.
- Rivestimenti:* nei bagni rivestimento in piastrelle ceramiche bicolore fino a m. 2,20, condizioni: buone; piatto doccia in mosaico.
- Sanitari:* sanitari in ceramica bianca e rubinetteria cromata, condizioni: sufficienti/ /discrete; presente una vasca idromassaggio.

Impianti:

- Fognatura:* allacciamento alla rete comunale.
- Impianto elettrico:* parte sottotraccia e parte canalizzato esterno muro, con linee dati e luci di emergenza, conformità: dichiarazione rinvenuta datata 20/09/2006.
- Imp. termoidraulico:* impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano installata nel mezzanino, rete di distribuzione in rame, corpi scaldanti radiatori tubolari, termostato in ogni stanza, conformità: dichiarazione di conformità rinvenuta datata 30/08/2006.
- Imp. climatizzazione:* macchine refrigeranti ad alimentazione elettrica ubicate in facciata su

cortile interno; n. 10 unità interne inverter a parete marca Daikin (n. 4 salone, n. 1 ingresso, n. 4 zona uffici, n. 1 locale server); conformità: dichiarazione di conformità rinvenuta datata 30/08/2006.

Impianto citofonico: videocitofono.

Impianto antifurto: antifurto volumetrico.

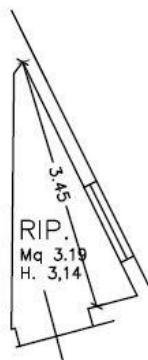
Certificazione energetica: la società esecutata ha fornito alla scrivente copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), con il codice identificativo 63142/2024, valido fino al 11/05/2032. **La classe energetica risultante è la "B".**

B - RIPOSTIGLIO (particella n. 198 sub 28):

L'unità è così composta:

- al piano terzo: locale ad uso deposito / ripostiglio. Altezza interna m. 3,14 circa.

Stato rilevato deposito/ripostiglio:



PIANO TERZO – sub.28



porta del magazzino



interno del magazzino



finestra del magazzino

Descrizione dettagliata

Locale accessorio posto al piano terzo, adiacente all'unità direzionale. L'accesso avviene, come per l'unità direzionale, dal vano scala comune a cui si giunge dall'ingresso al civico n. 13 all'interno della galleria commerciale denominata "Galleria del Pozzo Rosso".

L'unità è composta da un unico vano di forma triangolare allungata, con aero-illuminazione da finestra sul lato est. Sulle pareti e sul soffitto sono presenti le canalizzazioni degli impianti a servizio della soprastante unità abitativa.

L'unità sviluppa una superficie interna netta di mq 3,19 e una superficie esterna linda (SEL) di mq 4,96 circa arrotondato a **mq 5,00**.

Stato di manutenzione: sufficiente nel complesso, da quanto è stato possibile vedere dall'esterno in quanto il locale risultava ingombro di oggetti. Non si ravvisa la necessità di opere di manutenzione straordinaria urgenti.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

vedi ufficio punto A

Componenti edilizie e costruttive:

Portoncino ingresso: porta a battente in legno con serratura tipo yale, condizioni: discrete.

Infissi esterni: anta a battente in legno e vetrocamera, protezione: inferriata, condizioni: discrete.

Pareti esterne: facciata su corte interna: muratura intonacata e tinteggiata, condizioni: discrete.

Pareti interne: muratura ad intonaco tinteggiato, condizioni: sufficienti, l'intonaco presenta alcune fessurazioni.

Soffitti: soffitto piano intonacato, condizioni: discrete.

Paviment. interna: piastrelle ceramiche, condizioni: discrete, per quanto rilevabile durante il sopralluogo.

Impianti:

Fognatura: -

Impianto elettrico: parte sottotraccia e parte canalizzato esterno muro, tensione: 220V, conformità: dichiarazione non rinvenuta.

Certificazione energetica: l'APE non è dovuto per le unità non riscaldate.

Tabella superfici

<i>Superfici Immobili</i>				
<i>Calcolo superficie commerciale</i>				
Destinazione	Superficie linda	coeff.	Superficie commerciale	Esposizione
Ufficio Sub 40				
Piano terzo	232,50	1,00	232,50	N - S
TOTALE	232,50		232,50	
Ripostiglio Sub 28				
Rip. piano terzo	5,00	0,50	2,50	E
TOTALE	237,50		235,00	

CAP. 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE LOTTO 15

Dati catastali attuali:

Le unità immobiliari in oggetto sono così identificate:

Catasto Fabbricati del **Comune di VICENZA, Foglio 4:**

- **particella n. 198 sub 40**, Cat. A/10, Cl. 5, consistenza 7,5 vani, superficie cat. totale 232 mq, R.C. € 2.711,40, indirizzo Galleria del Pozzo Rosso n. 13 Piano 3;
- **particella n. 198 sub 28**, Cat. C/2, Cl. 5, consistenza 3 mq, superficie cat. totale 6 mq, R.C. € 11,31, indirizzo Galleria del Pozzo Rosso n. 13 Piano 3;

Intestazione catastale:

-

Per il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato:

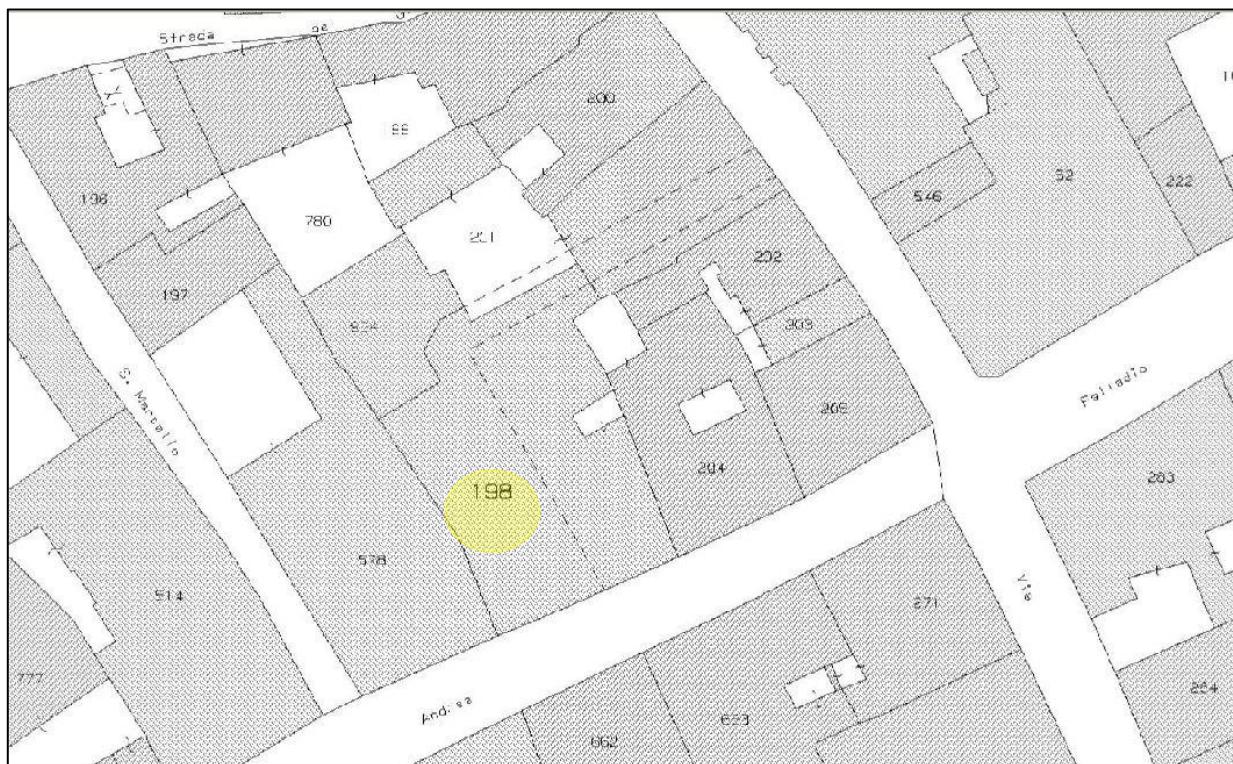
Catasto Terreni del **Comune di VICENZA, Foglio 4:**

- **particella n. 198 Ente Urbano** di sup. 683 mq.

