BNP PARIBAS REAL ESTATE

ADVISORY

Perizia di stima immobiliare asseverata

Immobile a prevalente destinazione uffici
ubicato nel comune di Vicenza Corso Fogazzaro n.37

Cliente: **Camera Commercio di Vicenza**

Giugno 2023

BNP PARIBAS REAL ESTATE ADVISORY ITALY SPA
Piazza Lina Bo Bardi n.3
20124 – Milano – Italia
TEL. +39.02.32.11.53
FAX. +39.02.32.11.53.68
www.realestate.bnpparibas.it

SOMMARIO

1 INTRODUZIONE 3
2 BASI DI VALUTAZIONE 3
3 DEFINIZIONI E CRITERI ESTIMATIVI 3
4 PRINCIPI GENERALI 4
4..1 FONTI DELLE INFORMAZIONI 4
4..2 DOCUMENTAZIONE FORNITA 4
4..3 CONSISTENZE 4
4..4 TITOLI DI PROPRIETÀ 5
4..5 VERIFICHE NORMATIVE, SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE 5
4..6 SOPRALLUOGO ALLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE 5
4..7 STATO DI CONSERVAZIONE 5
4..8 MATERIALI NOCIVI ED INQUINANTI 5
4..9 CONDIZIONI GEOTECNICHE 5
4..10 CONTAMINAZIONE AMBIENTALE 5
4..11 SPESE E VINCOLI 5
4..12 RISERVATEZZA E CONFIDENZIALITÀ 6
4..13 ALTRO/VARIE 6
5 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE 7
5..1 LOCALIZZAZIONE 7
5..2 PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL BENE IMMOBILE 8
5..3 PROPRIETÀ E TITOLI DI PROVENIENZA 14
5..4 RIFERIMENTI CATASTALI 14
5..5 STATO LOCATIVO 14
5..6 SUPERFICIE 15
5..7 ANALISI S.W.O.T. 16
6 LA DINAMICA DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI IN ITALIA 17
7 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE 18
7..1 ANALISI DI MERCATO – FONTI UFFICIALI 18
7..2 ANALISI DI MERCATO – FONTE DI MERCATO 18
8 ANALISI VALUTATIVA 22
8..1 L'APPROCCIO VALUTATIVO 22
8..2 ASSUNZIONI VALUTATIVE 22
8..3 VALORE DI MERCATO 24
9 CONCLUSIONI 25
10 ALLEGATI 26
10..1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 27
10..2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE 31
10..3 PLANIMETRIE GENERALI 34

1 INTRODUZIONE

Bnp Paribas Real Estate Advisory Italy S.p.A. (d'ora in poi "BNP Paribas REA") ha ricevuto incarico dalla Società Camera di commercio di Vicenza con sede in Vicenza via Montale 27, avente numero di Codice Fiscale 80000330243 (d'ora in poi Cliente), di elaborare una perizia di stima immobiliare asseverata, al fine di individuare il più probabile valore di mercato, allo stato attuale, dei seguenti beni immobili:

a) "Palazzo Tecchio", ubicato in Vicenza, corso Fogazzaro civici 33, 35, 37, 39, 41 e Stradella del Garofolino civico 16, uso magazzini/uffici/negozi.
b) Immobile uso uffici ubicato in Vicenza, Stradella del Garofolino 18 e Via Cordenons 4.

La presente opinione di valore è stata redatta per uso interno al Cliente ed è finalizzata all'individuazione del valore di mercato del bene immobile finalizzata alla vendita tramite asta pubblica per singoli lotti, considerandoli nelle attuali condizioni di uso e manutenzione, "As Is" e come "libero ed immediatamente disponibile" sul mercato di riferimento.
Il valore di mercato stimato è riferito alla data del 31 maggio 2023.

Il presente rapporto di analisi e è stato elaborato da personale tecnico di BNP Paribas REA – Dipartimento valutazioni. In particolare i Soggetti che hanno collaborato per la redazione del presente rapporto sono i seguenti:

- Vanessa Proscia, Valuer.
- Alberto Bassani MRICS, Senior Consultant.
- Simone Scardocchia MRICS, Head of Corporate Valuations.
- Funzioni di back office interne a BNP Paribas REA a supporto.
- Ufficio Market Research di BNP Paribas Real Estate: analisi macroeconomiche e di mercato immobiliare.

2 BASI DI VALUTAZIONE

La valutazione immobiliare è stata elaborata nel rispetto degli standard professionali di valutazione riportati nel Red Book edizione 2017 edito a cura del Royal Institution of Chartered Surveyors (in seguito definito R.I.C.S.).

A seguire si riportano le definizioni di "Valore di mercato" e "Canone di locazione" pubblicate nel RICS Red Book - VS3 Base di valore – *Definizione e struttura concettuale dell'International Valuation Standards Council (IVSC).*

- Valore di mercato: "l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni."
- Canone di locazione: "l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni."

