



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 14

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



**Abitazione di tipo signorile con deposito, magazzino e posto auto scoperto
Comune di VICENZA, Contrà Santi Apostoli n. 22
N.C.E.U. foglio 7 mappale 39 sub 51 - sub 24 - sub 30.**

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.: 06/06/2024

Esperto: geom. ANTONELLA DI NUOVO

Diritto pignorato (cfr. pag. 5): piena proprietà.

Tipologia bene (cfr. pag. 10): **residenziale** (abitazione signorile al piano primo con locale di deposito al piano interrato, magazzino/ripostiglio e posto auto scoperto al piano terra, in palazzo storico denominato "Palazzo Squarzi").

Ubicazione (cfr. pag. 8): VICENZA, Contrà Santi Apostoli n. 22.

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 24): Comune di **VICENZA, Catasto Fabbricati, Foglio 7**

- particella n. **39 sub 24** Cat. C/6;
- particella n. **39 sub 30** Cat. C/6;
- particella n. **39 sub 51** Cat. A/1.

Differenze rispetto al pignoramento (cfr. pag. 18): nessuna.

Metri quadri (cfr. pag. 24): superficie commerciale totale 611,40 mq.

Stato (cfr. pag. 20): buono.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr. pag. 42-44): parziali difformità

Valore di mercato, OMV (cfr. pag. 52): € 1.643.760,21

Date/valori comparabili reperiti (cfr. allegati): A) 2022 / € 1.750.000,00, B) 2023 / € 1.363.000,00, C) 2023 / € 900.000,00, D) 2023 / € 850.000,00, E) 2023 / € 410.000,00, F) 2022 / 1.150.000,00, G) 2022 / 1.985.000,00.

Valore di vendita forzata proposto (cfr. pag. 54): € 1.538.000,00.

Valore mutuo/sentenza (cfr. pag. 46): Capitale € 2.300.000,00, ipoteca € 4.140.000,00.

Vendibilità/appetibilità (cfr. pag. 54): buono.

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

Iniziative di vendita (cfr. pag. 54): 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. 44): nella disponibilità della società esecutata.

Titolo di occupazione (cfr. pag. 44): proprietà.

Oneri condominiali (cfr. pag. 45): spese condominiali scadute il (01/11/2022-31/10/2024) di € 8.304,95, spese per l'anno corrente (01/11/2023-31/10/2024) n. 4 rate di € 1.668,41 ciascuna.



Vincoli storico-artistici (cfr. pag. 45): 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 (cfr pag. 32 e 44):

- Difformità catastali regolarizzabili per un costo stimato di € 1.600,00, difformità urbanistiche per un costo stimato in € 8.000,00 già decurtato dal valore di vendita forzata.

- Sulle pareti del salone sono presenti n. 14 dipinti olio su tela sottoposti a vincolo storico-artistico in quanto pertinenti all'immobile e dunque parte integrante di esso.

INDICE:

Cap. 1	Svolgimento delle operazioni	pag. 4
Cap. 2	Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento	pag. 5
Cap. 3	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 10
Cap. 4	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 27
Cap. 5	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 34
Cap. 6	Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 38
Cap. 7	Stato di possesso / occupazione	pag. 44
Cap. 8	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	pag. 45
Cap. 9	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag. 46
Cap. 10	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 47
Cap. 11	Lotti	pag. 55
Cap. 12	Comoda divisibilità	pag. 55

ELENCO ALLEGATI:

1. Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa
2. Planimetrie catastali
3. Visure catastali storiche
4. Estratto di mappa catastale
5. Planimetrie stato rilevato
6. Sovrapposizione catastale
7. Sovrapposizione tav. progetto con stato rilevato
8. Atti di provenienza
9. CDU
10. Ispezioni ipotecarie
11. MCA
12. Documentazione fotografica
13. Invio PEC perizia esecutato
14. Visura camerale della società
15. 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 della dott.

amministratore unico della società esecutata _____ procedendo alla ricognizione 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 sita in Contrà 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 **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;

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**;
- 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**.
- 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;
- **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**;
- 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.



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 (graft. 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 **VENTIQUATTRO 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 piano 3 con ripostiglio sub 28: C/2 piano 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

LOTTO 18

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Galleria del Pozzo Rosso n. 13

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 83: posto auto coperto C/6 piano S1



LOTTO 21

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contrà Cantarane
Foglio 3, particella 743 sub 84: posto auto coperto C/6 piano S1

LOTTO 22

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contrà Cantarane
Foglio 3, particella 743 sub 85: posto auto coperto C/6 piano S1

LOTTO 23

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contrà Cantarane
Foglio 3, particella 743 sub 86: posto auto coperto C/6 piano S1

LOTTO 24

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contrà Cantarane
Foglio 3, particella 743 sub 87: posto auto coperto C/6 piano S1.

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. 14.**

INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO N. 14

I beni sono catastalmente così identificati:

Comune di VICENZA, Catasto Fabbricati, Foglio 7

- **particella n. 39 sub 24 Cat. C/6;**
- **particella n. 39 sub 30 Cat. C/6;**
- **particella n. 39 sub 51 Cat. A/1.**

Il diritto reale indicato nel pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza di Accordo di mediazione che accerta l'usucapione del 29.01.2018 e 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, Contrà Santi Apostoli n. 22.

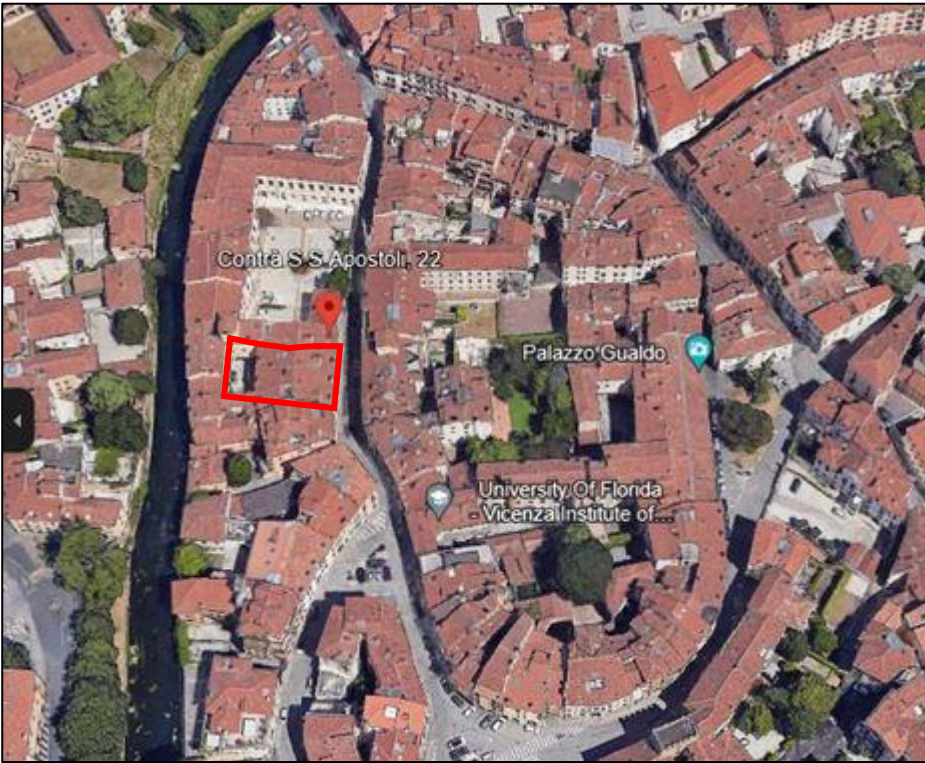
Contesto:

L'edificio di cui fanno parte gli immobili in stima, denominato "Palazzo Squarzi", risale al secolo XV° e sorge nella parte di Centro Storico a sud della Piazza dei Signori, a poca distanza da ponte San Paolo e da piazza delle Erbe, all'interno della prima e più antica cinta muraria della città di Vicenza. Il traffico in zona è locale con scarsa dotazione di parcheggi. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Molto buona la vicinanza ai servizi principali, quali scuole primarie e secondarie (0,6 km), farmacia (0,2 km), municipio (0,4 km), negozi al dettaglio (0,1 km), parco (0,3 km), servizi sanitari (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 (1).





Ortofoto 3D con GoogleEarth



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

Sovrapposizione fra foto satellitare e mappa catastale: la sagoma degli immobili in mappa corrisponde in modo sufficientemente preciso con lo stato dei luoghi.



CAP. 3 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO 14

Descrizione:

Trattasi di un appartamento di grandi dimensioni con locale di deposito interrato, posto auto scoperto e locale accatastato come autorimessa ma di fatto magazzino/ripostiglio, ubicato in un palazzo storico di origine quattrocentesca che si sviluppa su tre piani fuori terra, noto come "Palazzo Squarzi", sito a Vicenza in Contrà Santi Apostoli n. 22.

Accesso: accesso pedonale e carrabile dalla strada pubblica Contrà Santi Apostoli n. 22 attraverso l'androne comune.

A - APPARTAMENTO CON LOCALE DEPOSITO (particella n. 39 sub 51):

Descrizione dettagliata:

L'appartamento, di grandi dimensioni, si sviluppa al piano nobile ed è dotato di tre ingressi indipendenti. L'accesso avviene dal vano scala comune a cui si giunge dall'androne che affaccia su Contrà Santi Apostoli. L'ampia scalinata sette-ottocentesca arricchita di statue in nicchia è dotata di ascensore che collega tutti i piani del palazzo.

Il deposito al piano interrato è costituito da un vano aerato con finestra a bocca di lupo, accessibile dal corridoio di distribuzione raggiungibile dal vano scala comune.

L'unità è così composta:

- al piano primo: ingresso centrale, disimpegno/guardaroba, sala di soggiorno, sala da pranzo, cucina, disimpegno, lavanderia, due disimpegni, wc, sala sottoscala; ingresso lato sud, cucina, disimpegno, guardaroba, prima camera con bagno, seconda camera con bagno; ingresso lato nord, stanza affrescata (camera), bagno, salone, n. 8 poggiali con affaccio sulla strada e n. 1 ballatoio con affaccio sul cortile interno; altezze interne da m. 2,80 a m. 5,40 circa, misurate sotto trave;
- al piano interrato: deposito, altezza interna m. 2,42.

L'unità sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL)** di mq 564,00 di appartamento + mq 5,10 di balconi + mq 26,15 di ballatoio + mq 13,30 di deposito.

L'appartamento ha affacci verso la strada con esposizione a est e verso il cortile interno con esposizione a ovest. Lungo l'intero lato ovest corre il terrazzo/ballatoio prospiciente il cortile interno. L'unità prende inoltre luce diretta da due cavedi. L'attuale distribuzione interna deriva da un intervento del 1991 che ha collegato le due unità immobiliari in cui il piano nobile era precedentemente suddiviso, intervenendo principalmente negli spazi di distribuzione attorno all'ingresso centrale e nelle camere da letto nella parte sud-ovest dell'unità e nel ridisegno dei servizi igienici.

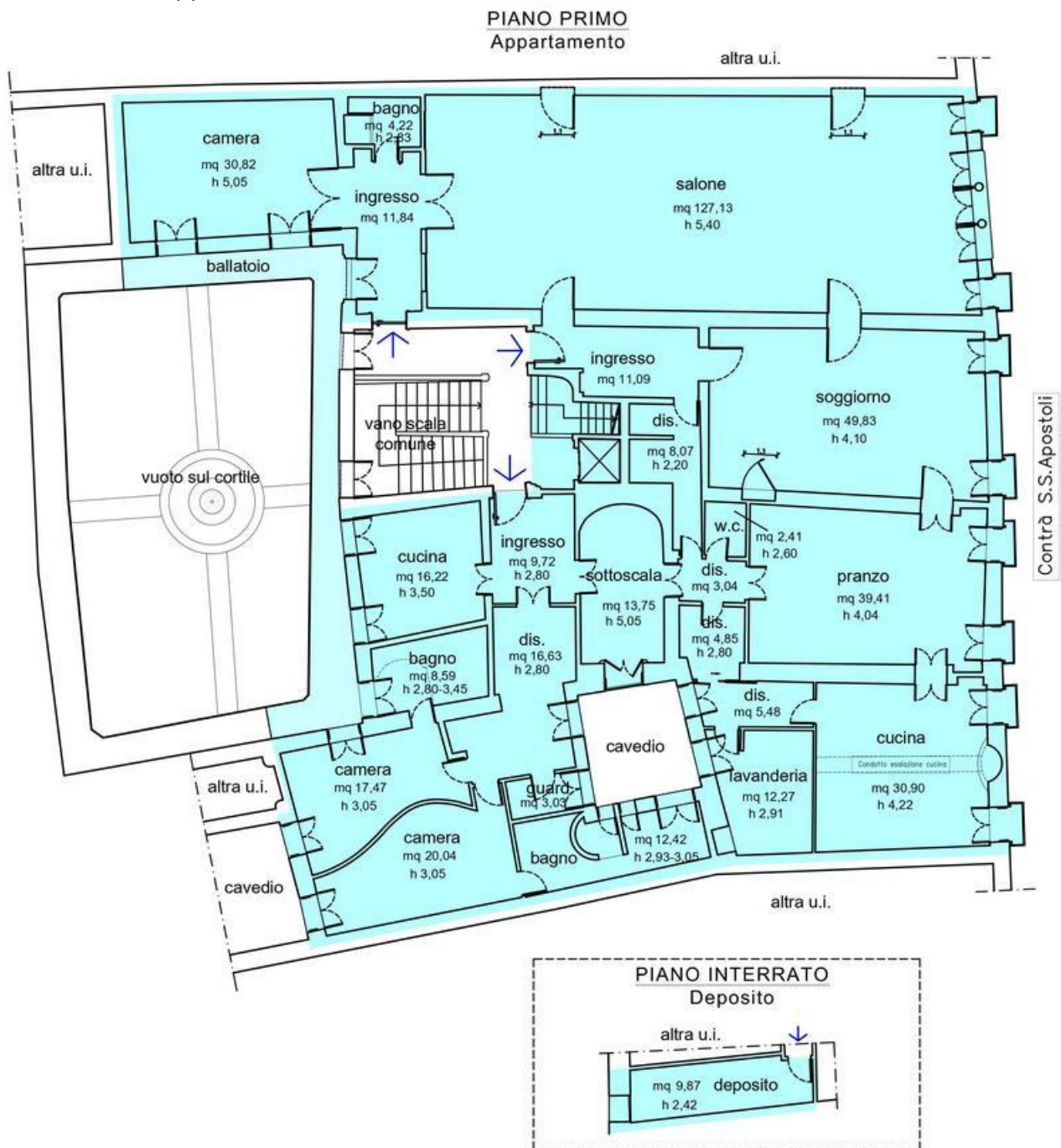
Le parti strutturali dell'edificio sono in muratura portante con solai lignei di antica origine; fa eccezione il piano interrato che presenta strutture più recenti di cemento armato. Le finiture e i componenti interni sono in parte antichi, in parte sono stati sostituiti nel corso di diversi interventi con finiture signorili ed elementi realizzati su disegno. Tra le parti antiche si richiamano gli elementi descritti da F. Barbieri e R. Cevese e più avanti riportati; tra le parti rinnovate vi sono alcuni pavimenti in seminato alla veneziana, le pareti divisorie e gli arredi fissi nella zona notte e nella zona ingresso, alcune porte interne, le finiture murarie in grassello di calce e in marmorino, il caminetto in marmo e la cappa aspirante rifinita in