Confini da nord in senso N.E.S.O. secondo l'elaborato planimetrico:

- del sub 40: vano scale sub 35, muro perimetrale su due lati, altra u.i. sub 26;
- del sub 28: vano scale sub 35 su quattro lati; salvo i più precisi.

Estratto mappa Wegis - Foglio 4 particella n. 198



Parti comuni

Dall'atto di provenienza dei beni pignorati si estrapola quanto segue:

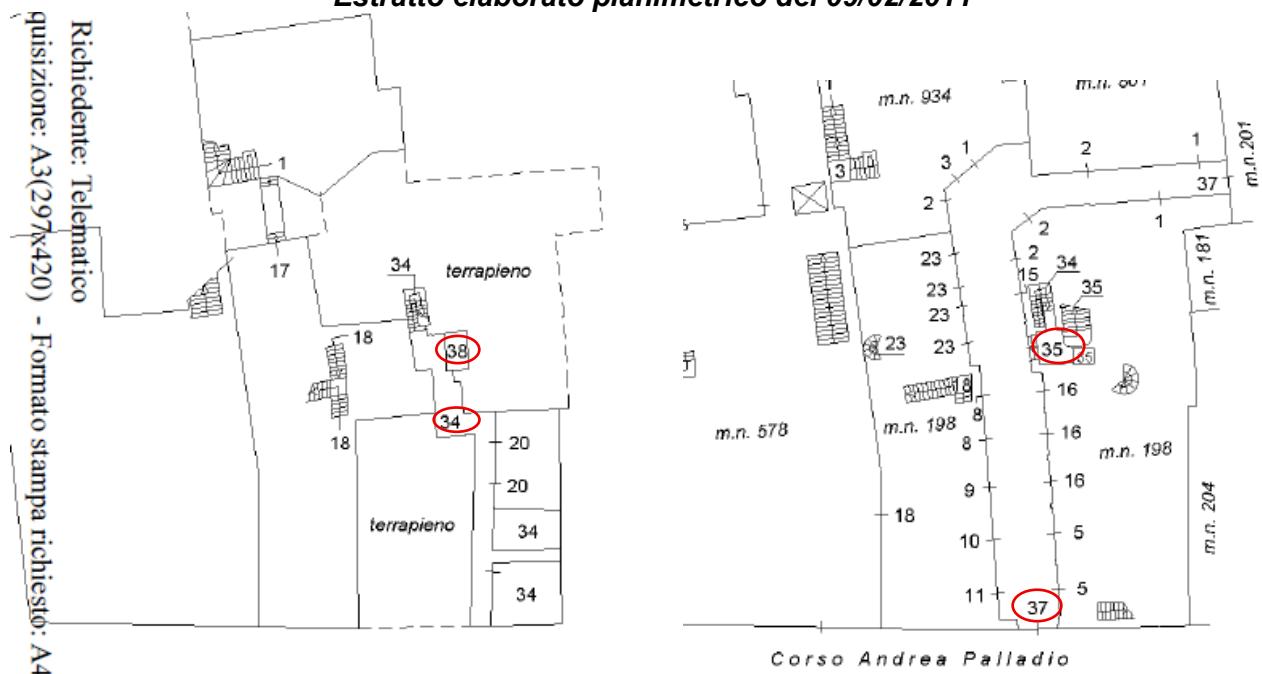
“Comproprietà: alle u.i. suddette compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. e, in particolare, sul

- m. n. 198 sub 34 bene comune non censibile (corridoio e vani tecnici al p. S1, scale dal p. S1 al P.T.) comune ai subalterni 1, 2, 5, da 8 a 11, da 15 a 18, da 23 a 29 e 32, 33, 39, 40 dalla particella 198 e ai subalterni 1 e 2 della particella 934;
- m. n. 198 sub 35 bene comune non censibile (vano scala e ascensore), comune ai subalterni da 24 a 29 e dai sub 31, 32, 33, 39 e 40 dalla particella 198;
- m. n. 198 sub 37, bene comune non censibile, passaggio pedonale a uso pubblico (Galleria del Pozzo Rosso);
- nonché la quota di 3.090/10.000 sul m. n. 198 sub 38 - Galleria del Pozzo Rosso n. 13 Piano S1 - unità in corso di definizione."

Si precisa che il sub 38 intestato alla società per la quota di 3090/10000 di proprietà, non è stato oggetto di pignoramento.

L'ultimo elaborato planimetrico presente nella banca dati catastale telematica è stato registrato con prot. n. VI0046977 del 09/02/2011.