3 DEFINIZIONI E CRITERI ESTIMATIVI

Le seguenti espressioni utilizzate nella stesura del rapporto di valutazione, si intendono avere il significato di seguito attribuito ad ognuna di esse:

- "Immobile" indica il bene immobile (terreni, fabbricati, iniziative immobiliari, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- "Valutazione" indica sia l'attività di indagine, di analisi e di elaborazione dati condotta da BNP Paribas REA sulla Proprietà, sia i risultati e le conclusioni di valore cui BNP Paribas REA perviene al termine di tale attività.
    - Valutazione "Full": tipologia di valutazione che prevede il sopralluogo al bene immobile oggetto di stima ed al contesto territoriale di riferimento, analisi di mercato condotta sia in sito presso operatori immobiliari locali sia «a tavolino» sulla base di DB/fonti informative interne a BNP Paribas REA.
    - Valutazione "Desktop": tipologia di valutazione che non prevede il sopralluogo al bene immobile oggetto di stima, ma eseguita «a tavolino» senza espletare il sopralluogo la bene immobile, basata esclusivamente su informazioni ricevute dal cliente e ricerche di mercato condotte sulla base di DB/fonti informative interne a BNP Paribas REA.
    - Valutazione "Drive-by": tipologia di valutazione che prevede esclusivamente il sopralluogo esterno al bene immobile oggetto di stima e basata solo su informazioni ricevute dal cliente e ricerche di mercato condotte sulla base di DB/fonti informative interne a BNP Paribas REA.

A fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, BNP Paribas REA ha utilizzato metodi e principi di generale accettazione di seguito illustrati:

- metodo "sintetico-comparativo" ai valori di mercato basato sul confronto tra il bene immobile oggetto di valutazione ed altri beni simili ovvero assimilabili recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;

- metodo "reddituale", distinguibile in:

    - metodo della capitalizzazione diretta: si basa sulla capitalizzazione ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare di riferimento, dei redditi futuri generati dal bene immobile oggetto di valutazione;

    - metodo dell'attualizzazione dei flussi di cassa: si basa capitalizzazione dei redditi tramite analisi Discounted Cash Flow per le seguenti destinazioni d'uso: terziario/uffici (immobili cielo terra), ricettivo e commerciale- medie-grandi strutture di vendita);

- metodo "della trasformazione": basato sulla differenza tra il valore di mercato del bene immobile che si può edificare, in funzione degli indici urbanistici che regolamentano l'area, ed i costi sostenuti per la sua edificazione, adeguatamente attualizzati.

I criteri di valutazione sopra descritti potranno esser utilizzati singolarmente e/o integrati l'uno con l'altro, a discrezione di BNPP REA, in ragione della tipologia di immobile in esame e del suo uso.

4 PRINCIPI GENERALI

A seguire si riportano i principi generali su cui si fonda il rapporto di valutazione. Tali principi sono da ritenersi validi ed applicabili al presente lavoro se non diversamente specificato.

4..1 Fonti delle informazioni

Le analisi da noi condotte trovano fondamento nella documentazione e nei dati forniti dalla Cliente e/o dai loro rappresentanti preposti allo scopo. Ai fini della presente analisi valutativa, si è assunto pertanto che le informazioni forniteci - con riferimento alle superfici in oggetto, ai dati catastali ed urbanistici, ecc. - siano corrette e probanti. Nello specifico tutte le informazioni tecniche relative al bene immobile sono state fornire dal Cliente.

4..2 Documentazione fornita

La presente relazione tecnico descrittiva e valutativa si fonda su dati ed informazioni forniti dal Cliente riportati nel seguente elenco:

- Planimetrie generali del bene immobile;
- Rapporto di Due Diligence
- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Il Palazzo Aperto - RELAZIONE STORICO ARTISTICA
- Il Palazzo Aperto - RELAZIONE TECNICA
- Tavole sanatoria del 2019
- Tavole sanatoria del 2022
- Convezione del 2019 per sub. 41 e appendice alla convenzione
- Contratto di affitto TBT FOOD

4..3 Consistenze

Tutti i dati relativi alle consistenze e alle destinazioni d'uso sono stati desunti sulla base delle informazioni e della documentazione fornita dal Cliente. In particolare le superfici sono state calcolate dalle planimetrie in formato DWG fornite.
Per il computo del valore di mercato degli immobili, in relazione alle specifiche attività funzionali in essi esercitate, il criterio di prudenza ha indotto BNP Paribas REA ad applicare una superficie pesata "virtuale-commerciale" che tenesse conto di tutte le superfici disponibili (per ambienti e destinazione d'uso e livelli) ridotta/aumentata con opportuni coefficienti di deprezzamento/apprezzamento in uso sul mercato immobiliare locale.