marmorino nella cucina. Tutti i bagni sono stati rinnovati in modo unitario, utilizzando lo stesso tipo di materiali. Risultano tutti dotati di doccia e i bagni padronali anche di vasca idromassaggio. I rivestimenti sono in marmo biancone, marmorino e tessere di mosaico a foglia d'oro con specchi integrati a parete, l'illuminazione è incassata nei controsoffitti variamente sagomati. Gli elementi sanitari sono in ceramica bianca e rubinetteria color oro; da notare i piani lavabo e i piatti doccia realizzati in marmo su disegno.

Impianti: sono presenti tutti gli impianti ordinari. Con l'agibilità del 1996 sono stati presentati i certificati di conformità dell'impianto gas-riscaldamento ed elettrico. In sede di sopralluogo gli impianti sono stati esaminati a vista ed apparivano in buone condizioni, le caldaie risultavano spente. Con la presente relazione non è possibile garantire l'effettivo e corretto funzionamento degli stessi impianti, né la loro rispondenza alle normative tecniche vigenti.

Stato rilevato appartamento:



La seguente descrizione del palazzo integra le notizie tratte da: Franco Barbieri - Renato Cevese, "Vicenza - Ritratto di una città - Guida storico artistica", Angelo Colla Editore 2004 (in corsivo nel testo). Il perimetro tratteggiato in rosso nelle foto indica le unità pignorate.



Nella lunga facciata sopravvive nella primitiva versione gotica il settore destro, aperto al piano terreno, purtroppo interrato, in una finestra rettangolare e nel portone a tutto sesto in cui il tortiglione si sviluppa nello spigolo interno delle spalle e della ghiera e ritorna nei capitelli, sotto il cui abaco stanno diamantini sfaccettati. La cornice esterna della centina, a scacchiera, si conclude in minuti capitelli pensili: nei pennacchi, a loro volta inquadrati da cornice a scacchiera, stanno appuntati due rosoni. Sopra, su una cornice dove ritorna il motivo dei diamantini, una bella trifora, ad archi trilobi impennacchiati, si allarga, quasi a formare una pentafora, nelle due finestre-porte laterali, ugualmente trilobe e impennacchiate; rosoni fiancheggiano i pennacchi; cornici a scacchiera racchiudono questo episodio principale. Gli archi della trifora poggiano su colonne e pilastri dai fioriti capitelli; nel parapetto mediano sono quattro cherubini attorno a una croce; negli altri

due, scudi araldici dalle insegne scalpellate. Reggono i balconi modiglioni corti e larghi dalle foglie uncinata e carnose. Le tre piccole aperture rettangolari del sottotetto hanno soglie sporgenti; il cornicione in cotto a doppio dente di sega potrebbe appartenere ad edificio precedente la 'riforma' gotica. L'armonia compositiva, la precisa definizione dei campi e le calcolate rispondenze portano a credere sia qui attivo un artista esperto e sensibile; d'altronde nel 1445 è documentata nel palazzo la presenza di Stefano da Ravenna: prova, secondo alcuni, di una sua responsabilità quale autore

... Del paramento ad affresco ben poco rimane: sotto la trifora è un fregio assai lacunoso con foglie e fiori su fondo giallino, a destra del portone sono lacerti con motivi di soli raggianti entro cerchi.

Il settore sinistro della facciata conserva al piano terreno le finestre gotiche, con la caratteristica tortiglia, protette da eleganti inferriate settecentesche (identica inferriata è nella finestra a destra del portone): le due ultime finestre a sinistra assunsero il livello attuale quando si ricavarono le sottostanti porte



(civ. n. 24 e 24a). Le sei finestre-porte, nel primo e secondo piano, sono frutto di intervento della prima metà dell'Ottocento; si vedano i modiglioni dei balconi, adorni della nervatura circolare che racchiude, un bocciolo, tipica dell'epoca. Coevo il cornicione a modanature plurime.



L'ampio cortile, cui si accede dal lungo e basso atrio, è allietato dalla ringhiera settecentesca di un esteso ballatoio, su modiglioni forse ancora settecenteschi; ... Ottocentesca la scala, a sinistra dell'atrio: a questo corrisponde, nel primo piano, il salone illuminato dalla trifora e dalle due monofore gotiche verso la strada.



Ambiente particolarmente interessante, ha soffitto a travature e, nel pavimento in battuto monocromo, due grandi stemmi centrali a pietruzze nere; nelle pareti lunghe sono quattro porte dalle modanature cinquecentesche. Nel fondo delle due a nord, murate, sono affrescati battenti lignei a riquadri; i battenti delle due a sud, aperte, risalgono al secolo Ottocento. L'alta porta curvilinea nella



parete occidentale, tra due porte rettangolari, propone l'immagine di una serliana dissociata. Nei quattro sopraporte raffinati stucchi settecenteschi includono piccoli ovali con paesaggi di



anonimo pennello contemporaneo; coeve, sobrie cornici in stucco inquadrano le aperture gotiche nel lato est e, sui lati lunghi, dieci tele, nove con fatti dell'Antico e del Nuovo Testamento, una, la prima della parete sud, con la Benedizione delle nozze di un personaggio della famiglia Squarzi: opere delle più felici di Costantino Pasqualotto per il fresco, brioso cromatismo (1740-1750 c.).



Arricchiscono la sala attigua a meridione stucchi neoclassici.



Nella guscia sotto il soffitto, in riquadri bianchi su fondo rosa, stanno pannelli con strumenti musicali e, movendo da sud in senso orario, profili, a guisa di cammei, di Calliope, Tersicore, Clio ed Euterpe. Suddivisa in tre riquadri la zona centrale del soffitto; sulle pareti si alternano fasce lisce e rigate, al sommo delle quali foglie legate da un sottile filo d'oro formano un'ondulata ricorrenza su cui corre la cornice, ritmata da modiglioncini da ricondurre a cultura ancora settecentesca. Di artigiano della prima metà dell'Ottocento, e forse non veneto, i battenti in bianco e oro delle porte: queste mostrano strumenti musicali nel fregio sopra l'architrave.



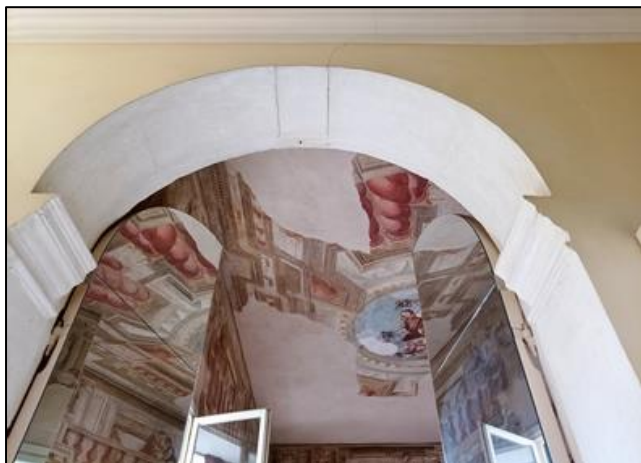
Vistosa la decorazione pittorica sotto il soffitto nella sala adiacente: sirene suonano strumenti a fiato, sopra candelabri vivaci putti sollevano festoni agganciati a mazzi di fiori, animali fantastici stanno attorno a grandi conchiglie; ai vertici, minuti profili maschili e femminili si campiscono in piccole ellissi contenute in singolari cartocci a rilievo. A semina minuta il terrazzo del pavimento; le tre porte ostentano nell'architrave uno scudo araldico: le sormonta modesto cimiero.



Pure notevoli le porte in bianco e oro della saletta absidata nel lato sud dell'appartamento, impreziosita da una fascia a gemme azzurre, verdi e rosse.



Altra saletta, rivolta al lato nord del cortile, presenta pareti affrescate con lacunose prospettive architettoniche. Su piedistalli, entro cui sono paesaggi montuosi, colonne inanellate, dalla base cilindrica, reggono mossa trabeazione; entro la finta balaustra, sono figure di suonatori; al sommo della loggetta, simpatiche scenette famigliari. Sul soffitto, illusionisticamente sfondato da colonne avvitate, una figura di donna e due putti reggono mazze di fiori.”



Nota Bene: in merito ai **n. 14 dipinti olio su tela che adornano il salone**, opera del pittore vicentino Costantino Pasqualotto (1681-1755) e anonimo sec. XVIII° raffiguranti “Scene bibliche e paesaggi”, la sottoscritta ha potuto appurare con accesso all’archivio della Soprintendenza in data 18/10/2023 che tali opere **sono sottoposte a vincolo storico-artistico** in quanto facenti parte integrante dell’immobile vincolato e ad esso destinate fin **dall’origine come elementi decorativi inscindibili dal contesto**.

Come da risposta scritta in data 27/10/2023 dal funzionario della Soprintendenza Responsabile della tutela dei beni storico-artistici di Vicenza e provincia, **di fatto le tele sono pertinenti all’immobile e dunque parte integrante, come i dipinti murali**.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: fondazioni continue, materiale e condizioni: non verificabili.
Strutture verticali: abitazione: muratura mista in pietra e laterizio, condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista); deposito: muratura in cls, condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista). Si segnala la presenza di un



crepo nella muratura tra il salone principale e l'ingresso nord.

Solai: solai in legno a vista nelle camere e nel salone, dove le antiche travature sono decorate, condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista).

Copertura: non verificata.

Balconi: struttura portante in pietra, condizioni: sufficienti.

Scale comuni: struttura portante in pietra, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone comune: portone a maglia metallica n ferro, condizioni: buone.

Portoncino ingresso: abitazione: portoncino in legno laccato blindato, condizioni: buone.
deposito: anta a battente in lamiera grecata, condizioni: buone.

Infissi esterni: ante a battente in legno laccato bianco e vetrocamera, protezione: oscuri in legno, condizioni: discrete.

Infissi interni: ante a battente e ante scorrevoli, materiali: in legno massello, in legno laccato con dorature, cornici e fregi, in vetro, a specchio; condizioni: buone.

Balconi: parapetti in ferro, condizioni: buone.

Pareti esterne: intonaco a base di calce tinteggiato con pitture murali ed elementi decorativi lapidei (zoccolo, cornici, colonne, mensole...) condizioni: discrete.

Pareti interne: muratura ad intonaco di marmorino / marmorino rigato / grassello, divisori in legno laccato, pitture murarie su tela e ad affresco, cornici e fregi in stucco / pasta di marmorino, fregi e cornici in stucco; condizioni: buone/discrete, l'intonaco presenta alcune fessurazioni e cavillature.

Soffitti: soffitti a volta ribassata e guscia di raccordo con le pareti decorati in pasta di marmorino / stucco / affresco, soffitti piani sagomati con illuminazione incassata in gole e velette, intonacati a marmorino / tinteggiati, condizioni: buone.

Pavim. interna: abitazione: seminato in marmo alla veneziana, parquet di legno a spina di pesce con intarsi (solo nella saletta absidata), battiscopa in marmo, condizioni: discrete. Si segnala il crepo nella pavimentazione all'altezza circa dell'ingresso nord.

Rivestimenti: nei bagni rivestimento in marmo e marmorino fino al soffitto, specchi incassati a parete profilati in mosaico a foglia oro, condizioni: buone; nella lavanderia piastrelle in ceramica bianca a tutta altezza.

Sanitari: sanitari in ceramica bianca e rubinetteria dorata, condizioni: buone / discrete; piani lavabo e piatti doccia in marmo, condizioni: buone/discrete; vasche idromassaggio ad incasso nei bagni padronali.