Estratto elaborato planimetrico del 09/02/2011



PIANO INTERRATO

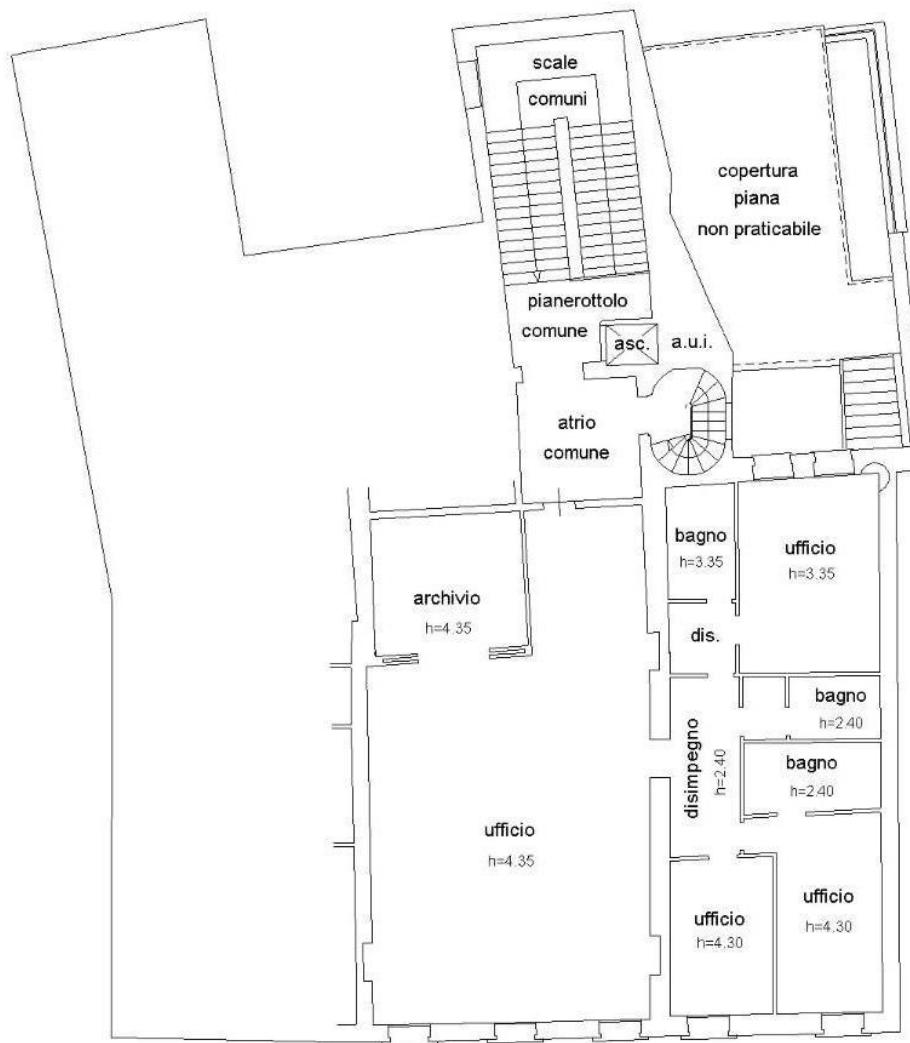


PIANO TERRA

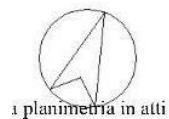


PIANO TERZO

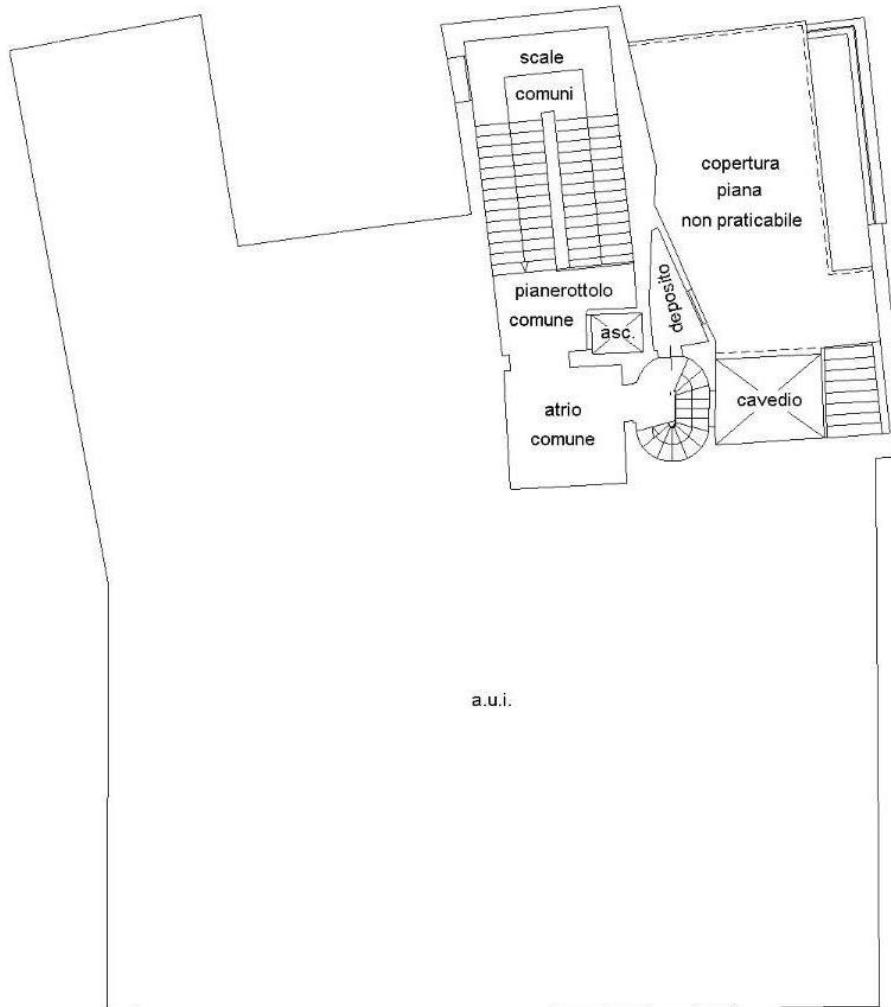
Estratto planimetria catastale attuale sub 40



PIANO TERZO



Estratto planimetria catastale attuale sub 28



PIANO TERZO



planimetria in atti

Variazioni storiche:

Per i terreni:

L'Ente Urbano **particella n. 198** deriva dall'impianto meccanografico del 31/12/1975.

Per i fabbricati:

L'unità urbana **particella n. 198 sub 40** deriva dalla soppressione della unità urbana così censita: **particella n. 198 sub 27** Cat. A/1 Cl. 1 cons. 7 vani R.C. € 795,34 indirizzo GALLERIA DEL POZZO ROSSO n. 13 Piano 3 per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/02/2011 Pratica n. VI0046977 ABITAZIONE-UFFICIO (n. 13718.1/2011). La particella n. 198 sub 27 deriva dalla soppressione delle unità urbane così censite: **particella**

n. 198 sub 21 Cat. A/1 Cl. 1 cons. 12 vani R.C. € 1.364,45 indirizzo GALLERIA DEL POZZO ROSSO n. 13 Piano 3 e **particella n. 198 sub 22** Cat. A/1 Cl. 1 cons. 16,5 vani R.C. € 1.874,74 indirizzo GALLERIA DEL POZZO ROSSO n. 13 Piano 4-5 per VARIAZIONE del 02/11/2006 Pratica n. VI0241411 DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 55908.1/2006). Le particelle n. 198 sub 21 e sub 22 derivano dalla soppressione dell'unità urbana così censita: particella n. **198 sub 13** Cat. A/1 Cl. 1 cons. 22 vani R.C. € 2.499,65 indirizzo GALLERIA DEL POZZO ROSSO n. 13 Piano INT-3-4 per VARIAZIONE del 25/05/2004 Pratica n. VI0132568 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8937.1/2004); quest'ultima derivante dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'unità urbana **particella n. 198 sub 28** deriva dalla soppressione delle unità urbane così censite: **particella n. 198 sub 21** Cat. A/1 Cl. 1 cons. 12 vani R.C. € 1.364,45 indirizzo GALLERIA DEL POZZO ROSSO n. 13 Piano 3 e **particella n. 198 sub 22** Cat. A/1 Cl. 1 cons. 16,5 vani R.C. € 1.874,74 indirizzo GALLERIA DEL POZZO ROSSO n. 13 Piano 4-5 per VARIAZIONE del 02/11/2006 Pratica n. VI0241411 DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 55908.1/2006). Le particelle n. 198 sub 21 e sub 22 derivano dalla soppressione dell'unità urbana così censita: particella n. **198 sub 13** Cat. A/1 Cl. 1 cons. 22 vani R.C. € 2.499,65 indirizzo GALLERIA DEL POZZO ROSSO n. 13 Piano INT-3-4 per VARIAZIONE del 25/05/2004 Pratica n. VI0132568 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8937.1/2004); quest'ultima derivante dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Non vi sono difformità dei dati di identificazione catastale risultanti dalle visure dei registri catastali con l'atto di pignoramento e con la nota di trascrizione.

Giudizio di regolarità catastale:

Sub. 40 - Ufficio: Difforme.

Le difformità planimetriche riguardano:

- 1) le partizioni interne indicate nella zona ingresso (manca il locale archivio ed è presente invece il locale di ingresso);
- 2) il servizio igienico attualmente trasformato in locale server (diversa posizione della porta di accesso, è presente un tramezzo divisorio interno);
- 3) le altezze interne (nei servizi igienici e disimpegni dove risultano esservi / non esservi i controsoffitti);
- 4) la presenza dei vani tecnici sopra i servizi igienici;
- 5) modeste difformità di sagoma e di posizione di muri, nicchie, spessori murari, da attribuirsi anche ad una imprecisa rappresentazione della planimetria catastale e/o a imprecisioni del rilievo, in quanto le murature di vecchia origine non sono perfettamente ortogonali tra loro.

Sub. 28 - Ripostiglio: sagoma leggermente difforme e non viene indicata l'altezza interna del locale nella planimetria depositata.

Regolarizzazione e costi:

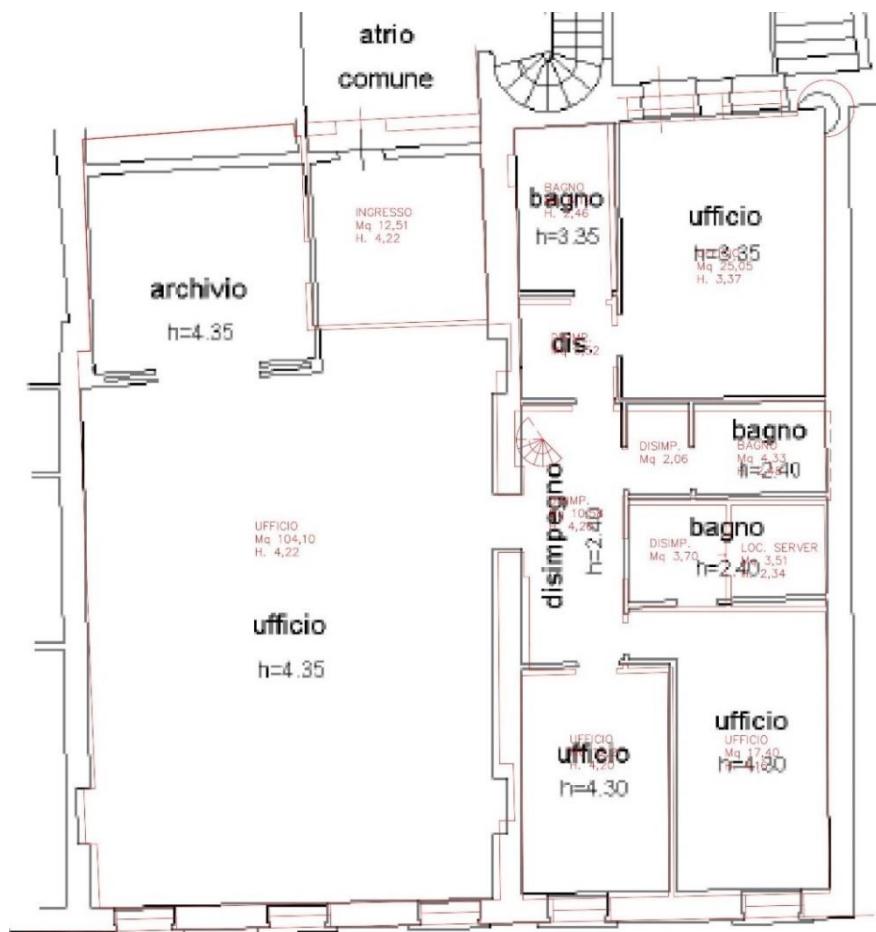
Le difformità del sub 40 e 28 sono regolarizzabili mediante Denuncia di Variazione tramite pratica Docfa e presentazione di nuove schede catastali aggiornate.