4..4 Titoli di proprietà

Per quello che concerne i titoli di proprietà, la presente analisi valutativa è basata sui dati e le informazioni fornitici. È nostra prassi non controllare i detti titoli e, se non diversamente specificato, assumiamo che la Proprietà goda dei regolari titoli e, se non sussistano diritti, vincoli, obbligazioni o restrizioni che limitino l'utilizzo della proprietà stessa o la capacità a disporre della proprietà medesima, se non diversamente specificato nel presente rapporto.

4..5 Verifiche normative, situazione urbanistica e catastale

La presente analisi valutativa si basa sulle informazioni catastali, urbanistiche ed edilizie forniteci dalla Committente, dalla Proprietà e/o dai loro rappresentanti preposti allo scopo. Se non diversamente specificato, è nostra assunzione che i beni immobili in esame - siano essi terreni, edifici cielo-terra o porzioni immobiliari – siano utilizzati in accordo con i vigenti strumenti urbanistici e normativi e che non sussistano irregolarità o pendenze derivanti dalle procedure edilizie/amministrative ad essi riferiti, se non diversamente specificato nel presente rapporto di valutazione.

4..6 Sopralluogo alla proprietà immobiliare

Il sopralluogo interno ed esterno al bene immobile è stato condotto in data 18/05/2023 dall'Geom. Florentiu Sandu, professionista accreditato di BNP Paribas REA Dipartimento Valutazioni e Vanessa Proscia personale di BNP Paribas REA accompagnati dal referente preposto dal Cliente, Dott.ssa Sonia Filippi. Durante il sopralluogo sono tati visionati tutti i locali di proprietà del Cliente.
L'obiettivo del sopralluogo è stato quello di verificare la disposizione dei vari ambienti, lo stato manutentivo, le finiture, la funzionalità e la dotazione impiantistica degli spazi, il posizionamento del fabbricato nell'ambito del contesto urbano, l'infrastrutturazione dell'area e le potenzialità commerciali. Durante il sopralluogo è stato eseguito un rilievo fotografico dei principali locali.

4..7 Stato di conservazione

E' nostra opinione che i dati e le informazioni raccolte/forniteci nel corso della nostra visita al bene siano idonei allo svolgimento del presente incarico di valutazione. Riteniamo corretto portare alla Vs. cortese attenzione che, in ogni caso, i nostri sopralluoghi sono da intendersi mirati alla comprensione dello stato di manutenzione generale dei beni e della loro qualità formale e funzionale (con riferimento agli spazi edificati da noi ispezionati) con analisi puramente visive (non è stata verificata la funzionalità degli impianti tecnologici presenti).Qualora sia di Vs. interesse un'analisi puntuale sull'attuale stato di manutenzione dei beni (es. elementi strutturali e primari, impianti, ecc.), Vi invitiamo a incaricare un consulente tecnico. La documentazione fornitaci non era inclusiva di dettagli relativi allo stato di manutenzione degli elementi strutturali e/o della dotazione impiantistica; pertanto, qualora i risultati di una due diligence tecnica dovessero evidenziare condizioni diverse da quelle da noi riportate nelle sezioni a seguire, ci riserviamo di rivedere i risultati delle nostre analisi.

4..8 Materiali nocivi ed inquinanti

Non è nostra prassi operare indagini relative all'impiego di materiali inquinanti nella costruzione dei beni in oggetto (es. amianto, ecc.). Se non diversamente informati, è nostra assunzione che non siano presenti materiali inquinanti o potenzialmente inquinanti.

4..9 Condizioni geotecniche

Non è nostra prassi condurre indagini relative alla bontà o alla natura dei terreni in oggetto, sia con riferimento ai terreni da edificarsi che a quelli già edificati. Pertanto, qualora sia di Vs. interesse un'analisi geologica del terreno in oggetto, Vi invitiamo a incaricare un consulente tecnico specializzato.

4..10 Contaminazione Ambientale

Non è nostra prassi condurre indagini di carattere ambientale sui terreni in oggetto e sulla proprietà in genere. Ai fini della presente analisi valutativa, se non diversamente informati, si è assunto che il terreno, e la proprietà in genere, non sia e/o non sia stato sede di attività inquinanti che ne abbiano potenzialmente compromesso la bontà.

4..11 Spese e Vincoli

La presente analisi valutativa non contempla voci di analisi per le spese di natura fiscale. Non sono stati ponderati gli effetti derivanti dall'imposizione fiscale (IVA), alle spese di trasferimento o registrazione. La proprietà è stata pertanto ipotizzata libera da vincoli, ipoteche o altri gravami. Pertanto, qualora sia di Vs. interesse, Vi invitiamo ad incaricare un consulente fiscale.