Impianti:

Fognatura: allacciamento alla rete comunale.

Impianto elettrico: sottotraccia, tensione: 220V. Dichiarazione di conformità dell'impianto illuminazione e forza motrice, datata 14/07/1993, ditta GBE Tecnoimpianti snc, allegata alla abitabilità.

Impianto idrico: sottotraccia, alimentazione da acquedotto comunale, conformità: dichiarazione non rinvenuta.



Gas e termoidraulico: impianto di riscaldamento autonomo con due caldaie murali a gas metano marca Nuovalancor CSP da 26,75 kW installate in lavanderia, data collaudo settembre 1992, e una caldaia marca Master installata nel magazzino al piano terra; alimentazione a metano e rete di distribuzione in rame, corpi scaldanti radiatori tubolari tranne nel salone in cui sono presenti quattro termoconvettori a pavimento. Dichiarazione di conformità dell'impianto termogas datata 27/04/1993, ditta F.I.T. Formica Impianti Tecnologici, allegata alla abitabilità.

Impianto citofonico: videocitofono e impianto interfono.

Impianto antifurto: antifurto volumetrico.

Certificazione energetica: La certificazione energetica è in fase di redazione e sarà depositata successivamente a Pct.

Stato di manutenzione: **complessivamente buono.** Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo portati a termine negli anni 1990 - 2000 hanno valorizzato l'immobile, con scelte di componenti e di finiture di pregio, compatibili con il vincolo storico-artistico. Sulle pareti e sui pavimenti sono visibili alcune fessurazioni e cavillature, compatibili con la tipologia edilizia e la struttura del palazzo. Si evidenzia la presenza di una fessurazione importante sul pavimento tra il salone e l'ingresso nord.

Tale verifica strutturale è a carico del futuro acquirente essendo i vizi ricompresi nell'abbattimento proposto al valore di vendita forzata.



veneziana della sala soggiorno



porta della cucina verso la sala da pranzo



pavimento in legno intarsiato



maniglia di porta interna



porta finestra lato strada





cucina con caminetto



lavanderia



bagno padronale 1



bagno padronale 1



bagno padronale 2



bagno padronale 2



camera



camera





bagno padronale 2



bagno padronale 2



bagno lato nord



disimpegno/guardaroba



ingresso centrale



disimpegno



ballatoio



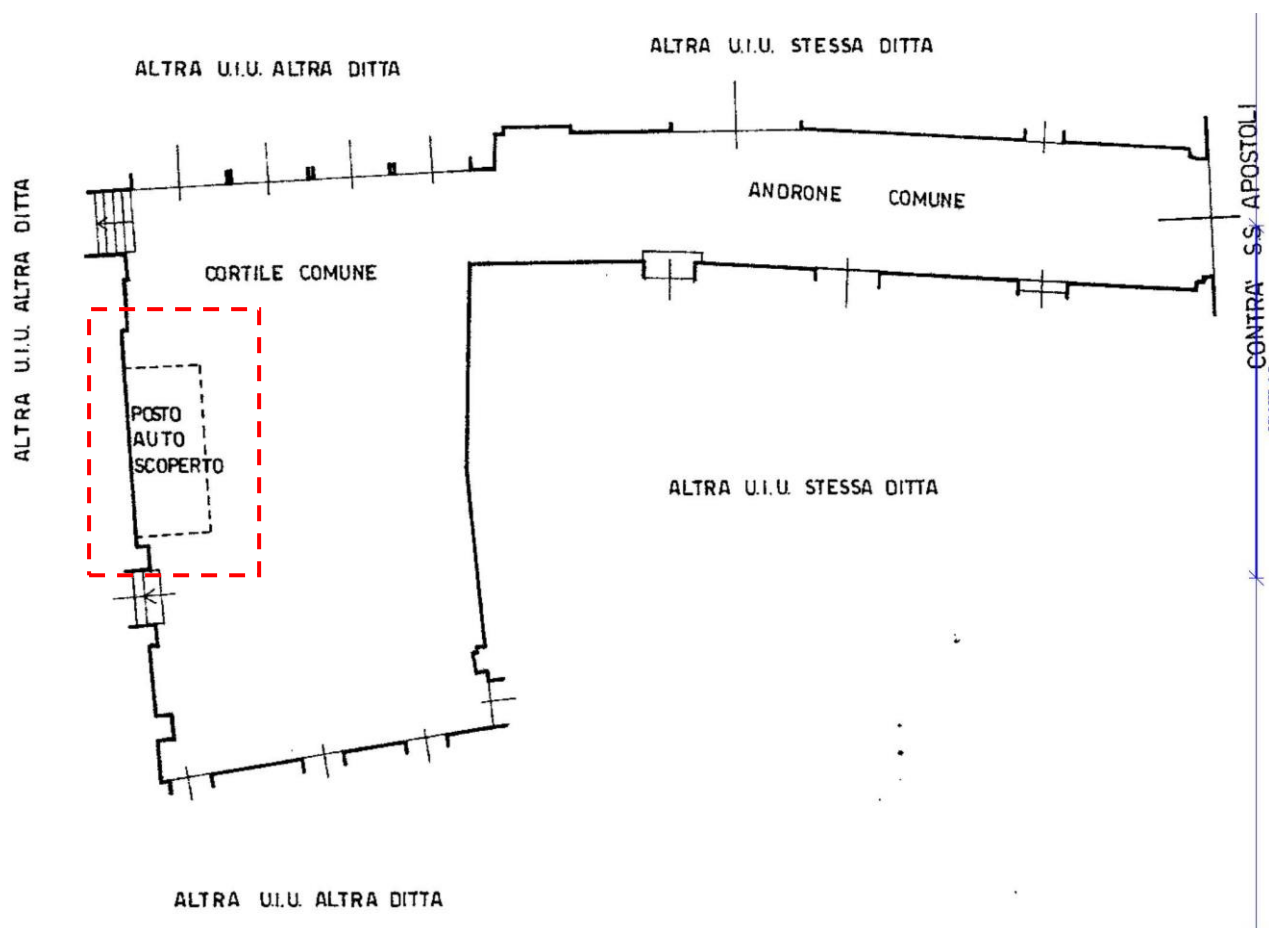
ingresso lato nord

B - POSTO AUTO SCOPERTO (particella n. 39 sub 24):

Posto auto scoperto nel cortile comune interno di Palazzo Squarzi.

L'accesso avviene attraverso l'androne e la corte comune.





posto auto scoperto di proprietà

Il posto auto, di **superficie catastale** dichiarata 10 mq, misura mt. 2,20 x mt. 4,55 ed è pavimentato a ciottoli e fasce di pietra naturale. La segnaletica orizzontale è costituita da borchie segna parcheggio per una precisa definizione dello stallo.

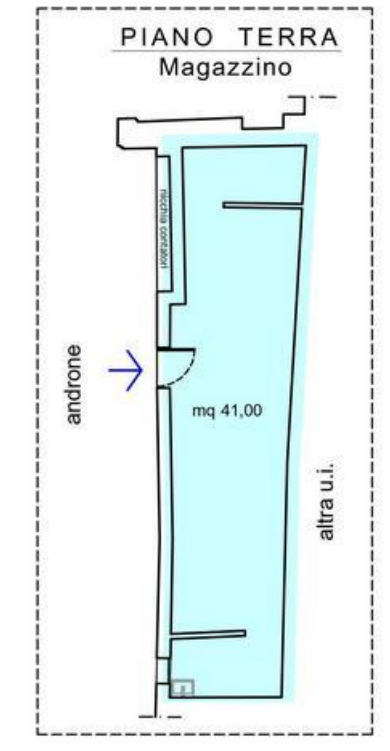
C - MAGAZZINO/RIPOSTIGLIO (particella n. 39 sub 30):

Locale accessorio posto al piano terra, adiacente all'androne sul lato nord. Il locale, accatastato come autorimessa ma di fatto non utilizzabile come autorimessa, è utilizzato come magazzino/ripostiglio.

L'accesso avviene attraverso l'androne comune di Palazzo Squarzi.



Stato rilevato magazzino/ripostiglio:



interno del magazzino



lavatoio



porta di ingresso vista dall'androne comune



Descrizione dettagliata:

L'unità è composta da un unico vano di forma rettangolare allungata, aerato con finestrella sul lato sud e cieco sugli altri tre lati. Due tramezzi ai lati opposti del locale nascondo alla vista un lavatoio in ceramica (lato est) e una caldaia murale (lato nord). Sulle pareti sono presenti le tubazioni a vista dell'impianto elettrico e dell'impianto termosanitario, quest'ultime a servizio della soprastante unità abitativa descritta al punto A.

L'unità sviluppa una superficie interna netta di mq 41,00 e una **superficie esterna lorda** (SEL) di mq 50,75. Altezza interna m. 3,89 sotto trave / m. 4,13 sotto tavolato.

Stato di manutenzione: sufficiente nel complesso, si segnala umidità muraria. Non si ravvisa necessità 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: solaio in legno a vista, condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista).
Copertura: non verificata.

Componenti edilizie e costruttive:

- Portoncino ingresso:* porta ad anta battente in metallo, condizioni: sufficienti.
Infissi esterni: ante a battente in legno laccato bianco e vetrocamera, protezione: inferriata, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: intonaco civile tinteggiato, condizioni: sufficienti.
Pareti interne: intonaco civile tinteggiato; condizioni: scarse, presenza di umidità, sono visibili macchie e scrostamenti anche causate da perdite (asciutte al momento del sopralluogo) dalle tubazioni a vista.
Pavim. interna: pavimento in resina, condizioni: normali.
Impianti:
Fognatura: allacciamento alla rete comunale, presenza di griglia a pavimento per scarico acque; condizioni: non rilevabili.
Impianto elettrico: cavi in canaline esterne a vista, tensione: 220V; condizioni: dichiarazione di conformità non rinvenuta.
Impianto idrico: tubazioni esterne a vista, è presente lavatoio in ceramica; alimentazione da acquedotto comunale; condizioni: dichiarazione di conformità non rinvenuta.
Gas e termoidraulico: caldaia murale a gas, pompe di sollevamento e tubazioni esterne a vista, il tutto a servizio dell'impianto di riscaldamento della soprastante unità abitativa descritta al punto A; condizioni: non rilevabili.

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



Tabella superfici

Superfici immobili				
Calcolo superficie commerciale				
Destinazione	Superficie lorda	coeff.	Superficie commerciale	Esposizione
Sub 51				
Appartamento p. primo	564,00	1,00	564,00	E-O
Balconi e ballatoio	31,25	0,30	9,38	E-O
Deposito p.interrato	13,30	0,50	6,65	
Totale	608,55		580,03	
Sub 24				
Posto auto scoperto p. terra	10,00	0,60	6,00	
Sub 30				
Magazzino p. terra	50,75	0,50	25,38	
TOTALE	669,30		611,40	

CAP. 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE LOTTO 14

Dati catastali attuali:

Catasto Fabbricati del Comune di VICENZA, Foglio 7:

- particella n. **39 sub 24**, Cat. C/6, Cl. 5, consistenza 9 mq, superficie cat. totale 10 mq, R.C. € 37,18, indirizzo Contra' Santi Apostoli n. 22 Piano T;
- particella n. **39 sub 30**, Cat. C/6, Cl. 6, consistenza 46 mq, superficie cat. totale 54 mq, R.C. € 223,32, indirizzo Contra' Santi Apostoli n. 22 Piano T;
- particella n. **39 sub 51**, Cat. A/1, Cl. 5, consistenza 16 vani, superficie cat. totale 529 mq, totale escluse aree scoperte 520 mq, R.C. € 3.429,27, indirizzo Contra' Santi Apostoli n. 22 Piano S1-T.

Intestazione catastale:

-

Confini da nord in senso N.E.S.O., del fabbricato particella n. 39:

- particella n. 38, Contrà SS. Apostoli, particelle nn. 40 - 707, fiume Retrone; salvo i più precisi.

Per il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato:

- il sedime dell'edificio è identificato al Catasto Terreni Foglio 7 particella n. **39 Ente Urbano** di sup. 1.009 mq.
- il sedime del posto auto è identificato al Catasto Terreni Foglio 7 particella n. **706 Area** di sup. 108 mq.