Si stima che il costo della regolarizzazione catastale possa ammontare a circa **€ 1.500,00**.

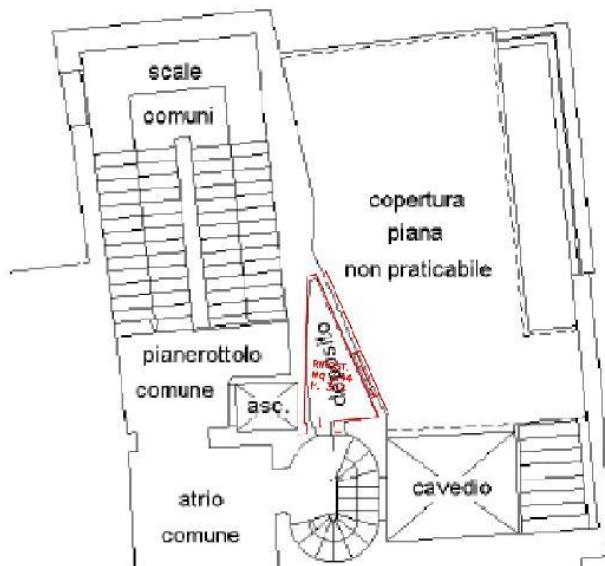
Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

A completamento della verifica catastale si precisa che nell'elaborato planimetrico Prot. n. VI0046977 del 09/02/2011, il **sub. 37** passaggio pedonale ad uso pubblico, (Galleria del Pozzo Rosso) viene indicato b.c.n.c. ai sub 1,2,5,8,9,10,11,15,16,17,18 e 23 del mappale 198, senza indicare il sub 35 (vano scale e ascensore, b.c.n.c ai sub dal 24 al 29 e sub 32, 33, 39, 40 del mapp. 198), o i subalterni dei piani superiori, che permette l'accesso alle unità pignorate. Tale aspetto dovrà essere oggetto di approfondimento e verifica presso l'ufficio tecnico dell'Agenzia delle Entrate, precisando comunque che l'accessibilità al fabbricato è garantita dal vincolo ad uso pubblico della galleria (sub 37). Eventuali costi di aggiornamento e/o rettifica sono posti a carico del futuro aggiudicatario e sono ricompresi nell'abbattimento proposto.

Sinottico ufficio sub. 40



Sinottico magazzino sub. 28



CAP. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO LOTTO 15

Dal 08/04/2015 a oggi in ditta all'esecutata:

Soggetto:

Titolo: Atto di fusione di società a rogito del notaio Boschetti Gaia di Vicenza in data 08/04/2015 nn. 5638 Rep. / 3112 Racc., trascritto a Vicenza in data 17/04/2015 ai nn. 6507 R.G. / 4804 R.P., per incorporazione di

Oggetto:

Comune di VICENZA - Foglio 4 - Catasto Fabbricati:

- particella n. **198 sub 40** - Galleria del Pozzo Rosso 13 - p.3 - Cat. A/10 - Cl. 5 - vani 7,5
- particella n. **198 sub 28** - Galleria del Pozzo Rosso 13 - p.3 - Cat. C/2 - Cl. 5 - mq. 3.

Comproprietà: alle unità immobiliari suddette compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. e, in particolare, su:

- particella n. **198 sub 34**, bene comune non censibile (corridoio e vani tecnici al p. S1, scale dal p.S1 al p.T.) comune ai subalterni 1, 2, 5, da 8 a 11, da 15 a 18, da 23 a 29 e 32, 33, 39, 40 dalla particella 198 e ai subalterni 1 e 2 della particella 934;
- particella n. **198 sub 35**, bene comune non censibile (vano scala e ascensore) comune ai subalterni da 24 a 29 e 31, 32, 33, 39, 40 dalla particella 198;

- particella n. **198 sub 37**, bene comune non censibile passaggio pedonale a uso pubblico (Galleria del Pozzo Rosso),
- la quota di 3.090/10.000 sulla particella n. **198 sub 38** - Galleria del Pozzo Rosso 13 - p. S1 unità in corso di definizione.

Passaggi intermedi nel ventennio:

Dal 20/01/2011 al 08/04/2015:

Soggetto:

Titolo: Atto di trasformazione di società a rogito del notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza in data 20/01/2011 nn. 222322 Rep. / 39166 Racc., trascritto a Vicenza in data 02/09/2011 ai nn. 17534 R.G. / 11425 R.P., con cui la società

Oggetto:

Comune di VICENZA - Foglio 4 - Catasto Fabbricati:

- particella n. **198 sub 27** - Galleria del Pozzo Rosso 13 - p.3 - Cat. A/1 - vani 7
 - particella n. **198 sub 28** - Galleria del Pozzo Rosso 13 - p.3 - Cat. C/2 - mq. 3
- Il sub. 27 soppresso genera il sub 40 di cui alla procedura.

Comproprietà:

- particella n. **198 sub 34**, bene comune non censibile
- particella n. **198 sub 35**, bene comune non censibile
- particella n. **198 sub 37**, bene comune non censibile
- la quota di 3.090/10.000 sulla particella n. **198 sub 38** unità in corso di definizione.

Dal 30/12/2010 al 20/02/2011:

Soggetto:

Titolo: atto di compravendita a rogito del notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza in data 30/12/2010 nn. 222274 Rep. / 39137 Racc. trascritto a Vicenza in data 11/01/2011 ai nn. 458 R.G. / 276 R.P. da potere

Oggetto:

Comune di VICENZA - Foglio 4 - Catasto Fabbricati:

- particella n. **198 sub 27** - Galleria del Pozzo Rosso 13 - p.3 - Cat. A/1 - vani 7
 - particella n. **198 sub 28** - Galleria del Pozzo Rosso 13 - p.3 - Cat. C/2 - mq. 3.
- Il sub. 27 soppresso genera il sub 40 di cui alla procedura.

Comproprietà:

- particella n. **198 sub 34**, bene comune non censibile
- particella n. **198 sub 35**, bene comune non censibile
- particella n. **198 sub 37**, bene comune non censibile
- la quota di 3.090/10.000 sulla particella n. **198 sub 38** unità in corso di definizione.

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 la compravendita è sottoposta alla condizione sospensiva retroattiva che non venga esercitato il diritto di prelazione da parte degli enti competenti. Con **annotazione trascritta il 08/08/2011 ai nn. 2251 R.G. / 16660 R.P.** derivante da atto del notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza in data 01/08/2011 nn. 222901 Rep. / 39516 Racc. veniva cancellata la condizione sospensiva.

Dal 23/12/2009 al 30/12/2010:

Soggetto:

Titolo: Atto di fusione di società a rogito del notaio Mario Antonio Piovene Porto Godi di Vicenza in data 23/12/2009 nn. 75410 Rep. / 13922 Racc., trascritto a Vicenza in data 31/12/2009 ai nn. 27333 R.G. / 16860 R.P., per incorporazione di

Oggetto:

Comune di VICENZA - Foglio 4 - Catasto Fabbricati:

- particella n. **198 sub 27** - Galleria del Pozzo Rosso 13 - p.3 - Cat. A/1 - vani 7
 - particella n. **198 sub 28** - Galleria del Pozzo Rosso 13 - p.3 - Cat. C/2 - mq. 3.
- Il sub. 27 soppresso genera il sub 40 di cui alla procedura.