4..12 Riservatezza e Confidenzialità

Le nostre valutazioni sono da intendersi confidenziali e destinate in uso esclusivo della Committente per gli usi e gli scopi riportati nel presente rapporto o nella lettera di incarico conferitaci dalla stessa.
Riteniamo pertanto corretto evidenziare che in alcun modo o forma saranno da noi accettate responsabilità nei confronti di Terzi soggetti.
La divulgazione a Terzi soggetti dei nostri rapporti di valutazione e dei risultati in essi contenuti è da intendersi subordinata alla nostra esplicita autorizzazione in forma scritta. Eventuali riferimenti o pubblicazioni del presente rapporto o di parti di esso saranno subordinati alla nostra esplicita autorizzazione.

4..13 Altro/Varie

Per lo svolgimento dell'incarico affidatoci BNP Paribas REA ha eseguito una analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale individuando tutti gli elementi utili rapportandoli sempre alle specifiche caratteristiche del bene immobile oggetto di valutazione;
Si precisa che le conclusioni riportate nel presente rapporto sono state elaborate sulla base delle informazioni disponibili alla data di valutazione (con particolare riferimento alle superfici del fabbricato e delle pertinenze ed assumendo la legittimità edilizia di quanto valutato) e potrebbero essere oggetto di variazioni a seguito del completamento dell'attività di due diligence attualmente in corso.

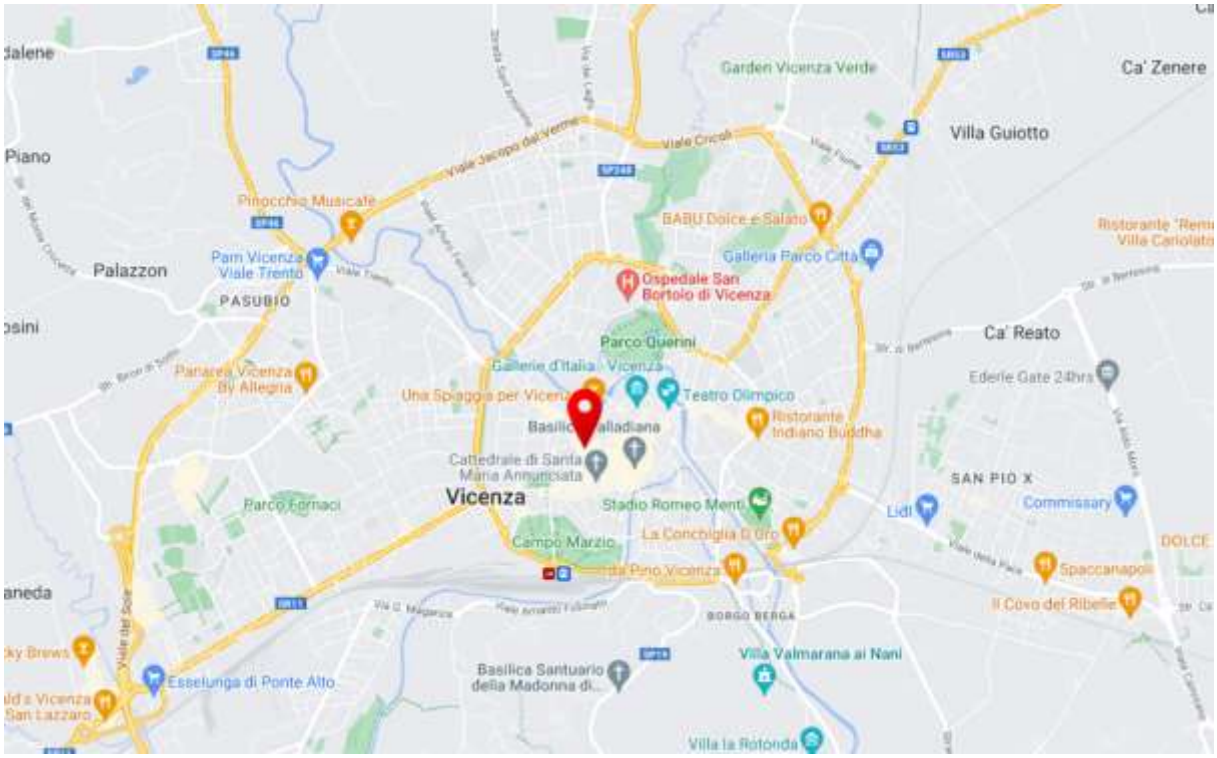
5 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

5..1 Localizzazione

Il bene oggetto della presente valutazione è ubicato nel centro storico di Vicenza con ingresso principale in Corso Antonio Fogazzaro n.37.
Vicenza, capoluogo dell'omonima provincia con 109.646 abitanti, è città meta di turismo culturale per il suo patrimonio artistico ed è stata dichiarata Patrimonio dell'umanità dall'UNESCO per i numerosi contributi architettonici di Andrea Palladio. È un rilevante centro industriale composto di piccole e medie imprese con un tessuto produttivo trainato dai settori metalmeccanico, tessile e orafo, quest'ultimo raggiunge nel capoluogo oltre un terzo del totale delle esportazioni di oreficeria.
Il contesto all'interno del quale è inserito l'immobile oggetto di stima è prevalentemente di tipo residenziale con negozi e attività commerciali al piano terra, oltre a immobili ad uso pubblico.
Il centro storico di Vicenza, caratterizzato da imponenti palazzi storici in parte rinascimentali ed in parte ottocenteschi, con caratteristiche architettoniche e finiture di pregio, destinati a residenze, ad attività terziarie e commerciali, generalmente curati per quanto riguarda l'aspetto conservativo anche se di antica costruzione.