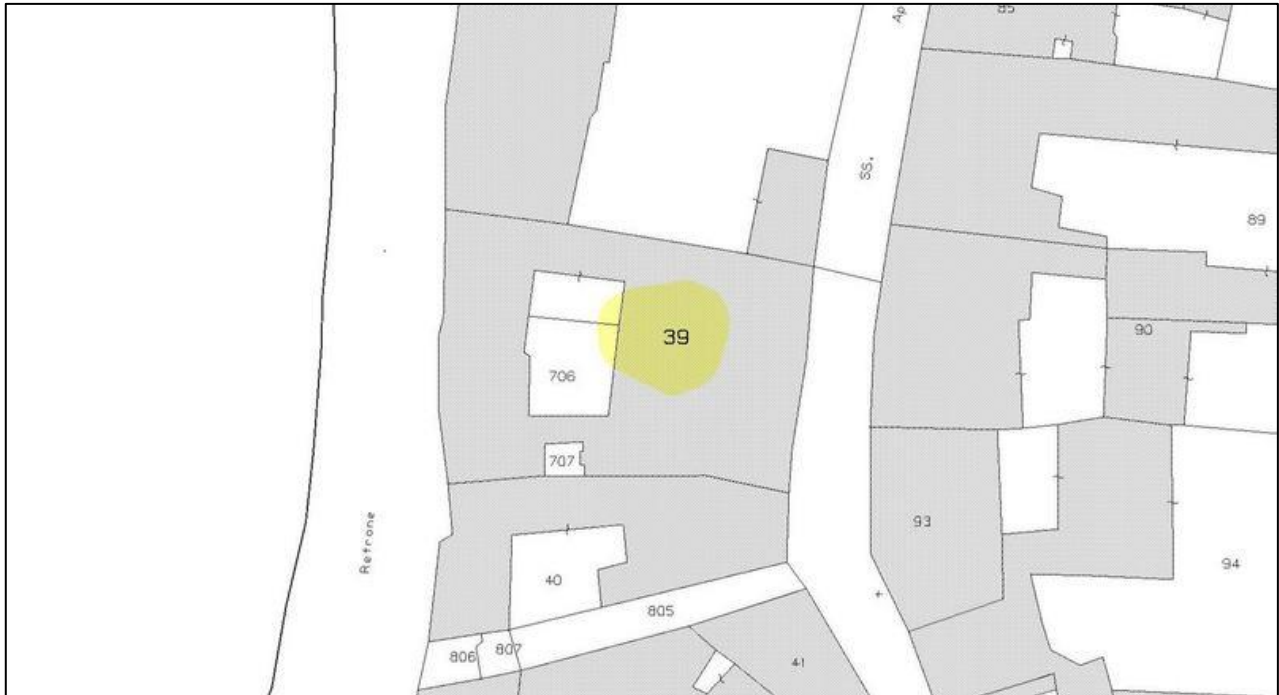
Parti comuni: le unità hanno diritto proporzionale di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, quali previste dall'art. 1117 e seguenti del C.C., ivi compreso sull'Ente Urbano individuato dalla particella n. **39 di are 10.09**, stesso Comune e Foglio; il solo posto auto con diritto di proprietà per la quota di 1/5 sull'ente comune individuato dalla particella n. **39 sub 29, bene comune non censibile** (corte comune ai subb. dal 24 al 28 compresi), come



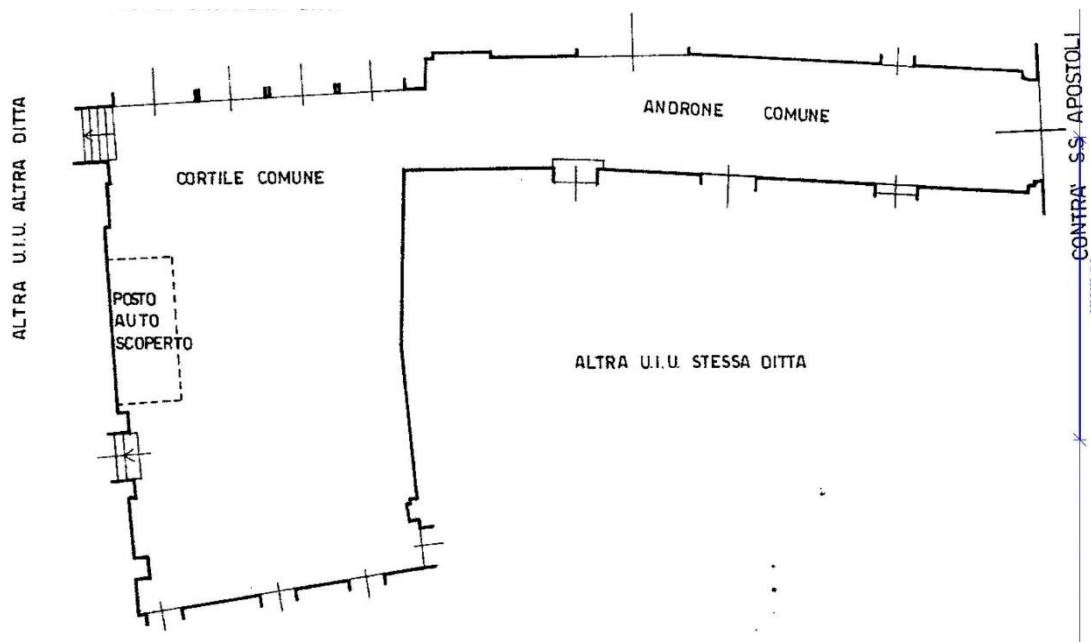
riportato nell'atto di provenienza: Accordo di mediazione che accerta l'usucapione autenticato dal notaio Gaia Boschetti di Vicenza in data 29/01/2018.

Si segnala che al suddetto Accordo di mediazione è allegato l'elaborato planimetrico della particella n. 39 (Allegato A) in cui risultano elencati ed individuati graficamente sia i posti auto scoperti, subb da 24 a 28, che il bene comune non censibile, sub 29. Dalle ispezioni effettuate dalla sottoscritta, nella banca dati catastale telematica non risulta essere presente il bene comune non censibile, sub 29, né l'elaborato planimetrico per la particella n. 39.

Estratto mappa Wegis - Foglio 7 particella n. 39



Estratto planimetria catastale sub 24

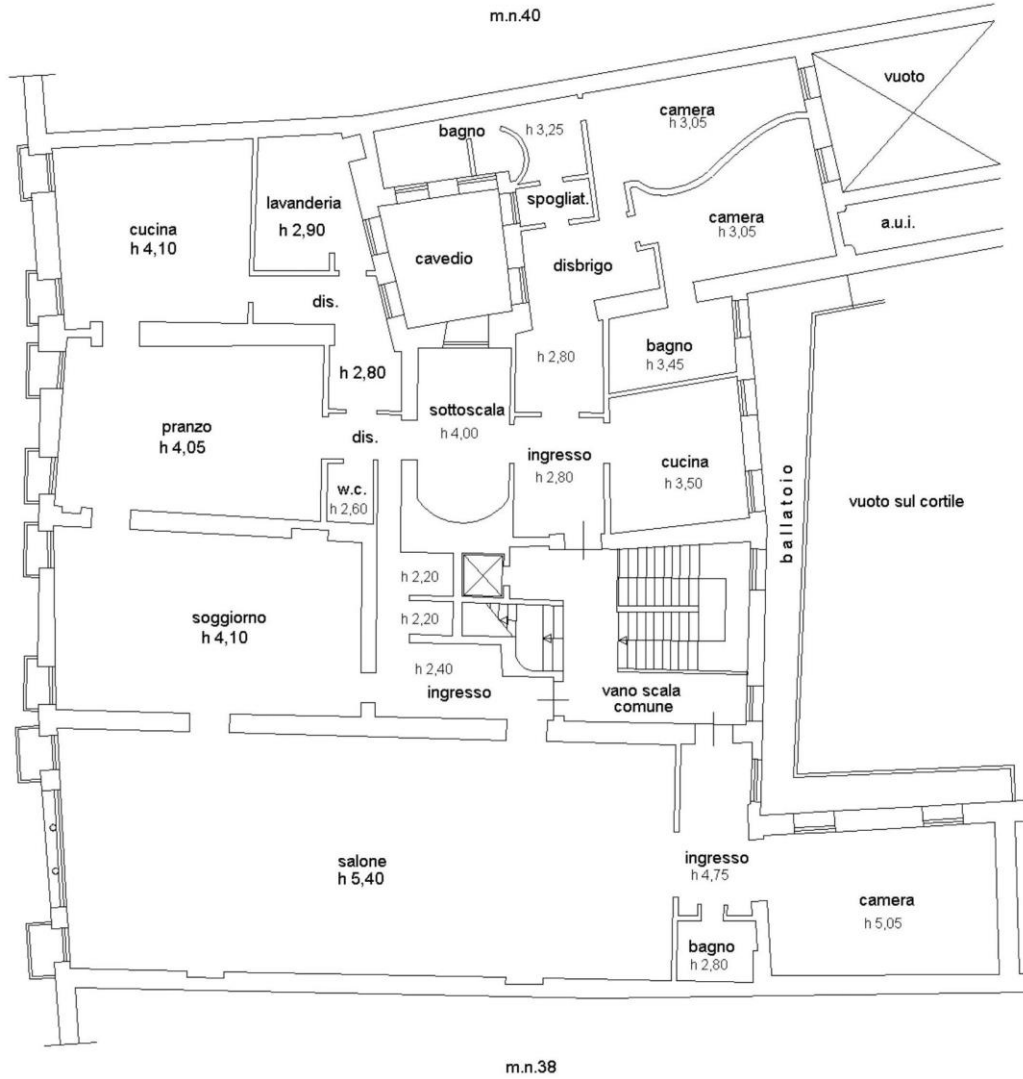


Estratto planimetria catastale sub 30



Estratto planimetria catastale sub 51





PIANO PRIMO

PIANO INTERRATO H 2,40



simmetria in atti

Variazioni storiche:

Per i terreni:

L'Ente Urbano **particella n. 39** deriva da FRAZIONAMENTO approvato dall'U.T.E. di Vicenza in data 28/02/1981 con il Prot. n. 36 in atti dal 14/01/1991 (n. 3681), con cui l'originario Ente Urbano particella n. 39 di are 11.33 è divenuto di are 10.09 dando origine alla **particella n. 706** Ente Urbano di are 1.08 e alla particella n. 707 Ente Urbano di are 0.16 (poi variate in Area di corte con Variazione d'ufficio del 08/10/2021 Pratica n.



VI0100491 e n. VI0100495). Precedentemente la particella n. 39 deriva da impianto meccanografico del 31/12/1975.

Per i fabbricati:

L'unità urbana particella n. **39 sub 24** è stata costituita con denuncia di variazione presentata al N.C.E.U. il 10/02/1989 **scheda di accatastamento Prot. n. 1466/89** Pratica n. 549962 in atti dal 05/12/2001, con cui l'unità è stata così censita: particella n. 39 sub 24, Cat. C/6 Cl. 5 cons. 9 mq R.C. € 37,18 indirizzo Contra' S.S. Apostoli n. 22 Piano T.

Successivamente:

- con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/10/2003 Pratica n.361713 (n. 67963.1/2003) l'indirizzo veniva variato in Contra' Santissimi Apostoli n. 22 piano T;
- con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2014 Pratica n. VI0135100 (n. 61741.1/2014) l'indirizzo veniva variato in Contra' Santi Apostoli n. 22 piano T;
- Con VARIAZIONE del 09/11/2015 venivano inseriti in visura i dati di superficie.

L'unità urbana particella n. **39 sub 30** deriva da VARIAZIONE del 04/03/1981 in atti dal 11/11/1992 VAR CONS (n. 660/1981) con cui l'unità risultava così censita: scheda di accatastamento presentata nel 1981 con Protocollo 660/1, originata dalla soppressione della particella 39 subb. 1, 6, 11, 16 e particella 511.

Successivamente:

- con denuncia di VARIAZIONE del 30/04/1987 Prot. n. 5788/B-1 e denuncia di variazione 4046/1998 AMPLIAM., CLS in atti dal 15/10/1998 l'unità veniva così censita: particella n. 39 sub 30 Cat. C/6 Cl. 6 cons. 46 mq R.C. L. 782 indirizzo Contra' SS. Apostoli n. 22 Piano T;
- Con VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992 veniva variata la rendita;
- con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/10/2003 Pratica n.361709 (n. 67960.1/2003) l'indirizzo veniva variato in Contra' Santissimi Apostoli n. 22 piano T;
- con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2014 Pratica n. VI0134952 (n. 61593.1/2014) l'indirizzo veniva variato in Contra' Santi Apostoli n. 22 piano T;
- Con VARIAZIONE del 22/01/2016 Pratica n. VI0005951 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 1689.1/2016) venivano inseriti in visura i dati di superficie.

L'unità urbana particella n. **39 sub 51** deriva da FUSIONE del 02/12/2010 Pratica n. VI0383224 (n. 22649.1/2010) con cui sono state soppresse le unità così censite:

- particella n. **39 sub 36** Cat. A/10, Cl. 5 consistenza 15 vani R.C. € 5.422,80 indirizzo Contra' Santi Apostoli n. 22 Piano 1,
 - particella n. **39 sub 37** Cat. A/2, Cl. 3 consistenza 5 vani R.C. € 542,28 indirizzo Contra' Santissimi Apostoli n. 22 Piano T-1,
- derivanti da DIVISIONE del 19/07/2002 Pratica n. 222700 (n. 8910.1/2002) dell'unità così censita:

- **scheda di accatastamento Prot. n. 1188/1996**, Cat. A/1, Cl. 5 cons. 17 vani R.C. € 3.643,60 indirizzo Via S. Apostoli n. 22 Piano S1-T-1, derivante da denuncia di variazione presentata il 06/02/1996 in atti dal 09/12/1999 FUSIONE, CLS, PF 98/99 (n. 1188/1996), originata dalla soppressione della particella 39 subb. 1, 6, 11, 16 e particella 511.

Successivamente:

- la particella n. **39 sub 51**, Cat. A/2 Cl. 5 consistenza 16 vani R.C. € 2.355,04 indirizzo Contra' Santissimi Apostoli n. 22 Piano S1-T, con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/06/2011 Pratica n. VI0249130 (n. 90430.1/2011) veniva classata in Cat. A/1, Cl. 5



consistenza 16 vani R.C. € 3.429,27;

- con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2014 Pratica n. VI0135177 (n. 61818.1/2014) l'indirizzo veniva variato in Contra' Santi Apostoli n. 22 piano T;
- Con VARIAZIONE del 09/11/2015 venivano inseriti in visura i dati di superficie.

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. 24 - Posto auto: Non rilevato.

Sub. 30 - Magazzino censito come autorimessa: Diforme.