Dal 22/12/2003 al 23/12/2009:

Soggetto:

Titolo: atto di compravendita a rogito del notaio Mario Antonio Piovene Porto Godi di Vicenza in data 22/12/2003 nn. 57241 Rep. / 8789 Racc. trascritto a Vicenza in data 08/01/2004 ai nn. 393 R.G. / 276 R.P. da potere di

Oggetto:

Comune di VICENZA - Foglio 4 - Catasto Fabbricati:

- particella n. **198 sub 13** - Galleria del Pozzo Rosso 13 - p.3 - Cat. A/1 - vani 22.
- Il sub. 13 soppresso genera il sub 27.

Elenco precedenti proprietari ante ventennio, risalendo al primo atto *inter vivos* a carattere traslativo trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento:

Dal 03/06/1992 al 22/12/2003:

Soggetto:

Titolo: Atto di fusione per incorporazione a rogito del notaio Fedele in data 03/06/1992 nn. 19305 Rep. e registrato a Roma in data 09/06/1992.

Si precisa che tale atto, indicato a pag. 12 della certificazione notarile, è riportato negli atti catastali (vedi visura catastale storica della particella n. 198 sub 13), ma non risulta presente nell'elenco informatizzato delle trascrizioni dell'unità stessa.

L'atto di compravendita a rogito del notaio Mario Antonio Piovene Porto Godi di Vicenza in data 22/12/2003 nn. 57241 Rep. / 8789 Racc. fa risalire la provenienza della particella n. 198 sub 13 in forza di:

Soggetto:

Titolo: **atto di compravendita** a rogito del notaio Mario Velo di Vicenza in data **07/11/1969** nn. 29774 Rep., trascritto a Vicenza in data 02/12/1969 ai nn. 11273 R.G. / 8872 R.P., da potere di

Oggetto:

Comune di VICENZA - Sezione A Foglio 4- Catasto Fabbricati:

- particella n. **198 sub 13**.

Il sub. 13 soppresso genera il sub 27.

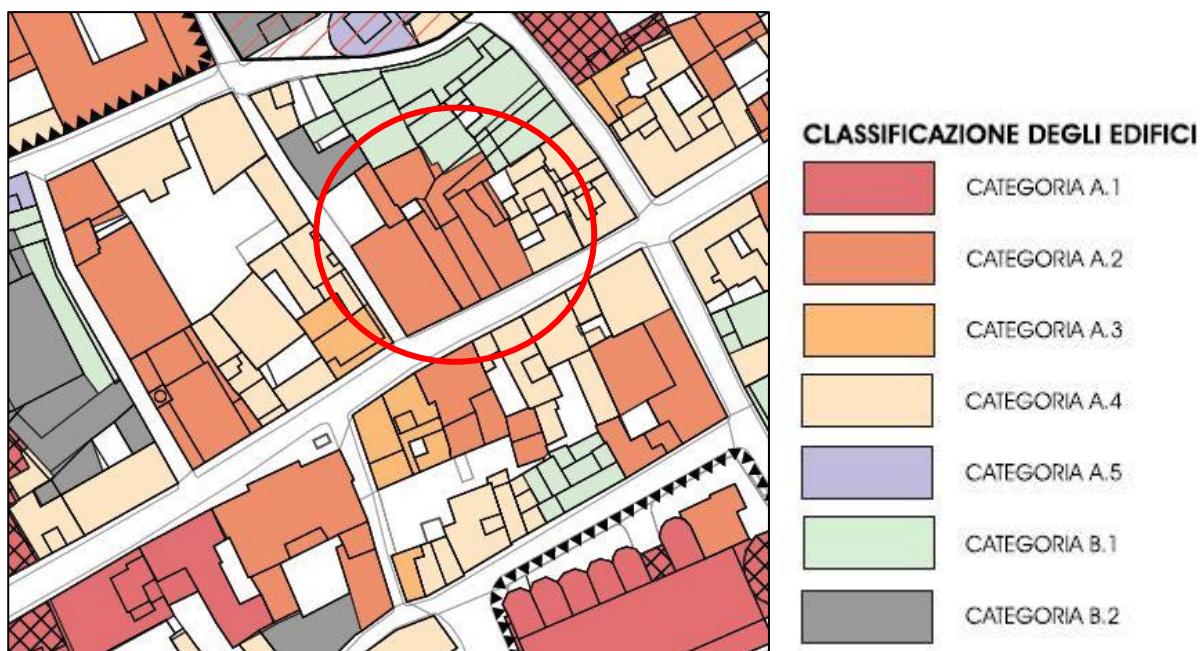
Regime patrimoniale:

Trattasi di persona giuridica.

CAP. 6 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA LOTTO 15

Destinazione urbanistica:

Il vigente Piano degli Interventi (PI) del Comune di Vicenza, approvato con D.C.C. n. 10 del 07/02/2013 e successivi provvedimenti di variazione del PI, di cui ultimo l'adozione della "Variante parziale 2024" con D.C.C. n. 56 del 23/07/2024, classifica l'edificio in **ZTO A – Zona di interesse storico, artistico e ambientale, sottozona A1 "Centro Storico"**. L'edificio è compreso all'interno del Piano Particolareggiato del Centro Storico (P.P.C.S.). Con D.C.C. n. 44 del 20/06/2024 è stata approvata la Variante parziale al PI relativa alla Città Storica, comprendente il Centro Storico e gli adiacenti tessuti e borghi storici. I contenuti della variante sono già introdotti negli elaborati del PI vigente. La variante è efficace dal 10 luglio 2024.

Estratto variante parziale al P.I. per la Città Storica. Tav. n. 10.1 Disciplina urbanistica

L'edificio è classificato con **categoria A.2, che comprende Edifici di valore storico, architettonico, ambientale e assimilabili ai sensi dell'art. 71 delle NTO** indicate alla Variante. Le norme prevedono per la categoria A.2 i seguenti interventi:

Interventi manutentivi limitati all'edificio classificato o a singole unità immobiliari nello stesso comprese, non soggetti all'individuazione dell'Unità Edilizia, con documentazione di cui al comma 3 dell'art. 67:

1. Manutenzione ordinaria
2. Manutenzione straordinaria

Interventi soggetti all'individuazione dell'Unità Edilizia con documentazione di cui al comma 4 dell'art. 67:

3. Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo
4. Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione delle parti prive di valore culturale.

L'edificio risulta sottoposto ai seguenti vincoli e tutele:

- Sito Patrimonio Mondiale UNESCO - Core zone, Riferimento NTO del PI vigente: art. 14;
- Sito Patrimonio Mondiale UNESCO - Buffer zone, Riferimento NTO del PI vigente: art. 14;
- Aree ad "Alto rischio archeologico" D.Lgs. 42/2004, Riferimento NTO del PI vigente: art. 14;
- Beni culturali ai sensi del D.Lgs. 42/2004, Vincolo Monumentale Palazzo Thiene 02/12/1930 - 22/11/1955, Riferimento NTO del PI vigente: art. 13;
- Vincolo Sismico OPCM 3274/2003, Riferimento NTO del PI vigente: art. 1.

Titoli edilizi e abitabilità forniti dall'ufficio tecnico del Comune di Vicenza:

Secondo le fonti consultate (guide storico-artistiche di Vicenza, piani urbanistici) la costruzione dell'edificio "Palazzo Thiene" risale al periodo compreso tra la fine del 1400 e il 1750, pertanto anteriore al 1° settembre 1967. L'ufficio tecnico Edilizia Privata del Comune di Vicenza ha rinvenuto e messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie di interesse:

- Autorizzazione nn. 23.867/86 P.G. - 16.408 U.T. del 11/11/1986 per interventi di manutenzione straordinaria (consolidamento del solaio sottostante il salone). Parere favorevole con prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Verona del 09/07/1988 Prot. n. 7647.
- D.I.A. nn. 2.619/04 P.G. - 168 Progr. presentata il 20/01/2004 per interventi di restauro facciata e rifacimento copertura. Parere favorevole con prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza del 24/07/2002 Prot. n. 5734.
- D.I.A. nn. 31.394/04 P.G. - 2.832 Progr. presentata il 21/06/2004 per interventi di restauro piano secondo con cambio d'uso per il ricavo di due unità immobiliari con destinazione d'uso direzionale.
- D.I.A. nn. 2.831/07 P.G. -123 Progr. (n. capofila DIA 2832/04) presentata il 16/01/2007 per interventi di ristrutturazione edilizia per trasformare un ufficio in residenza. Pratica diffidata dal dare inizio ai lavori perché in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal P.P.C.S.
- Permesso di Costruire in sanatoria nn. 85.859/10 P.G. e 6.506/10 U.T. del 15/12/2010 per manutenzione straordinaria in sanatoria al piano secondo. Parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza del 09/12/2010 Prot. n. 32484.
- Agibilità nn. 10.284/11P.G. e 672/11 U.T. di cui alla domanda presentata in data **14/02/2011** relativa al P. di C. nn. 85.859/10 P.G. e 6.506/10 U.T., attestata per decorrenza dei termini.