Vicenza è un importante crocevia del Nordest italiano e pertanto ben servita soprattutto sotto il profilo stradale. Esistono due autostrade che servono la città: l'A4 Serenissima che passa a sud della città e l'A31 Valdastico che si raccorda all'A4 tra i caselli Est e Ovest e che attraversa la zona da Nord-Est a Sud-Est del capoluogo.
Per Vicenza passano inoltre diverse strade statali oltre ad essere servita da due circonvallazioni ed una Tangenziale a sud della città
Vicenza è posta sull'asse ferroviario dell'alta velocità Milano-Venezia con una stazione che si trova a ridosso del centro storico.

Localizzazione



L'area del centro dove risulta ubicato l'immobile di Corso Fogazzaro n.37 è a traffico limitato, l'accesso con le autovetture è consentito solo ai residenti e agli operatori commerciali. L'immobile ubicato tra Piazza del Duomo e Piazza dei Signori. I parcheggi più vicini sono quelli denominati "Park Fogazzaro" e "Garage Castello".

5..2 Principali caratteristiche del bene immobile

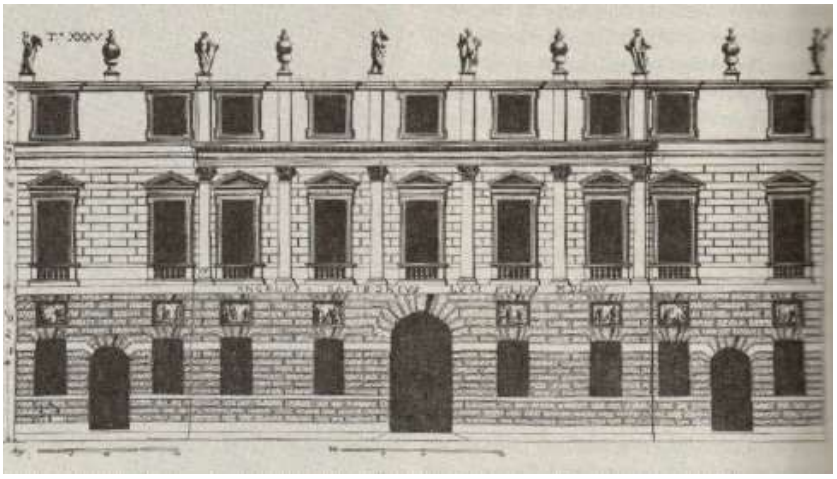
L'immobile oggetto di valutazione è denominato Palazzo Tecchio, uno degli edifici storici di rilievo della città, costruito nella seconda metà del cinquecento e interamente ricostruito dopo la seconda guerra mondiale. L'immobile, ex sede della Camera di Commercio, è situato in pieno centro storico a pochi metri di distanza dalla Piazza del Duomo.
Il palazzo, sviluppato su quattro piani fuori terra e un piano interrato, è ben riconoscibile dal rivestimento in pietra rozza appena sbozzata, le colonne hanno capitelli corinti e statue che si affacciano sul Corso Antonio Fogazzaro. Negli interni, al piano nobile, fu realizzato un ciclo di dipinti murali, commissionato all'artista scledense Giorgio Scalco.

A seguire si riporta la vista aerea del fabbricato.

Vista aerea

Cenni storici dell'immobile
L'edificio fu costruito intorno alla fine del 1500 per volere del conte Angelo Caldogno, sono quindi cinquecentesche la struttura e l'impianto planimetrico, seicentesche erano invece le decorazioni: negli interni, l'edificio era abbellito da stucchi; all'esterno era coronato da statue e pinnacoli.
Il Palazzo ha subito un restauro - probabilmente limitato al rafforzamento delle strutture - in età neoclassica, affidato all'arch. Bartolomeo Malacarne, incaricato dai Bortolan, che nel frattempo avevano acquistato il palazzo dal conte Pier Angelo Caldogno, ultimo discendente della famiglia.
L'aspetto attuale della facciata, così come dell'intero palazzo, è quello risultante dalla ricostruzione post-bellica. L'edificio è infatti stato distrutto da un'incursione aerea durante la seconda guerra mondiale del febbraio 1945.