L'unità presenta delle difformità dovute al mancato aggiornamento catastale a seguito della regolarizzazione urbanistico/edilizia e degli interventi manutentivi avvenuti negli anni 1999-2005. Le difformità planimetriche riguardano la diversa larghezza della porta di accesso, l'assenza della nicchia contatori e dei tramezzi divisorii interni e la diversa altezza indicata (h. 3,70 anziché h. 3,89 sotto trave). Si rileva inoltre una maggiore consistenza superficiale della planimetria catastale, imputabile forse ad un'errata digitalizzazione della scheda cartacea.

La categoria catastale C/6 non corrisponde all'effettiva destinazione d'uso dell'unità, né alle prescrizioni dettate dalla Soprintendenza che non ne consentono l'uso come autorimessa.

Sub. 51 - Appartamento con deposito: Diforme.

Si rilevano modeste difformità nello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale, sia nell'appartamento che nel deposito (piccoli spostamenti nella posizione di murature e forometrie, lievi differenze planimetriche e di altezze).

Regolarizzazione e costi:

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

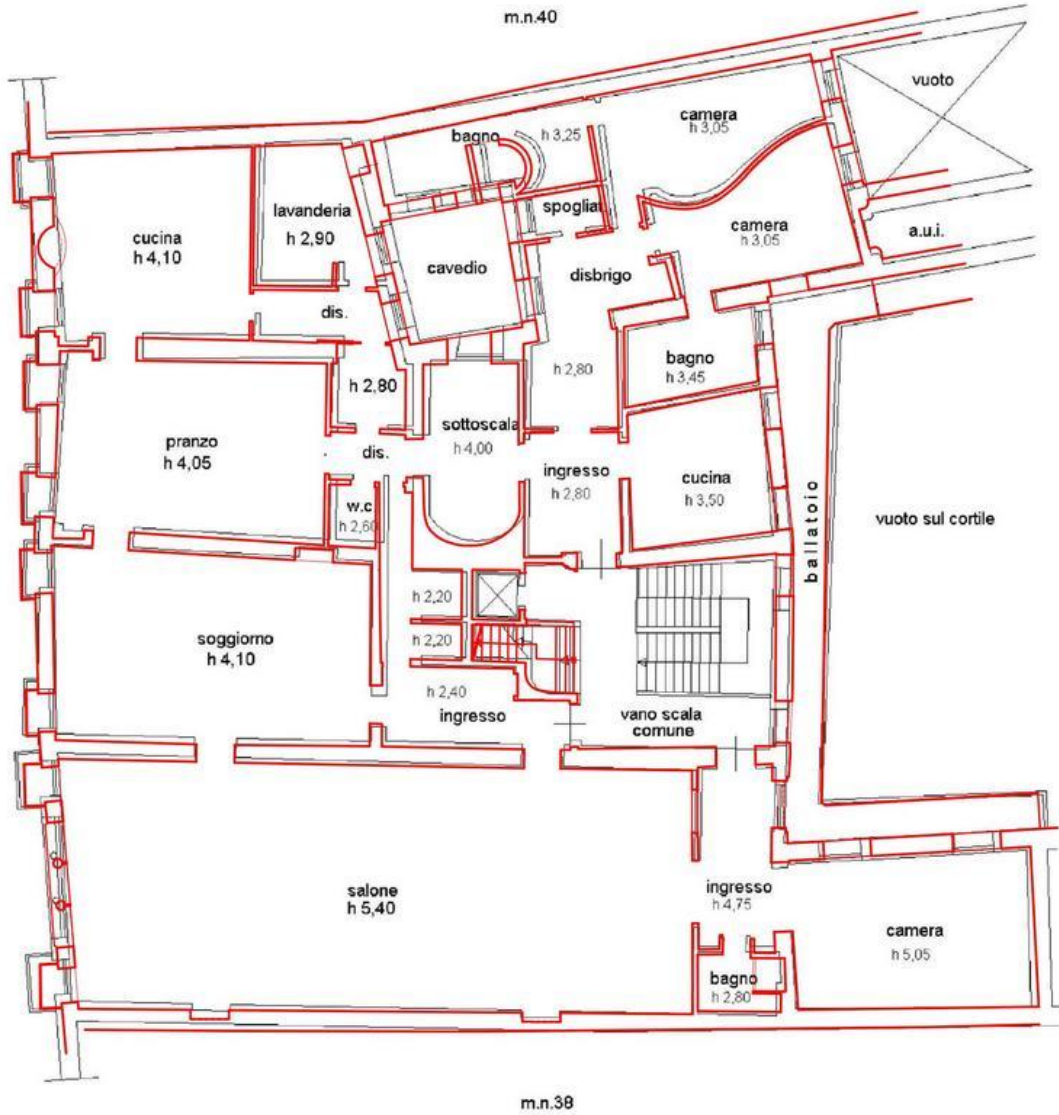
- **sub 30:** Denuncia di Variazione per esatta rappresentazione grafica tramite pratica Docfa con nuovo classamento in categoria C/2 e nuova scheda catastale aggiornata;
- **sub 51:** Denuncia di Variazione per esatta rappresentazione grafica tramite pratica Docfa e redazione di nuove schede catastali aggiornate. Con l'occasione il deposito, non collegato all'abitazione, dovrà essere separato dall'appartamento e costituire una nuova unità in categoria C/2.

Si stima che il costo della regolarizzazione catastale possa ammontare a circa € 1.600,00. Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

Sinottico magazzino con planimetria catastale sub. 30



Sinottico appartamento e deposito con planimetria catastale sub. 51



PIANO PRIMO

PIANO INTERRATO H 2,40



CAP. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO LOTTO 14

Dal 29/01/2018 a oggi in ditta all'esecutata:

Soggetto:

Titolo: **Accordo di mediazione che accerta l'usucapione** autenticato dal notaio Gaia Boschetti di Vicenza il 29/01/2018 nn. 9170 Rep. / 5401 Racc., trascritto il **15/02/2018** ai nn. 3626 R.G. / 2528 R.P., contro

Oggetto: "I signori

riconoscono, sotto la condizione sospensiva di cui infra, che la società unendo il suo possesso a quello dei suoi precedenti danti causa, ha posseduto in maniera continua, ininterrotta, pacifica e mai contestata, tramite l'esplicazione di una attività corrispondente all'esercizio della piena proprietà, il m.n. 39 (trentanove) subalterno 24 (ventiquattro) da oltre un ventennio, in particolare, riconoscendo che il suddetto possesso non è stato acquistato in modo violento o clandestino e che non si sono verificati, in detto periodo, fatti idonei a sospendere o interrompere il decorso dell'usucapione e che il possesso non è stato mai interrotto in detto ventennio, neanche per periodi inferiori all'anno e che, pertanto, la società che come sopra rappresentata conferma, ha acquisito, per usucapione, per l'avverarsi dei presupposti di cui agli artt. 1158 e ss. c.c., le quote del m.n. 39 (trentanove) subalterno 24 (ventiquattro) alla medesima vendute che non erano di proprietà della sua dante causa. In forza dell'atto di compravendita autenticato in data 15 maggio 1990 n. 55.030/Rep. Notaio Bruno Bertuzzo di Vicenza, cui sono seguiti l'atto di cessione di quota in data 13 febbraio 1998 n. 78.864/Rep. stesso Notaio, l'atto di donazione in data 11 gennaio 2001 n. 85.595/Rep. stesso Notaio, l'atto di conferimento in data 4 aprile 2003 n. 192.314/Rep. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, l'atto in data 26 luglio 2006 n. 67.128/Rep. Notaio Mario Antonio Piovene Porto Godi di Vicenza e l'atto di fusione in data 8 aprile 2015 n. 5.638/Rep. Notaio Gaia Boschetti di Vicenza, tutti in premesse citati, la società è divenuta titolare della piena proprietà del posto auto scoperto censito al Catasto Fabbricati come segue:

- in Comune di VICENZA - FOGLIO 7 (sette) -Catasto Fabbricati:

M.N. 39 (trentanove) sub 24 (ventiquattro) - Contra' Santi Apostoli 22 - p. T - Cat. C/6 - Cl. 5 - Cons. mq. 9 (nove) - Superficie Catastale Totale: mq.10 (dieci) - RCE 37,18, compreso entro i seguenti **Confini** da Nord in senso N.E.S.O.: cortile comune- m.n. 39 subalterno 29 su due lati- altra unità immobiliare, salvo i più precisi, posto auto con diritto alla quota di 1/5 (un quinto) sul m.n. 39 subalterno 29 (ventinove), bene non censibile (corte), comune ai subalterni 24, 25, 26, 27 e 28 del m.n. 39."

L'atto è divenuto definitivamente efficace in seguito al mancato esercizio della prelazione, come da Atto di accertamento di verificata condizione sospensiva autenticato dal Notaio



Gaia Boschetti in Vicenza in data 24/04/2018 nn. 9430 Rep. / 5590 Racc., trascritto in data 22/05/2018 ai nn. 10791 R.G. / 1871 R.P.

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 7- Catasto Fabbricati:

- particella n. **39 sub 24** - Contrà SS. Apostoli n. 22 - p.T - Cat. C/6 - Cl. 5 - mq. 9
- particella n. **39 sub 30** - Contrà SS. Apostoli n. 22 - p.T - Cat. C/6 - Cl. 6 - mq. 46
- particella n. **39 sub 51** - Contrà SS. Apostoli n. 22 - p.S1-1- Cat. A/1 - Cl. 5 - vani 16

Comproprietà: alle u.i. suddette compete la proporzionale quota sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C., ivi compreso sull'Ente Urbano individuato dalla particella n. 39 di are 10.09, stesso Comune e Foglio.

Passaggi intermedi nel ventennio:

Dal 26/07/2006 al 08/04/2015:

Soggetto:

Titolo: **Atto di trasformazione di società** a rogito del notaio Mario Antonio Piovene Porto Godi di Vicenza in data **26/07/2006** nn. 67128 Rep. / 11083 Racc., trascritto a Vicenza in data 02/08/2006 ai nn. 22555 R.G. / 13678 R.P., Verbale di Assemblea con cui la società ha variato la forma giuridica in società a responsabilità limitata assumendo la denominazione

Oggetto:

Comune di VICENZA - Foglio 7- Catasto Fabbricati:

- particella n. **39 sub 24** - Contrà Santissimi Apostoli n. 22 - p.T - Cat. C/6 - Cl. 5 - mq. 9
 - particella n. **39 sub 30** - Contrà Santissimi Apostoli n. 22 - p.T - Cat. C/6 - Cl. 6 - mq. 46
 - particella n. **39 sub 36** - Contrà Santissimi Apostoli n. 22 - p. 1- Cat. A/10 - Cl. 5 - vani 15
 - particella n. **39 sub 37** - Contrà Santissimi Apostoli n. 22 - p. T-1- Cat. A/2 - Cl. 3 - vani 5
- I subb. 36 e 37 soppressi generano il sub 51 di cui alla procedura.

Dal 04/04/2003 al 26/07/2006:

Soggetto:

Titolo: **Atto di conferimento in società** a rogito del notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza in data **04/04/2003** nn. 192314 Rep. / 30646 Racc., trascritto a Vicenza in data 10/04/2003 ai nn. 9262 R.G. / 6314 R.P., Verbale di Assemblea straordinaria con cui



Oggetto:

Comune di VICENZA - Foglio 7- Catasto Fabbricati:

- particella n. **39 sub 24** - Contrà SS. Apostoli n. 22 - p.T - Cat. C/6 - Cl. 5 - mq. 9 (ex Prot. n. 1466/1989)

- particella n. **39 sub 30** - Contrà SS. Apostoli n. 22 - p.T - Cat. C/6 - Cl. 6 - mq. 46

- particella n. **39 sub 36** - Contrà SS. Apostoli n. 22 - p. 1- Cat. A/10 - Cl. 5 - vani 15 (ex Prot. 1188/1996 - var. 19/07/02 n. 8910.1 del 2002)

- particella n. **39 sub 37** - Contrà SS. Apostoli n. 22 - p. T-1- Cat. A/2 - Cl. 3 - vani 5 (ex Prot. 1188/1996 - var. 19/07/02 n. 8910.1 del 2002).

I subb. 36 e 37 soppressi generano il sub 51 di cui alla procedura.

Comproprietà: sono comprese tutte le quote di comproprietà delle unità stesse sulle parti comuni condominiali, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C., ivi compreso sull'Ente Urbano individuato dalla particella n. 39 di are 10.09, stesso Comune e Foglio.

Nota: *“La parte conferente fa presente, e la parte conferitaria ne prende atto che il m.n. 39 sub 30, suddetto, anche se catastalmente risulta censito come autorimessa, di fatto non può essere utilizzato come tale.”*

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 11/01/2001 al 04/04/2003:

Soggetto:

Titolo: atto di donazione accettata a rogito del notaio Bruno Bertuzzo di Vicenza in data 11/01/2001 nn. 85595 Rep. / 16206 Racc. trascritto a Vicenza in data 06/02/2001 ai nn. 2871 R.G. / 2043 R.P. da potere

dei beni in oggetto.