L'ufficio tecnico Edilizia Privata del Comune di Vicenza non ha reperito le seguenti pratiche edilizie, citate negli atti di provenienza:

- Concessione Edilizia in sanatoria nn. 17.091/86 P.G. e 2.503-CON Prat. del 27/08/1991.

Irregolarità:

Ufficio piano terzo:

Dal confronto tra quanto rilevato durante i sopralluoghi e l'ultimo progetto autorizzato, si riportano le seguenti osservazioni:

1. Modeste diversità della sagoma, della superficie interna, degli spessori murari e della posizione di muri e nicchie, da attribuirsi anche ad una imprecisa rappresentazione

della planimetria di progetto e/o a imprecisioni del rilievo, in quanto le murature di vecchia origine non sono perfettamente ortogonali tra loro.

2. Diversa distribuzione interna in corrispondenza alla zona ingresso: manca il locale archivio visibile nel progetto, è presente un locale di ingresso realizzato con divisorie in cartongesso e pareti modulari per uffici, inoltre il muro di ingresso confinante con il vano scala, risulta spostato esternamente verso il vano scala stesso, in difformità rispetto alla sanatoria approvata nel 2010.
3. Non è stato realizzato il controsoffitto previsto nel disimpegno centrale.
4. Nello spazio compreso tra il solaio di copertura dei bagni (H. 2,48) e il solaio di copertura dell'unità (H. 4,20) sono stati ricavati due vani tecnici di altezza interna m. 1,50 circa, con accesso dal corridoio tramite scaletta a chiocciola, anch'essa non rappresentata nell'ultimo progetto approvato. La realizzazione dei due vani tecnici e della scaletta è da considerarsi non conforme agli atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Vicenza.
5. Altezze interne leggermente diverse da quelle di progetto (leggermente inferiori): le differenze riscontrate rientrano nelle tolleranze dimensionali previste dalla normativa vigente, ad eccezione del locale server in cui l'altezza di m. 2,34 è inferiore all'altezza minima anche per locali accessori (m. 2,40).



Sovrapposizione tra l'ultimo stato autorizzato e lo stato di fatto in rosso

Ripostiglio piano terzo:

Dal confronto tra quanto rilevato durante i sopralluoghi e l'ultimo progetto autorizzato, si rileva una difformità di sagoma, riconducibile probabilmente alla scansione della tavola progettuale. Si rileva un'altezza interna misurata di m. 3.14 di cui non si ha riscontro nella tavola progettuale delle sezioni.

Regolarizzazione urbanistica:

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate va precisato quanto segue:

È stato eseguito un accesso atti presso la Soprintendenza dei Beni Culturali per la verifica dei N.O. di approvazione della stessa ai progetti presentati in comune di Vicenza; successivamente è stato fissato un colloquio con il tecnico della Soprintendenza per la zona di Vicenza, per la verifica delle difformità riscontrate; il tecnico, ribadito che la sagoma dell'edificio risulta sostanzialmente assodata rispetto ai vari progetti approvati, non riscontra difficoltà/problematiche nel rilascio di una successiva approvazione di un eventuale progetto di sanatoria.

Nelle date del 11/09/2024 e successivamente il 28/11/2024, l'esperto ha avuto vari colloqui con l'UTC del comune di Vicenza per cercare di definire al meglio le modalità di intervento per sanare le difformità sopra elencate, e in particolare si è evidenziato quanto segue:

- si dà atto che la sagoma del fabbricato, considerato il rilievo di massima e le possibili deformazioni in fase di scansione della tavola del progetto approvato, oltre al fatto che tutti i progetti approvati sono privi di quote e quindi la comparazione viene effettuata solo sulla corrispondenza grafica del progetto, si ritiene che l'assetto sia stato presentato graficamente poco preciso e quindi la conformazione dell'immobile viene data per assodata, come confermato dall'UTC;
- rispetto alla sanatoria approvata nel 2010 il muro di ingresso confinante con il vano scala e con altra u.i., risulta spostato esternamente verso il vano scala, l'UTC propone nuova sanatoria per regolarizzare tale difformità; la sanatoria riguarda le murature non strutturali e pertanto sono soggette a una CILA con la corresponsione della sanzione pecuniaria di € 1.000,00;
- per quanto riguarda la costruzione dei vani tecnici di cui al precedente punto 4, deve essere verificato l'esistenza del solaio originario, prima dell'intervento di sanatoria del 2010, in modo tale da poter sanare i due vani tecnici; è possibile regolarizzare tale difformità tramite la presentazione di una SCIA in sanatoria con l'obbligo della relazione di asseverazione delle strutture;
- per quanto riguarda le difformità di altezze riscontrate, da un punto di vista igienico sanitario si possono considerare idonee; le differenze riscontrate rientrano nelle tolleranze dimensionali previste dalla normativa vigente, ad eccezione del locale server in cui l'altezza di m. 2,34 è inferiore all'altezza minima anche per locali accessori (m. 2,40) e quindi per la regolarizzazione della destinazione d'uso sarà necessario demolire la pavimentazione esistente fino al raggiungimento dell'altezza autorizzata di m. 2,40.

Si precisa comunque, che a totale del futuro acquirente, per la redazione della pratica di sanatoria sarà necessario interfacciarsi anche con la Sovrintendenza per il rilascio dei relativi pareri. In caso di diniego le difformità dovranno essere sanate mediante rimozione e ripristino dello stato autorizzato.

Valutazione di massima dei costi per la sanatoria ed il ripristino dei luoghi:

- 1) le difformità edilizie riscontrate sono sanabili mediante la presentazione di apposite pratiche di sanatoria, il cui costo indicato è comprensivo solo degli onorari tecnici e di rilievo puntuale, oltre che della sanzione pecuniaria sopra indicata, si stima indicativamente in **€ 5.500,00**.
- 2) Per quanto riguarda la regolarizzazione dell'altezza interna del locale server si potrà procedere mediante la rimozione del pavimento sopraelevato fino al ripristino dell'altezza interna approvata di m. 2,40, comprensivo di nuova posa e rifiniture varie, si stimano indicativamente in **€ 3.5000,00**

Quanto sopra è una valutazione tecnica effettuata sulla base dei colloqui avuti con i tecnici dell'ufficio Edilizia Privata, sulla base dei documenti reperiti e della normativa vigente al momento della relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate dall'ufficio competente, solo al momento della presentazione delle pratiche di sanatoria.

La regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente. Eventuali altri oneri non previsti in questa sede, non essendo possibile stimare tali costi, lo scrivente esperto indica di ricomprenderli nell'abbattimento del valore di vendita forzata, proposto nella misura del 20%.

CAP. 7 STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE LOTTO 15

Debitore: proprietario degli immobili pignorati società

Al momento dei sopralluoghi in data 14/04/2023 e in data 18/06/2024, gli immobili risultavano liberi, nella disponibilità dell'esecutata.

Locazione e Opponibilità (art. 2923 c.c.):

L'Esperto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate DP di Vicenza di verificare l'esistenza di contratti di locazione in essere, stipulati dall'esecutata, per gli immobili di proprietà dell'esecutata siti in Vicenza. In data 14/03/2024 l'Agenzia ha risposto inviando alcuni contratti di locazione in essere, non riferiti agli immobili pignorati oggetto del presente Lotto n. 15. L'Agenzia ha inoltre precisato che vi sono anche altri contratti, ma non rinnovati (e quindi scaduti) e altri risolti anticipatamente.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titulo: no.