A seguire si riportano alcune fotografie storiche relative al palazzo prima del bombardamento del 1945



La facciata fu, quindi, fedelmente riprodotta, con l'eccezione di poche varianti. In particolare, i conci bugnati sono oggi lapidei e non più in laterizio; furono ricavate delle vetrine al pianterreno e furono aperte delle finestrelle al posto dei pannelli scolpiti. Tutti gli interni furono, invece, liberamente ricostruiti, adattandoli alle esigenze dell'ente proprietario, ricavando numerosi spazi ad uso uffici e una grande sala conferenze.
L'iter ricostruttivo iniziò nel marzo 1954 e si ultimò nel 1957.
La tutela del palazzo è oggi limitata alla sola facciata (rinnovo del provvedimento 24 marzo 2010; trascrizione 12 luglio 2010, n. 15302 rg, n. 9990 rp). Il MiBACT ha infatti ritenuto che *"il palazzo conservi valenza storico-artistica esclusivamente nel fronte del corso, costituendo ancora, pur nella ricomposizione post-bellica, una testimonianza preziosa nell'ambito del catalogo degli Scamozzi."*

Distribuzione attuale
L'accesso principale al palazzo avviene da un ampio portone centrale, ma vi è anche un ingresso secondario dalla strada retrostante. L'edificio è distribuito su più livelli collegati da vani scale interni di proprietà esclusiva e da un ascensore di ampie dimensioni.
La struttura portante è in muratura, la copertura è con struttura in legno costituita da grandi setti murari e solai a cassettone. I pavimenti sono in parte in legno parquet nei saloni del piano nobile, mentre dai piani secondo al quarto sono in ceramica e cotto, infine i piani terra ed interrato sono in marmo e cotto.
Di seguito il dettaglio della distribuzione interna:

- Il piano terra è composto da due ingressi di importanti dimensioni, atrio, salone-auditorium, sala riunioni con due locali ripostiglio e vano tecnico, due vani scala, due locali ripostiglio, tre locali wc e un ufficio.
  Sono presenti due rampe di scale poste alle estremità nord-sud. Quella posta all'estremità ovest permette di accedere esclusivamente al piano nobile, quella all'estremità est serve tutti i piani compreso il piano seminterrato.
  Inoltre al piano terra sono presenti tre locali a destinazione negozio (di cui il sub. 1 risulta locato) tutti con pertinenza esclusiva di un locale magazzino al piano interrato.
  Al piano terra è presente anche un'unità immobiliare a destinazione d'uso "uffici pubblici" con categoria catastale B/4, composto da tre sale esposizione, concesso in locazione a Coldiretti.
  In prossimità del suddetto spazio è presente un locale con destinazione autorimessa.

- Il piano primo (ammezzato) è formato da corridoio, locali ufficio, wc, oltre a locali accessori.

- Il piano secondo: è il piano nobile dove sono ubicate le sale di maggior pregio del palazzo con soffitti alti e mobilio d'epoca. Il piano è formato da un corridoio, locali ufficio e wc.

- Il piano terzo è formato da corridoio, locali ufficio, wc e una biblioteca.

- Il piano quarto è composto dalla sala ex biblioteca, un locale ripostiglio e un locale tecnico.

- Il piano Interrato è formato da un disimpegno e diversi locali archivio. A questo livello è presente anche un cortile interno. Il piano interrato si presenta in condizioni pressoché sufficienti, ma con necessità di rasature e tinteggiature interne a causa della presenza di infiltrazioni di acqua che nei vari anni hanno ammalorato gli ambienti.

Esternamente è possibile accedere al subalterno 7, ora destinato ad alloggio del custode, tramite un ingresso indipendente al piano terra che porta al piano primo mediante scala interna. Tale spazio risulta essere così composto: corridoio, soggiorno, cucina, wc, due camere, disimpegno e due terrazzi. Sulla base di quanto comunicatoci dal Cliente, si precisa che su tale unità risulta essere in corso una pratica di variazione catastale da alloggio a locali ripostiglio/archivio in quanto presenta un'altezza minima di 2.56 m.

Di seguito si riportano le planimetrie generali per piano desunte dalle ultime pratiche edilizie:

Planimetrie generali

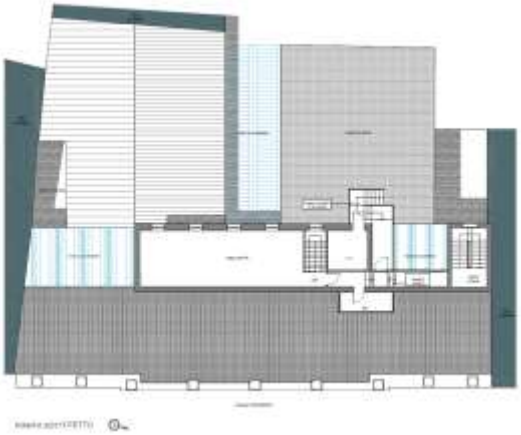
PIANO INTERRATO

PIANO TERRA

PIANO RIALZATO

PIANO NOBILE

PIANO SECONDO



PIANO TERZO

Si tratta complessivamente di un immobile di ampie dimensioni a prevalente destinazione d'uso ufficio (ex Camera di Commercio di Vicenza), sfitto da diversi anni e con una dotazione impiantistica ormai datata. Si renderebbe pertanto necessario un intervento di adeguamento impiantistico e di manutenzione straordinaria generale, oltre che ad un progetto che riposizioni l'immobile sul mercato al fine di poterlo rendere appetibile ad eventuali acquirenti.