Oggetto:

Comune di VICENZA - Foglio 7- Catasto Fabbricati:

- **scheda UTE 1466/1989** - Contrà SS. Apostoli n. 22 - p.T - Cat. C/6 - Cl. 5 - mq. 9 (come da denuncia di variazione Prot. n. 1466 presentata al NCEU di Vicenza il 10/02/1989) - trattasi di posto auto scoperto insistente sul m.n. 39

- **particella n. 39 sub 30** - Contrà SS. Apostoli n. 22 - p. T - Cat. C/6 - Cl. 6 - mq. 46 (come da denuncia di variazione Prot. n. 5788/B-1 presentata al NCEU di Vicenza il 30/04/1987)

- **scheda UTE 1188/1996** -- Contrà SS. Apostoli n. 22 - p. S1-T-1- Cat. A/1 - Cl. 5 - vani 17 (come da Prot. 1188 del 06/02/1996 ex denuncia di variazione Prt. n. 6144/B/5 - 6144/B/6 del 09/05/1987 e 6148/1 del 09/07/1990) - trattasi di porzione immobiliare edificata sul m.n. 39 costituita da abitazione.

La scheda UTE 1466/1989 soppressa genera il sub 24 di cui alla procedura.

La scheda UTE 1188/1996 soppressa genera i subb. 36 e 37 che soppressi generano il sub 51 di cui alla procedura.



Comproprietà: con il presente atto si intendono trasferite anche le relative quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 del C.C., quali risultano dagli atti di provenienza, dal Regolamento di Condominio e dalla Tabella millesimale unita al Regolamento stesso.

Dal 13/02/1998 al 04/04/2003:

Soggetti:

Titolo: **atto di compravendita** a rogito del notaio Bruno Bertuzzo di Vicenza in data 13/02/1998 nn. 78864 Rep. / 14959 Racc. trascritto a Vicenza in data 23/03/1998 ai nn. 4883 R.G. / 3628 R.P. da potere

dei beni in oggetto.

Oggetto:

Comune di VICENZA - Foglio 7- Catasto Fabbricati:

- **scheda UTE 1466/1989** - Contrà SS. Apostoli n. 22 - p.T - Cat. C/6 - Cl. 5 - mq. 9 (come da denuncia di variazione Prot. n. 1466 del 10/02/1989) - posto auto scoperto
- **particella n. 39 sub 30** - Contrà SS. Apostoli n. 22 - p. T - Cat. C/6 - Cl. 6 - mq. 46 (come da denuncia di variazione Prot. n. 5788/B-1 del 30/04/1987) - garage
- **scheda UTE 1188/1996** - Contrà SS. Apostoli n. 22 - p. T-1-St Cat. A/7 - Cl. 2 - vani 21,5 (come da Prot. n. 1188 del 06/02/1996 ex denuncia di variazione Prt. n. 6144/B/5 - 6144/B/6 del 09/05/1987 e 6148/1 del 09/07/1990) appartamento.

La scheda UTE 1466/1989 soppressa genera il sub 24 di cui alla procedura.

La scheda UTE 1188/1996 soppressa genera i subb. 36 e 37 che soppressi generano il sub 51 di cui alla procedura.

Comproprietà: con il presente atto si intendono trasferite anche le relative quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 del C.C., quali risultano dagli atti di provenienza, dal Regolamento di Condominio e dalla Tabella millesimale unita al Regolamento stesso.

Regime patrimoniale:

Trattasi di persona giuridica.



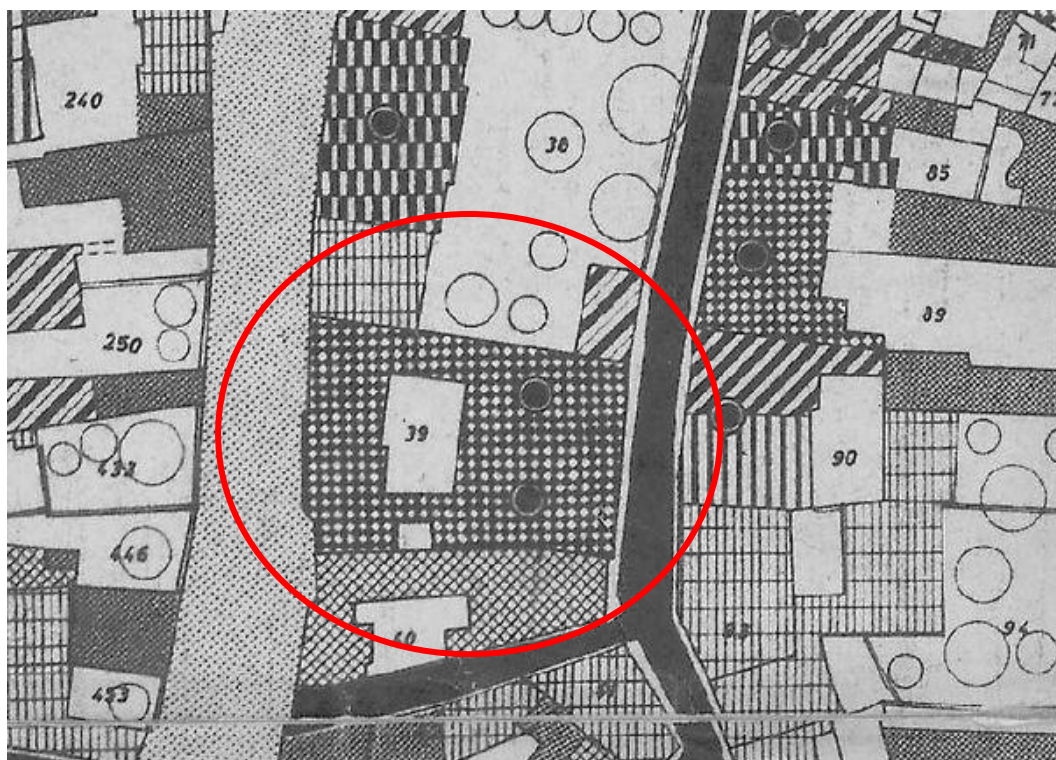
CAP. 6 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA LOTTO 14



Destinazione urbanistica:

Il vigente Piano degli Interventi (PI) del comune di Vicenza, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 07/02/2013 e successivi provvedimenti di variazione del PI, classifica l'edificio in **ZTO A – Zona di interesse storico, artistico e ambientale, sottozona A1 "Centro Storico"**.

La zonizzazione della sottozona A1 Centro Storico deve riferirsi alla planimetria A'-1 Zonizzazione del P.P.C.S. relativa al Piano Particolareggiato Del Centro Storico (P.P.C.S.), approvato con Delibera G.R.V. n. 1627 del 03/04/1979 e successive modifiche e integrazioni. Nella suddetta planimetria **Palazzo Squarzi è classificato come edificio monumentale notificato risalente al XV° secolo**. L'edificio è sottoposto a tutela secondo le disposizioni del D. Lgs. del 22.01.2004 n. 42 e soggetto, in caso di interventi, al benestare della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza. Gli interventi e le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal P.P.C.S.. *“Sugli edifici classificati come monumentali possono essere autorizzati, con rispetto di ogni altra norma prevista dal Piano, soltanto interventi volti al restauro, al risanamento o di bonifica igienica, esclusa qualsiasi alterazione della loro configurazione esterna ed interna, e sempre che sia dimostrato, attraverso idonei rilievi, che il progettato intervento non rechi pregiudizio all’assetto degli immobili finitimi.”* (estratto art. 9 NTA del P.P.C.S.).

Estratto P.P.C.S. Tav. 6B SE - Analisi Centro Storico: valori storici, monumentali, ambientali



EDIFICI STORICI MONUMENTALI				
	EDIFICIO DEL SEC. XIV E SEC. ANTERIORI			
	15	15	15	XV
	15	15	15	XVI
	15	15	15	XVII
	15	15	15	XVIII
	15	15	15	XIX
	EDIFICIO MONUMENTALE NOTIFICATO			

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



In data 28/11/2023 è stata riadottata una Variante Parziale al PI per la Città Storica, secondo la quale 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 allegate alla Variante. Le norme adottate, in salvaguardia fino all'approvazione della Variante, prevedono per la categoria A.2 i seguenti interventi:

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

È ammessa la modifica del numero di unità abitative a condizione sia assicurato almeno un posto auto per ogni unità abitativa. Non sono ammessi gli interventi di ampliamento di cui alla LR 14/2019 ed è vietata l'installazione di impianti fotovoltaici e/o solari.

Si rimanda alle NTO per una completa lettura della disciplina degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso consentite.



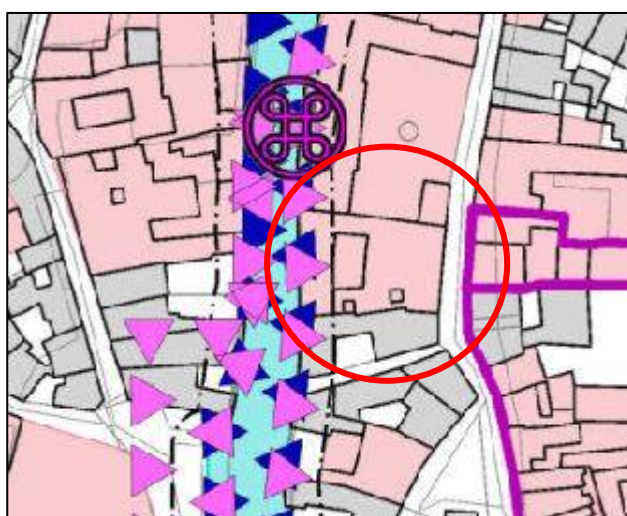
Vincoli e tutele:

- Vincolo Monumentale palazzo Squarzi-Micheletti - 13/06/1958 - Riferimento legislativo: Beni culturali ai sensi del D. Lgs. 42/2004, Riferimento NTO del PI vigente: art. 13;
- Vincolo Sismico - Riferimento legislativo: Vincolo Sismico OPCM 3274/2003, Riferimento NTO del PI vigente: art. 13;
- Alto rischio archeologico - Riferimento legislativo: Aree ad "Alto rischio archeologico" D. Lgs. 42/2004, Riferimento NTO del PI vigente: art. 14.

Si evidenzia che, come indicato nel C.D.U. rilasciato dal Comune di Vicenza:

- gli interventi sul mappale 39 saranno sottoposti alle procedure per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica D. Lgs 42/2004;
- il mappale 39 ricade nella classe di pericolosità idraulica moderata (P1) e di rischio idraulico medio (R2).

Estratto P.I. Tav. n. 2 Foglio 5 - Vincoli e Tutele



TUTELE

VINCOLI



art. 14 PGRA - Pericolosità idraulica moderata - P1



art. 13 Beni culturali ai sensi del D.Lgs. 42/2004

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

La costruzione dell'edificio "Palazzo Squarzi" che comprende le unità immobiliari pignorate risale al XV° secolo e risulta pertanto iniziata anteriormente al giorno 1° settembre 1967. L'ufficio tecnico del Comune di Vicenza ha rinvenuto e messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie di interesse:

- Concessione Edilizia nn. 16477/P.G. e 26712/U.T. del 10/11/1982 per lavori di ordinaria manutenzione, alle condizioni poste dalla Soprintendenza con nota del 22/08/1982 Prot. n. 2444 (*intero edificio*).
- Concessione Edilizia nn. 12294/82 P.G. e 12999 U.T. del 22/08/1984 per il restauro di un fabbricato in Contrà SS. Apostoli 22 (*intero edificio*).

Condizioni: ... contenute nelle succitate note della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici [N.O. di massima del 22/09/82 n. 2444, n. 5784 del 24/11/1983] alla condizione che tutti gli interventi vengano preventivamente esaminati dalla Soprintendenza stessa.

- Concessione Edilizia nn. 12294/82 P.G. e 12999 U.T. del 09/06/1986 Variante alla



concessione edilizia del 22/08/1984 relativa al restauro di un fabbricato in Contrà S. Apostoli 22 (*intero edificio*).

Condizioni: di cui alla concessione del 22/08/1984 Di cui alle note della Soprintendenza ai Monumenti del 22/09/82 n. 2444, n. 5784 e del 23/01/1986.

- Concessione Edilizia nn. 29755/97 N.P.G. e 29354/0 N.U.T. del 20/06/1988 II[^] e III[^] Variante alla concessione edilizia del 22/08/1984 (*intero edificio*).

Condizioni: di cui alla concessione del 22/08/1984, trattandosi di III[^] variante.

- Concessione Edilizia nn. 12294.82/ P.G. e 12999/U.T. del 30/09/1991 IV[^] Variante alla concessione edilizia del 22/08/1984 (*piano terra e interrato intero edificio*).

Condizioni: la presente concessione sostituisce a tutti gli effetti quella del 22/08/1984, decaduta ai termini di legge; rimangono tuttavia confermate le condizioni in essa contenute nonché quanto previsto dal N.O. della Soprintendenza ai Monumenti succitato [N.O. S.M. del 14/02/1991 n. 586/91].

- Concessione Edilizia nn. 12294.82/ P.G. e 12999/U.T. del 31/10/1991 Variante alla concessione edilizia del 30/09/1991 (*distribuzione interna abitazione piano primo*).

Condizioni: di cui alla concessione originaria trattandosi di variante nonché quanto previsto nei N.O. succitati [N.O. della S.M. del 06/04/1991 e del 28/02/1991].

- Attività edilizia libera n. 41341/05 P.G. presentato il 03/08/2005 per intervento di manutenzione ordinaria sull'unità censita al Foglio 7 particella n. 39 sub 30. Con N.O. della Soprintendenza ai Monumenti del 06/06/2005 Prot. n. 5703. (*magazzino piano terra*).

- Abitabilità nn. 29755/97 N.P.G. e 29354/0 N.U.T. di cui alla domanda presentata in data **22/10/1996** e attestata per decorrenza dei termini, relativa ad una abitazione al piano primo con ripostiglio al piano terra e un altro ripostiglio al piano interrato. Lavori di ristrutturazione iniziati in data 02/09/1984 e ultimati in data 03/06/1994 (*abitazione al piano primo con ripostiglio al piano terra e un altro ripostiglio al piano interrato*).