CAP. 8 VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE LOTTO 15

Pertinenze: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico-artistici: sì.

Il fabbricato in cui i beni sono inseriti, "Palazzo Thiene" sito in Comune di Vicenza e censito in catasto al foglio 4 particella n. 198, è un immobile di interesse particolarmente importante ai sensi del vigente Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., vincolato ai sensi della Legge 01.06.1939 n. 1089 con Decreto Ministeriale notificato in data 02/12/1930 e nuovamente in data 16/12/1955 all'allora proprietaria

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza in data 08/03/1956 ai nn. 1436 R.G. / 1207 R.P.

Il trasferimento dell'immobile è sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo, della Regione, della Provincia e del Comune ai sensi dell'art. 60 del D. Lgs. n. 42/2004, entro il termine previsto dalla suddetta normativa, ossia 60 giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'art. 59 del suddetto Decreto.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no.

Servitù:

Si riporta la seguente servitù costituita sul passaggio pedonale a uso pubblico (Galleria del Pozzo Rosso):

Servitù di uso pubblico a favore del Comune di Vicenza attraverso la Galleria che congiunge Corso Palladio con Corso Fogazzaro, trascritta il 24/09/1968 ai nn. 6067 R.G. / 5056 R.P., che grava il fabbricato particella n. 198.

Altri vincoli o oneri: non risultano.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

La debitrice esecutata riferisce esservi attualmente un amministratore di condominio limitatamente alla sola Galleria del Pozzo Rosso (parte comune). La debitrice non ha fornito indicazioni riguardo agli oneri condominiali, all'ammontare delle spese per le parti comuni e alla loro ripartizione.

Si segnala che, dalla lettura degli atti di provenienza, esiste Regolamento di Condominio che si trova allegato sotto la lettera E) all'atto in data 17/10/1960 n. 15.595 di Rep. notaio Mario Velo di Vicenza, ivi registrato il 3/11/1960 n. 1617 Vol. 250.

CAP. 9 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 15

Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data **16/09/2009 ai nn. 19298 R.G. e 4285 R.P.**

a favore di:

-

a carico di:

-

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulato con atto del notaio Piovene Porto Godi Mario Antonio del 03/09/2009 rep. n. 74923/13678.

Capitale € 4.000.000,00, totale € 7.200.000,00, durata 4 anni.

Immobili colpiti:

Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, foglio 4, particella n. 198 subb. **27-32-33-29.**

Si precisa che nell'elaborato planimetrico del 02-11-2006 Prot. n. VI0241411 il sub 29 viene indicato sia nell'appartamento piano quarto e quinto, sia nel ripostiglio sito al piano terzo (oggi sub 28), entrambi oggetto di pignoramento, ma nell'elenco dei subalterni, il sub 28 viene identificato come ripostiglio al piano terzo e il sub 29 come appartamento piano 4-5.

Trascrizioni:

1. Trascrizione presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data **27/12/2022 ai nn. 29771 R.G. e 20854 R.P.**

a favore di:

-

a carico di:

-

derivante da Verbale di Pignoramento immobili del 04/11/2022 rep. n. 5996 Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Vicenza.

Immobili colpiti, oltre ad altri:

Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, foglio 4, particella n. 198 subb **20-28-29-32-33-40.**

Sezione D - Ulteriori informazioni: SI PRECISA QUANTO SEGUE: - GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI COME PER LEGGE. - IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 2.514.480,14 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO. -

CAP. 10 VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE LOTTO 15

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesse

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).

La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**. Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili).

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il **prezzo marginale** della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene.
- 8) conclusioni e determinazione del **valore di mercato** con aggiunte e detrazioni.

Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato nel comune di VICENZA in zona OMI B1 Centrale NUCLEO CENTRALE STORICO a destinazione residenziale. Per il calcolo della rivalutazione/svalutazione media annua, si è fatto riferimento alla zona terziaria del Comune, partendo dalla media delle quotazioni OMI del 1° semestre anno 2020, fino alla media delle quotazioni 1° semestre anno 2024, per un periodo di quattro anni.

SVALUTAZIONE MEDIA ANNUA	=	Media 20	Media 24	-1,22%
		€ 2.050,00	€ 1.950,00	

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

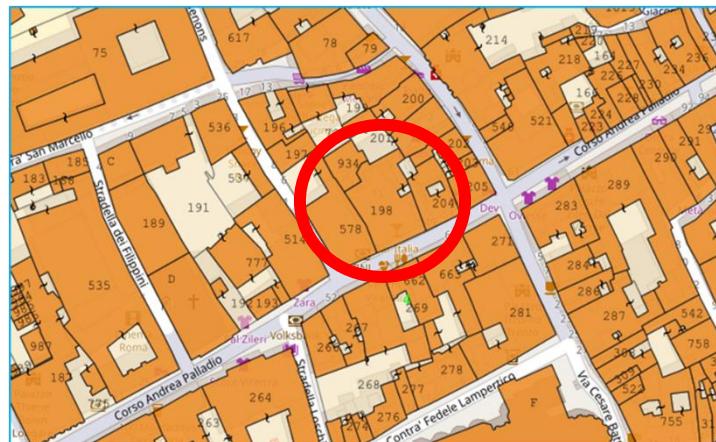
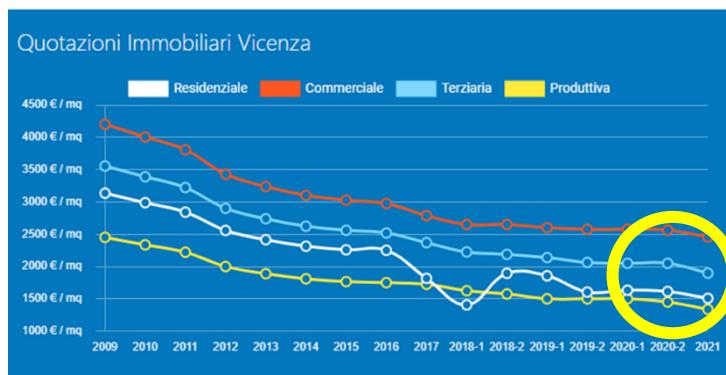
Attualmente il mercato immobiliare per gli uffici è molto limitato e le compravendite sono circoscritte a poche unità. Si sono considerati però n. 5 comparabili relativi agli ultimi tre anni e corrispondenti alla tipologia catastale A/10, ubicati nel foglio n. 4 del subject e nel limitrofo foglio n.5, ma tutti nel raggio di soli 250 mt. La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D - E risulta superiore al 10%, per cui si è fatta la media ponderata fra i prezzi corretti solo dei comparabili A - C - D - E, attribuendo un peso maggiore ai comparabili A - E, in base agli standard IVS e EVS.

Andamento del Mercato immobiliare:

Dal grafico si può notare negli ultimi anni un andamento leggermente decrescente dei prezzi negli ultimi anni. (Fonte Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI).

Storico Quotazioni Immobiliari
di Galleria Del Pozzo Rosso,13 - Vicenza

Quotazioni immobiliari medie di tutta la zona.