Proprio a tal fine la Proprietà ha promosso una proposta di valorizzazione con un progetto denominato "Palazzo Aperto", redatto dallo studio di architettura Rizzitelli. Di seguito si riporta il concept principale a scopo illustrativo.

Progetto "Palazzo Aperto"

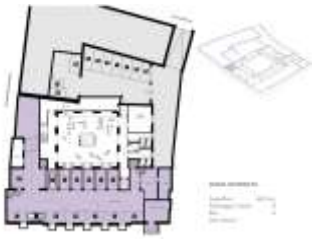
Con il progetto del "Palazzo Aperto", la Camera di Commercio di Vicenza si propone di dare nuova vita a Palazzo Caldogno Tecchio, un tempo sede dei propri uffici.
Muovendo dall'osservazione delle grandi potenzialità di corso Fogazzaro nel tessuto del centro storico cittadino, il progetto interpreta il Palazzo come catalizzatore e crocevia, in grado di richiamare persone con diverse esigenze.
In quest'ottica, ad ogni piano del Palazzo è attribuita una diversa funzione. Con un minimo comune denominatore: creare spazi tutti aperti al pubblico, in grado di assicurare vitalità ad un edificio di così importanti dimensioni.

Il piano terra, pensato come quartiere dello shopping, si offre come una continuazione al coperto delle vie del centro confinanti, senza una vera e propria distinzione tra il "dentro" e il "fuori". L'edificio si pone in relazione ideale con l'esterno, con accessi su tre lati, da corso Fogazzaro, da contrà Cordenons e da stradella del Garofolino. Gli stessi negozi nell'area commerciale non sono concepiti come spazi chiusi, ma come corner privi di barriere fisiche durante gli orari di apertura, sul modello delle aree commerciali degli aeroporti.
Al centro del quartiere dello shopping è prevista una scenografica area a tripla altezza separata dal cielo solo da una cupola di vetro, che unisce in un unico volume i piani interrato, terra e ammezzato. Qui, al piano interrato ma in continuazione con gli spazi commerciali, cui è unito da ascensori e da una scala, è previsto uno spazio relax arricchito da un bar e munito di wi-fi, che non si propone solo come luogo in cui fermarsi dopo gli acquisti, o in cui recarsi per un pranzo veloce, ma anche come spazio per trattenersi a lavorare al computer o per organizzare una riunione d'affari.

Il primo piano mantiene la destinazione ad uffici che le è stata propria per anni, con la creazione di tre grandi spazi direzionali.
Il piano nobile del Palazzo è riservato nel progetto a un boutique hotel di 14 stanze, con 4 suite affacciate sul bellissimo ed elegante corso Fogazzaro.

Al piano superiore, a disposizione degli ospiti dell'albergo, ma anche e soprattutto di una clientela esterna, di vicentini, è prevista una palestra, completa di spa e centro estetico.

Al piano quarto, attualmente occupato dal sottotetto, il progetto si propone di liberare parte della superficie per lasciare spazio ad una grande terrazza, delimitata a Nord-Est da una balaustra in vetro, intervallata dalle statue e dai pinnacoli che attualmente adornano il cornicione del Palazzo, e collegata a Sud-Ovest ad un piccolo ristorante.
Da questo piano, attraverso una rampa che sale dolcemente dal retro dell'edificio, si accede ad un punto panoramico, in grado di offrire ai visitatori uno sguardo a 360° sui tetti della città. Questo spazio è concepito come un dono per Vicenza, per i suoi cittadini e visitatori. Accessibile gratuitamente e aperto a tutti. In grado di offrire un nuovo punto di vista dall'alto sul centro cittadino. In grado di creare una nuova attrazione per il centro storico. Per far rinascere Palazzo Caldogno Tecchio".

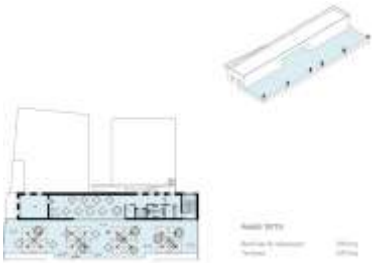

Piano s1 - parcheggi

Piano terra – quartiere dello shopping

Piano rialzato – area direzionale

Piano nobile- boutique hotel

Piano terzo – area spa, fitness


Piano copertura – roof bar

5..3 Proprietà e titoli di provenienza

L'immobile risulta iscritto presso l'Agenzia delle Entrare alla Società Immobiliare CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI VICENZA con sede in VICENZA, avente numero di C.F./P. IVA 00716980446, come si evince dai seguenti titoli di provenienza:

- Atto di compravendita, notaio Giuseppe Boschetti rep 68904 del 04 agosto 1988.
- Atto notaio Zampieri rep. 6560 del 28 febbraio 1948.