Per completezza di informazione si aggiunge che:

- tra i documenti rinvenuti in Comune vi è Ordinanza di demolizione n. 19970/88 P.G. emessa dal Sindaco in data 07.07.1989 avente per oggetto le aperture difformi realizzate nell'androne di Palazzo Squarzi, visto il verbale di accertamento dell'UTC e vista l'ordinanza di sospensione dei lavori da parte della Soprintendenza ai Monumenti del 13/09/1988 Prot. n. 10520. L'abuso riguardava l'allargamento dell'apertura di accesso al deposito sub 30 (ex Prot. n. 5788/B/1 del 30/04/1987), in modo da potersi utilizzare come autorimessa, e l'innalzamento del foro finestra della stessa unità.

- riguardo all'abuso di cui sopra, nell'atto di compravendita in data 13/02/1998 nn. 78864 Rep. / 14959 Racc. del notaio Bruno Bertuzzo, è indicato essere stata presentata al Comune di Vicenza domanda con Prot. n. 22622/94 per la "concessione in sanatoria" ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 47/1985, della Legge n. 724/1994, del D.L. n. 88/1995 e ss. mm., per la quale la parte alienante dichiara di avere interamente versata la somma dovuta a titolo di oblazione in data 24/11/1994. Nonostante numerosi controlli da parte dell'UTC, la succitata "concessione in sanatoria" non è stata reperita. Considerato che nei successivi atti di trasferimento non vi è più menzione di alcun provvedimento in sanatoria, e considerato che di fatto l'allargamento abusivo dell'apertura è stato eliminato, ripristinando così lo stato dei



luoghi, è probabile che la concessione in sanatoria non sia stata rilasciata o non sia stata ritirata; viene qui citata solo per completezza di informazione.

- riguardo al ripristino dello stato dei luoghi di cui sopra, esso è stato eseguito conformemente alla planimetria datata Febbraio 1999, allegata alla lettera n. 3287 del 17/06/1999 della Soprintendenza rinvenuta durante l'accesso agli atti presso la Soprintendenza di Verona, con cui veniva rappresentato l'androne nello stato presente e nello stato futuro dopo l'intervento di riduzione del foro-porta del deposito sub 30 da m. 3,8 a m. 1,10.

- riguardo al posto auto esterno (sub 24) non sono stati rinvenuti progetti che ne attestino la regolarità edilizia; pertanto, non sarà eseguita la verifica di conformità dello stesso; tale onere, considerato sia la presenza del vincolo monumentale, sia la difficoltà di accedere agli atti presso il comune di Vicenza, si intende ricompreso nell'abbattimento del valore di vendita forzata.

- sono state visionate altre pratiche edilizie riguardanti interventi su altre unità immobiliari di Palazzo Squarzi, non di interesse per il presente lotto, mentre la Variante del 19/06/1989 citata negli atti di provenienza non è stata rinvenuta.

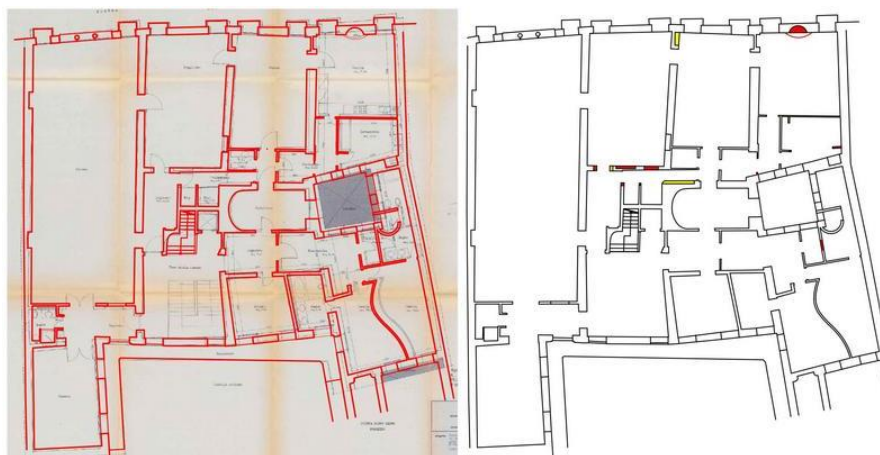
Irregolarità:

Appartamento piano primo:

Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo e l'ultimo progetto autorizzato (C.E. nn. 12294.82/ P.G. e 12999/U.T. del 31/10/1991), si riportano le seguenti osservazioni:

- leggera diversità di sagoma e di posizione delle forometrie esterne e dei balconi, da attribuirsi ad imprecisioni nella rappresentazione grafica e/o nel rilievo che portano ad una imperfetta sovrapposizione, in quanto le murature perimetrali, le forometrie esterne ed i balconi sono di antica data e non hanno subito recenti modificazioni;
- nell'ultimo progetto approvato non sono riportate le altezze interne;
- modeste difformità riguardanti i divisori interni e precisamente: è stata realizzata una nicchia per termosifone nella sala da pranzo, non è stato aperto il secondo vano porta e la nicchia nel muro tra l'ingresso e il soggiorno (in ciò convenendo alle prescrizioni della Soprintendenza), è stato leggermente allargato il corridoio a lato della saletta absidata, è stato realizzato un caminetto nella cucina, è stata chiusa la porta tra guardaroba e bagno padronale, nella lavanderia non sono state realizzate alcune spallette murarie, è presente una seconda porta nel disimpegno della cucina; oltre a difformità planimetriche di lieve entità.

Appartamento: sovrapposizione stato autorizzato e stato di fatto e evidenziazione difformità

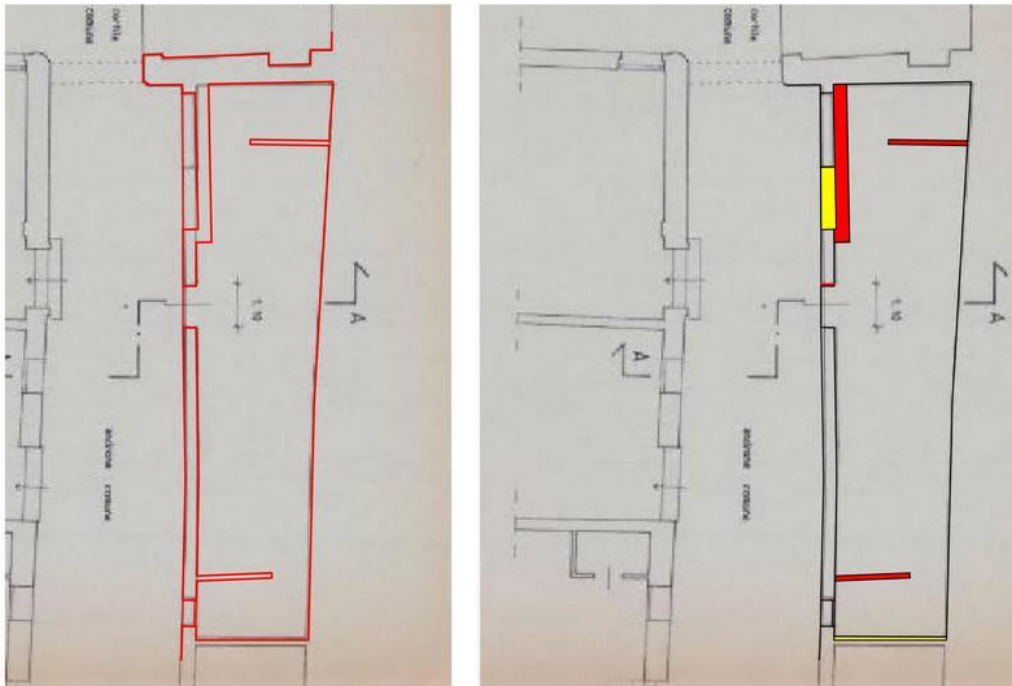


Magazzino piano terra:

Dal confronto di quanto rilevato durante il sopralluogo rispetto alla Planimetria allegata alla lettera n. 3287 del 17/06/1999 della Soprintendenza e alla comunicazione di Attività edilizia libera del 03/08/2005 con N.O. Soprintendenza, si riportano le seguenti osservazioni:

- Nel 2005 viene presentata una pratica edilizia per opere di manutenzione e per il completamento dell'intervento del 1999 di riduzione del foro porta di ingresso da mt. 3,80 a m. 1,10. La pratica edilizia presentata nel 2005, priva di planimetria progettuale, non consente di capire se i due tramezzi interni al locale, non rappresentati nella planimetria del 1999, siano conformi a ciò che nella relazione del 2005 è previsto quale intervento di “*mascheramento delle parti impiantistiche a vista con elementi in legno e/o cartongesso*”. In via prudenziale, ai fini della presente valutazione, si considera che tali tramezzi siano in difformità rispetto a quanto comunicato/assentito. Oltre a ciò, rispetto all'ultima planimetria del 1999, si rileva una leggera difformità di sagoma e una diversa conformazione della nicchia per contatori presente sul muro lato androne.

Magazzino: sovrapposizione stato autorizzato e stato di fatto e evidenziazione difformità



Deposito piano interrato:

Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo e l'ultimo progetto autorizzato (C.E. nn. 12294.82/ P.G. e 12999/U.T. IV° Variante del 30/10/1991), si riportano le seguenti osservazioni:

- leggera difformità di sagoma, in particolare la posizione del divisorio lato nord.



Deposito: sovrapposizione stato autorizzato e stato di fatto e evidenziazione difformità



Regolarizzazione urbanistica:

Le difformità edilizie riscontrate sono sanabili mediante pratica edilizia in sanatoria, intesa come compenso del tecnico e comprensivo di rilievo puntuale. Si precisa comunque che per la redazione della sanatoria sarà necessario interfacciarsi con la Sovrintendenza per il rilascio dei relativi pareri.

Valutazione di massima dei costi: € 8.000,00.

Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dalla sottoscritta sulla base dei colloqui avuto con il tecnico dell'Ufficio Tecnico, degli atti 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.

Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente. Eventuali differenze con quanto stimato sopra si intendono ricomprese nell'abbattimento finale applicato alla determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

CAP. 7 STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE LOTTO 14

Debitore: proprietario degli immobili pignorati società

Al momento del sopralluogo in data 04/04/2023 e più recentemente in data 10/04/2024, 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. 14. 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 titolo: no.

CAP. 8 VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE LOTTO 14

Pertinenze: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico-artistici: sì.

Il fabbricato in cui i beni sono inseriti 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 del 13.06.1958** notificato in data 08/07/1958 all'allora proprietaria Serpelloni Vincenza in Micheletti, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza in data 10.10.1958 ai nn. 6426 R.G. / 5327 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 sull'area di corte particella n. 706:

Servitù di passaggio, pedonale e veicolare, con facoltà di sosta temporanea per carico e scarico, che grava l'area di corte particella n. 706 (la porzione gravata da servitù è coincidente con la superficie del b.c.n.c. particella n. 39 sub 29), servitù costituita con l'atto in data 18/03/1981 n. 3.388 Rep. Notaio Michele Colasanto in Arzignano, registrato ivi il 07/04/1981 al n. 960 vol. 36 e trascritto il 14/04/1981 ai nn. 4458 R.G. / 3613 R.P.

Altri vincoli o oneri: no.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

Il condominio è attualmente amministrato dal Sig. Amministratore Andrea Falgherozzo, il quale in data 22/04/2024 ha fornito alla scrivente via mail le seguenti informazioni: *"premesse che l'ultimo bilancio consuntivo approvato va dal 1° novembre 2022 fino al 31 ottobre 2023, il debito di a detta data (31/10/2023) ammonta ad €. 8.304,95 comprensivo di spese straordinarie ascensore già deliberate. Per l'anno in corso 2023/2024, attualmente in corso, il precedente amministratore ha richiesto 4 rate ciascuna di €. 1.668,41"*.



CAP. 9 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 14

Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data **18/01/2011 ai nn. 1145 R.G. e 266 R.P.**

a favore di:

-

a carico di:

-

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulato con atto del notaio Boschetti Gian Paolo del 30/12/2010 rep. n. 222271/39135.

Capitale € 2.300.000,00, totale € 4.140.000,00, durata 10 anni.

Immobili colpiti:

Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, foglio 7, particella n. 39 subb 24-30-51.

Trascrizioni:

1. Trascrizione 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:

Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, foglio 7, particella n. 39 subb 24-30-51.



CAP. 10 VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE LOTTO 14**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 a VICENZA in zona OMI B1/Centrale/NUCLEO CENTRALE STORICO, dotata di tutti i principali servizi e infrastrutture.