IMMOBILE DA VALUTARE UFFICIO (SUBJECT) SUB 40						
Comune di :	VICENZA	Ubicazione	Galleria del Pozzo Rosso n°13			
Descrizione	Unità direzionale di pregio	piano	3	Palazzo storico vincolato 1563 Ristrutturazione del 2003/2005 Agibilità in data 10-01-2007		
Tipologia	<p>Trattasi di ufficio così composto: al piano terzo: ingresso, grande locale ad uso ufficio con affaccio su Corso Palladio, disimpegno, tre locali ad uso ufficio di cui due con affaccio su Corso Palladio e uno con affaccio sul cortile interno, disimpegno, due bagni di cui uno con antibagno, un wc (attualmente attrezzato come locale server) con antiw (attualmente disimpegno); altezza interna da m. 4,22 a m. 2,34 circa. Il salone principale ha affaccio verso Corso Palladio tramite due finestre ed una porta-finestra ad archi trilobati con esposizione verso sud. Al piano terzo vi è il locale accessorio ad uso ripostiglio. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del C.C.)</p>					
	Comune	foglio	mapp	Categoria	Categoria	R.C.
	VICENZA	4	198	Sub. 40 cat. A/10	Sub. 28 cat. C/2	€ 2.722,71
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6					4
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	232,50	100%	232,50	Quantitativa
	Archivio	ARC	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Spogliatoio-wc-C.T.	SPO	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Interrato-soffitta	INT	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Magazzino	MAG	5,00	50%	2,50	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	70%	0,00	Quantitativa
	Portico-Poggiolo	POR	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Posto auto	PAU	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Area scoperta	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Area scoperta 2%	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Prest. Energetica	APE			B	Qualitativa
	Affacci	AFF			2	Qualitativa
Superficie commerciale					235,00	Mq.
Provenienza dato	Atto del 08.04.2015 P. ufficiale dott.ssa BOSCHETTI GAIA in VICENZA (VI) Repertorio n. 5638 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con M.U. n. 4804.3/2015 Reparto PI di VICENZA ill 17.04.2015					
Attuali Intestati						
Data di Valutazione	28/12/2024					
n: bagni dotazione	3					

TABELLA DEI DATI SUB 40

LOCALIZZAZIONE	COMUNE	VICENZA			Galleria del Pozzo Rosso			n°13
		Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject	
								
Contrà Manin n°5	Daniele n°4	via Giuriolo n°4	C.so Palladio n°139	Crà Vecchie n°32	Contrà Manin n°5	Galleria del Pozzo Rosso n°13		
Prezzo totale (euro)	€ 171.000,00	€ 310.000,00	€ 125.000,00	€ 146.000,00	€ 174.000,00			
Data (mesi)	18/01/2024	29/01/2021	01/06/2023	27/10/2022	18/01/2024	28/12/2024		
Superficie principale (m ²) SEL	140,73	135,42	93,73	90,05	139,34	232,50		
Archivio (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Spogliatoio - WC - C.T. (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Interrato - soffitta (m ²)	7,13	0,00	0,00	0,00	14,46	0,00		
Magazzino (m ²)	0,00	0,00	16,55	0,00	0,00	5,00		
Autorimessa (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Portico - poggiolo (m ²)	1,76	7,30	0,00	1,24	5,11	0,00		
Posto auto (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Area scoperta (m ²) 10%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Area scoperta 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
n: bagni dotazione	2	1	1	1	1	3		
Livello di piano (n)	S1 - 1	1	S1 - 1	T	S1 - 1 - 4	3		
Stato di manutenzione (n)*	4	5	4	5	4	4		
Qualitativa 1 APE**	G	F	F	F	G	B		
Qualitativa 2 Affacci	2	3	1	2	3	2		
Superficie commerciale	144,11	137,61	102,01	90,42	146,66	235,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI SUB 40

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto					Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	
Prezzo totale (euro)	€ 171.000,00	€ 310.000,00	€ 125.000,00	€ 146.000,00	€ 174.000,00	-
Data (mesi)	11,50	-€ 1.998,48	47,63	-€ 15.006,44	19,20	-€ 2.439,02
Superficie principale (m ²)	140,73	€ 108.879,77	135,42	€ 115.179,77	93,73	€ 164.642,53
Archivio (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Spogliatoio WC CT (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Interrato - soffitta (m ²)	7,13	-€ 3.383,73	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Magazzino (m ²)	0,00	€ 2.966,10	0,00	€ 2.966,10	16,55	-€ 6.851,70
Autorimessa (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Portico-poggiolo (m ²)	1,76	-€ 626,44	7,30	-€ 2.598,31	0,00	€ 0,00
Posto auto (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Area scoperta (m ²) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Area scoperta (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Bagno*	2	€ 5.142,86	1	€ 10.285,71	1	€ 10.285,71
Stato di manutenzione (n)	4	€ 0,00	5	-€ 40.000,00	4	€ 0,00
Livello di piano	1	€ 1.710,00	1	€ 3.100,00	1	€ 1.250,00
Prest. Energetica	G		F		F	
Affacci	2		3		1	2
	€ 283.690,08		€ 383.926,85		€ 291.887,52	
PESO PONDERATO	30%			20%		30%
VALORE MEDIO con MCA con A - B - C - D - E	non comparabili		DIVERGENZA	35%	Poiché la divergenza fra i comparabili A - C - D - E è inferiore al 5 %, si è fatta la media ponderata dando un peso maggiore ai comparabili A - E (30%), più simili per dimensioni e data al Subject	
VALORE MEDIO PONDERATO con MCA con A - C - D - E	€ 287.343,75		DIVERGENZA	2,89%		
* durata media anni	35	vetustà anni	20			

Da quanto sopra si evince che il più probabile valore ordinario in libero mercato dell'immobile è pari ad € 287.343,75.

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato rispetto alla vendita forzosa dettata dall'esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori sostanzialmente si riassumono in:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella vendita forzata;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione / svalutazione);
- intervallo di tempo che intercorre dalla data della valutazione alla data di aggiudicazione del bene, al successivo Decreto di Trasferimento, fino alla disponibilità dell'immobile;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico e all'obsolescenza funzionale e/o economica tra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti.
- variazioni e/o difformità urbanistiche rilevate ed eventuali non rilevate.

Al fine di compensare le differenze sopraesposte, e considerata inoltre la necessità di **rendere competitivo l'acquisto in sede di esecuzione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato**, per quanto riguarda i beni in oggetto si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del 20%** intendendosi ricomprese in tale riduzione anche eventuali costi non stimati per gli interventi edilizi indicati nel cap. 6 Regolarità edilizia e urbanistica.

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata dei beni oggetto della presente perizia è pari ad € 287.343,75 come da dettaglio seguente:

Valore ordinario dell'immobile	€ 287.343,75
Ribasso applicato per vendita forzata -20%	- € 57.468,75
Valore del bene in vendita forzata	€ 229.875,00
A detrarre le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale	- € 10.500,00
<u>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u>	€ 219.375,00
Arrotondato a	€ 219.400,00

Giudizio di vendibilità

L'immobile in stima comprende un'ampia unità direzionale al piano secondo di Palazzo Thiene, edificio vincolato in centro storico con affaccio su Corso Palladio; pertanto, si colloca nella fascia alta di mercato. Esso si presenta in discreto stato di conservazione; sono prevedibili gli usuali interventi di verifica e manutenzione da eseguire sugli impianti. L'immobile comprende anche un piccolo deposito. Si esprime comunque, considerato anche la mancanza di posto auto/autorimessa, un giudizio di commerciabilità sufficiente, con tempi di realizzo medio-lunghi.

Forme di pubblicità:

Trattandosi di un immobile di pregio, oltre alle iniziative di vendita ordinarie (pubblicazione sui siti internet quali www.astalegale.net e www.immobiliare.it e pubblicazione per estratto su "Newspaper Aste Tribunale Di Vicenza") si consiglia la pubblicità tramite agenzie immobiliari specializzate in immobili di alta fascia di mercato.

CAP. 11 LOTTI

Opportunità di divisione in lotti:

I beni oggetto della presente relazione di stima costituiscono un'unità autonoma e funzionale per la quale si ritiene possibile e opportuno formare un lotto distinto rispetto agli altri beni pignorati nella medesima procedura. LOTTO n. 15.

Composizione e valore:

LOTTO 15: Unità direzionale di ampie dimensioni al piano terzo con locale di deposito allo stesso piano, con affaccio su Corso Palladio in centro storico di Vicenza. Gli immobili sono ubicati all'interno di "Palazzo Thiene", edificio di antica costruzione (XV° secolo) sottoposto a tutela secondo le disposizioni del D. Lgs. 42/2004, espressa con decreto di vincolo notificato e trascritto. Gli immobili sviluppano una superficie commerciale complessiva di 237,50 mq. e sono identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza al foglio 7 particella n. **198 sub 40** cat. A/10 - **sub 28** cat. C/2. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma vi sono delle difformità regolarizzabili tramite denuncia di variazione per un costo stimato di € 1.500,00. Sono presenti difformità urbanistico/edilizie, sanabili e/o regolarizzabili mediante ripristino, per un costo stimato in € 9.000,00.

PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni:

€ 219.400,00 (duecentodiciannovemilaquattrocento/00euro).

CAP. 12 COMODA DIVISIBILITÀ

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

Vicenza, 13 ottobre 2025

L'esperto stimatore
Geom. Antonella Di Nuovo



Antonella Di Nuovo