I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite a unità immobiliari di categoria signorile e di dimensioni grandi, ubicate nel centro storico del comune. Il mercato è quello dell'usato, la domanda è costituita da famiglie per prima casa o per investimento immobiliare.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

Si sono considerati n. 7 comparabili nel centro storico della città, oggetto di compravendita negli ultimi diciotto mesi, tutti sottoposti al vincolo culturale di cui al d.lgs. 42/2004. Il Subject e i Comparabili sono ubicati nel raggio di 400 mt. . La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D - E è superiore al 5 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti dei tre comparabili A - C - E, la cui divergenza è inferiore al 5 %, in base agli Standard Internazionale di Valutazione IVS - EVS.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: VICENZA

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO CENTRALE STORICO

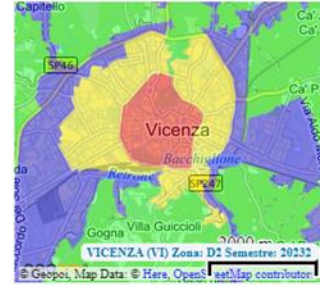
Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2450	3500	L	9,8	14	L
Abitazioni civili	Normale	1500	2100	L	5,9	9	L
Abitazioni civili	Scadente	740	950	L			
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1700	2000	L	8,5	11,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1400	L	6,5	9,5	L



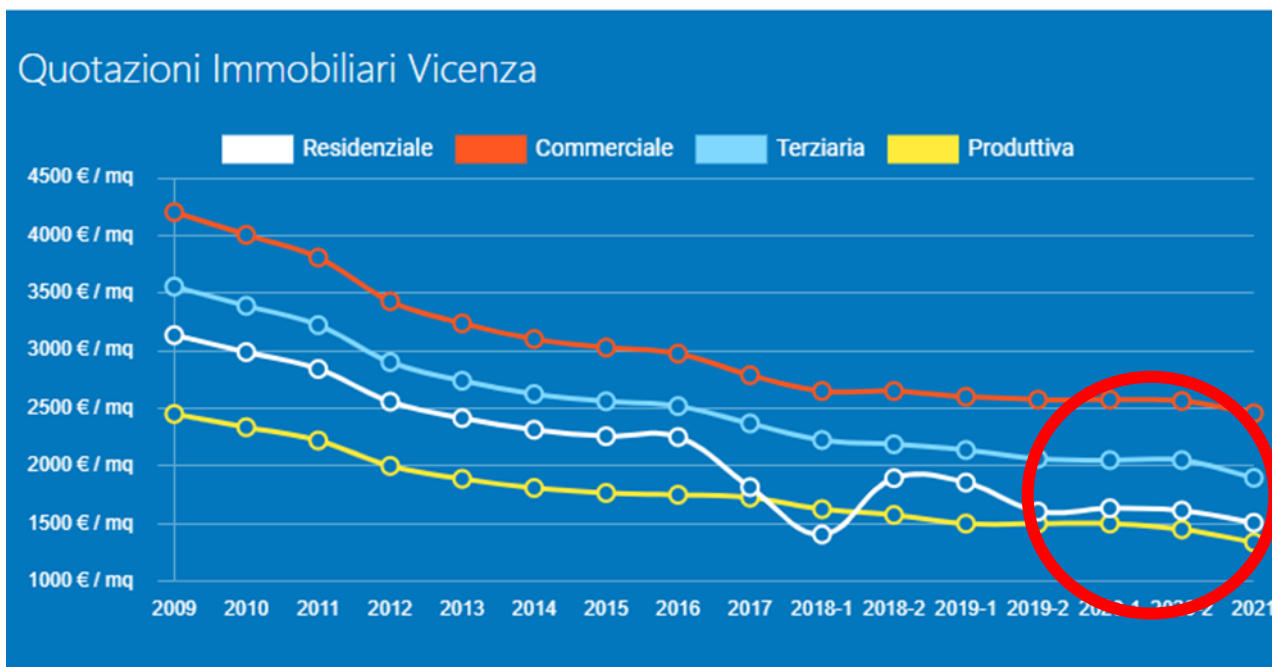
Andamento del Mercato immobiliare:

Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili del comune di Vicenza, in quartiere semiperiferico, relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare negli ultimi anni un andamento sufficientemente costante dei prezzi negli ultimi anni. (Fonte Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI).



Storico Quotazioni Immobiliari di Contrà S.S.Apostoli,22 - Vicenza

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: **Superficie Esterna Lorda (SEL)**
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa;

Si precisa che le superfici condominiali comuni sono già considerate nel valore unitario attribuito all'unità immobiliare e non sono pertanto aggiunte alla superficie della stessa.

La stima è svolta sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive, strutturali e impiantistiche, e quindi senza considerare eventuali difetti o vizi occulti.



IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)

Comune di : VICENZA Ubicazione Contrà Santi Apostoli n°22



Descrizione Unità residenziale di pregio piano **S1-T-1** Costruzione XV° secolo - Ristrutturazione 1991 - Abitabilità 1996

Tipologia **Appartamento signorile di grandi dimensioni in centro storico di Vicenza** con magazzino e posto auto scoperto di proprietà al piano terra e deposito al piano interrato. L'appartamento si sviluppa al piano nobile di Palazzo Squarzi, edificio di notevole importanza storica-artistica **sottoposto a tutela secondo le disposizioni del D. Lgs. 42/2004**, espressa con decreto di vincolo notificato e trascritto. L'appartamento è dotato di tre ingressi indipendenti. L'accesso avviene dal vano scala comune, dotato di ascensore, a cui si giunge dall'androne che affaccia su Contrà Santi Apostoli. Sulle pareti del grande salone sono presenti n. 14 dipinti olio su tela sottoposti a vincolo storico-artistico in quanto pertinenti all'immobile e dunque parte integrante di esso.

Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	R.C.
VICENZA	7	39	Sub 51 cat. A/1	Sub 24 - 30 cat. C/6	€ 3.689,77

Stato conservazione Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo 7 **6**

Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	564,00	100%	564,00	Quantitativa
Poggioli-portico	POG	31,25	30%	9,38	Quantitativa	
Altana-Soppalco	ALT	0,00	50%	0,00	Quantitativa	
Soffitta	TER	0,00	50%	0,00	Quantitativa	
Cantina-Magazzino	CAN	64,05	50%	32,03	Quantitativa	
Autorimessa	AUT	0,00	80%	0,00	Quantitativa	
Posto auto scoperto	PAS	10,00	60%	6,00	Quantitativa	
Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa	
Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa	
Att. di Prest. Energ.	APE				Qualitativa	
Affacci	AFF			2	Qualitativa	
Superficie commerciale					611,40	Mq.

Attuali Intestati

Provenienza dato Atto del 08.04.2015 Pubblico ufficiale BOSCHETTI GAIA Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 5638 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 4804.3/2015 Reparto PI di VICENZA in atti dal 17.04.2015

Data formazione prezzo 30/04/2024

n: bagni dotazione 4



TABELLA DEI DATI








LOCALIZZAZIONE	VICENZA		Contrà Santi Apostoli			n°22
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject
						
	Piazza San Giuseppe n°16	Contrà Porti n°30	Via Paolo Lioy n°13	Contrà Giacomo Zanella n°5	Corso Andrea Palladio n°87	Contrà Santi Apostoli n°22
Prezzo totale (euro)	€ 1.750.000,00	€ 1.363.000,00	€ 900.000,00	€ 850.000,00	€ 410.000,00	
Data (mesi)	31/05/2022	10/11/2023	18/12/2023	25/09/2023	27/07/2023	30/04/2024
Superficie principale (m ²) SEL	625,98	230,36	389,81	140,22	174,78	564,00
Poggioli - Portico (m ²)	141,78	10,35	61,78	3,45	14,44	31,25
Altana-Soppalco (m ²)	0,00	38,97	0,00	0,00	53,00	0,00
Soffitta (m ²)	124,76	0,00	21,98	20,31	53,71	0,00
Cantina-Magazzino (m ²)	225,70	0,00	0,00	2,28	0,00	64,05
Autorimessa (m ²)	121,39	44,16	17,17	51,28	0,00	0,00
Posto auto scoperto (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	12,50	10,00
giardino (m ²) 10%	625,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino (m ²) 2%	599,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bagni	5	3	3	2	3	4
Livello di piano (n)	T - 1 - 2 - 3	T - 2	T - 2 - 3	T - 1 - 2 - 3	38445	S1-T-1
Stato di manutenzione (n)*	3	7	4	7	3	6
Att. di Prest. Energ. APE**	E	A4	F	A4	E	0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	4	2	2	2	2	2
Superficie commerciale	1015,43	288,28	433,07	193,57	239,97	611,40

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto					Subject					
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E						
Prezzo totale (euro)	€ 1.750.000,00	€ 1.363.000,00	€ 900.000,00	€ 850.000,00	€ 410.000,00	-					
Data (mesi)	23,33	€ 17.013,89	5,73	€ 3.256,06	4,47	€ 1.675,00	7,27	€ 2.573,61	9,27	€ 1.583,06	
Superficie principale (m ²)	625,98	-€ 105.897,06	230,36	€ 570.046,71	389,81	€ 297.615,51	140,22	€ 724.057,06	174,78	€ 665.008,94	564,00
Poggioli/portico (m ²)	141,78	-€ 56.654,41	10,35	€ 10.712,72	61,78	-€ 15.648,78	3,45	€ 14.249,46	14,44	€ 8.616,31	31,25
Altana-Soppalco (m ²)	0,00	€ 0,00	38,97	-€ 33.291,45	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	53,00	-€ 45.277,06	0,00
Soffitta (m ²)	124,76	-€ 106.580,49	0,00	€ 0,00	21,98	-€ 18.777,17	20,31	-€ 17.350,51	53,71	-€ 45.883,60	0,00
Cantina (m ²)	225,70	-€ 138.095,03	0,00	€ 54.716,90	0,00	€ 54.716,90	2,28	€ 52.769,13	0,00	€ 54.716,90	64,05
Autorimessa (m ²)	121,39	-€ 165.922,48	44,16	-€ 60.360,30	17,17	-€ 23.468,89	51,28	-€ 70.092,30	0,00	€ 0,00	0,00
Posto auto scoperto (m ²)	0,00	€ 10.251,41	0,00	€ 10.251,41	0,00	€ 10.251,41	0,00	€ 10.251,41	12,50	-€ 2.562,85	10,00
Giardino (m ²) 10%	625,98	-€ 106.952,96	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 2%	599,02	-€ 20.469,33	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,0	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	5	-€ 8.571,43	3	€ 8.571,43	3	€ 8.571,43	2	€ 17.142,86	3	€ 8.571,43	4
Stato di manutenzione (n)	3	€ 600.000,00	7	-€ 200.000,00	4	€ 400.000,00	7	-€ 200.000,00	3	€ 600.000,00	6
Livello di piano	1	€ 0,00	2	-€ 6.815,00	2	-€ 4.500,00	1	€ 0,00	2	-€ 2.050,00	1
Att. di Prest. Energ. APE**	E		A4		F		A4		E		0
N. AFFACCI	4		2		2		2		2		2
		€ 1.668.122,11		€ 1.720.088,48		€ 1.610.435,41		€ 1.383.600,71		€ 1.652.723,12	

VALORE MEDIO MCA fra comparabili A - B - C - D - E	non compar.	DIVERGENZA	24%
Valore unitario €/m ²		FALSO	< 5%
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - C - E	€ 1.643.760,21	DIVERGENZA	3,6%
Valore unitario €/m ²	€ 2.688,52	VERO	< 5%
* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	20
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10			

Da quanto sopra si evince che il più probabile valore ordinario in libero mercato dell'immobile è pari ad € 1.643.760,21.

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 forzata 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 15%** fino a un valore di € 1.000.000,00 e sulla differenza il **10%** intendendosi ricomprese in tale riduzione anche eventuale 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 € 1.643.760,21 come da dettaglio della seguente:

Valore ordinario dell'immobile	€ 1.643.760,21
.....	
Aggunte per la presenza di tele nel salone + 8%	+€ 131.500,82
Valore di mercato	€ 1.775.261,03
Ribasso applicato per vendita forzata -15% (su € 1.000.000)	- € 150.000,00
Ribasso applicato per vendita forzata -10% (su differenza € 770.526,10)	- € 217.500,00
	- € 77.526,10
	- -
Valore del bene in vendita forzata.....	€ 1.547.734,93
A detrarre le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale	- € 9.600,00
.....	
<u>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle</u>	
<u>decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u>	€ 1.538.134,93
.....	
Arrotondato a	<u>€ 1.538.000,00</u>

Giudizio di vendibilità

L'immobile in stima comprende il piano nobile di Palazzo Squarzi, edificio di notevole importanza, che si colloca nella fascia alta di mercato. Esso si presenta in buono stato di conservazione; sono prevedibili gli usuali interventi di verifica e manutenzione da eseguire sugli impianti. L'immobile comprende anche due locali accessori e un posto auto scoperto, fattore importante nel centro storico. Si esprime pertanto un giudizio di commerciabilità buono; si prevedono tempi di realizzo medi, in considerazione del prezzo impegnativo.

Forme di pubblicità:

Trattandosi di un immobile di pregio di valore importante, 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. 14.

Composizione e valore:

LOTTO 14: Appartamento signorile di grandi dimensioni in centro storico di Vicenza con magazzino, deposito e posto auto scoperto di proprietà, in palazzo di antica costruzione (XV° secolo) sottoposto a tutela secondo le disposizioni del D. Lgs. 42/2004, espressa con decreto di vincolo notificato e trascritto. L'intero lotto sviluppa una superficie commerciale complessiva di 608,10 mq. I beni sono identificati nel Comune di Vicenza foglio 7 particella **39 sub 24** Cat. C/6 - **sub 30** cat. C/6 - **sub 51** Cat. A/1; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma vi sono delle difformità regolarizzabili tramite denuncia di variazione per un costo stimato di € 1.600,00. Sono presenti modeste difformità urbanistico/edilizie, sanabili per un costo stimato in € 8.000,00.

PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni:

€ 1.538.000,00 (unmilione cinquecentotrentottomila/00euro).

CAP. 12 COMODA DIVISIBILITA'

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, 04 maggio 2024

L'esperto stimatore

Geom. Antonella Di Nuovo



Antonella Di Nuovo