5..4 Riferimenti catastali

L'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati e dei Terreni del Comune di Vicenza, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali, intestati in giusto conto all'attuale proprietario, i cui dettagli della situazione catastale sono riassunti nella tabella seguente.

Catasto fabbricati

sez	Foglio	Mapp.	Sub.	Categ.	Riferimenti e piano	Classe	Consistenza (vani)	Consistenza (mq/mc)	Rendita (€)
-	4	77	7	Cat.A/3	VICENZA(VI) STRADELLA DEL GAROFOLINO n. 16 Piano T-1	6	5,5 vani	-	511,29
-	4	77	1	Cat.C/1	VICENZA(VI) CORSO ANTONIO FOGAZZARO n. 33 Piano S1-T	16	-	64 m2	2.436,02
-	4	77	3	Cat.C/1	VICENZA(VI) CORSO ANTONIO FOGAZZARO n. 39 Piano S1-T	16	-	33 m2	1.256,07
-	4	77	4	Cat.C/1	VICENZA(VI) CORSO ANTONIO FOGAZZARO n. 41 Piano S1-T	16	-	42 m2	1.598,64
-	4	77	12	Cat.B/4	VICENZA(VI) CORSO ANTONIO FOGAZZARO n. 37 Piano S1-T-1-2-3-4	3	-	12244 mc	22.132,25
-	4	77	13	Cat.C/6	VICENZA(VI) STRADELLA DEL GAROFOLINO n. 16 Piano T	5	-	24 m2	99,16
-	4	617	41	Cat.B/4	VICENZA(VI) STRADELLA DEL GAROFOLINO n. 18 Piano T	3	-	1771 mc	3.201,26

5..5 Stato locativo

Dalla documentazione fornita dal Cliente, in merito alla situazione locativa si rileva quanto segue:

- l'unità immobiliare identificata al fg.4. mapp.617 sub.41 ed alcuni locali del piano terra del mappale 77 sono concessi tramite convezione, alla Federazione Provinciale Coldiretti di Vicenza, trascritta il 21/11/2019 e per la durata di 24 mesi, per *l'utilizzo esclusivo al perseguimento di attività promozionali del settore agricolo con riferimento ai prodotti agricoli tipici della filiera produttiva vicentina e veneta.*
  La concessione è stata rinnovata per ulteriori 24 mesi a far data dal 05/08/2021.

- L'unità immobiliare identificata al fg.4 mapp.77 sub.1 ad uso commerciale è concessa in locazione alla società TBD FOOD SRL a far data dal 4/11/2022 fino al 03/05/2024 con un canone mensile di 1.280,00 €.

Entrambe le concessioni avranno cessione immediata in caso di alienazione dell'immobile.

5..6 Superficie

Sulla base della analisi della documentazione tecnica ricevuta le varie porzioni immobiliari sviluppano nella loro totalità una superficie lorda, coperta, pari a complessivi 4.290 m².
Nella seguente tabelle si riporta il dettaglio della superficie distinta per piano.

Tabella della superficie lorda distinta per livello e destinazione d'uso

Fabbricato	Mappale	sub	Indirizzo	Piano	Destinazione d'uso	Superficie (m²)
Palazzo Tecchio	77	1	C.so Fogazzaro 33	T	Negozio	62,00
Palazzo Tecchio	77	1	C.so Fogazzaro 33	S1	Magazzino	37,00
Sub - totale						99,00
Palazzo Tecchio	77	3	C.so Fogazzaro 39	T	Negozio	32,00
Palazzo Tecchio	77	3	C.so Fogazzaro 39	S1	Magazzino	22,00
Sub - totale						54,00
Palazzo Tecchio	77	4	C.so Fogazzaro 41	T	Negozio	40,00
Palazzo Tecchio	77	4	C.so Fogazzaro 41	S1	Magazzino	30,00
Sub - totale						70,00
Palazzo Tecchio	77	7	Stradella del Garofolino 16	T	ingresso	8,00
Palazzo Tecchio	77	7	Stradella del Garofolino 16	1	ex appartamento	124,00
Palazzo Tecchio	77	7	Stradella del Garofolino 16	1	balcone	8,00
Sub - totale						140,00
Palazzo Tecchio	77	13	Stradella del Garofolino 16	T	autorimessa	25,00
Sub - totale						25,00
Palazzo Tecchio	77	12	C.so Fogazzaro 37	S1	magazzini	434,00
Palazzo Tecchio	77	12	C.so Fogazzaro 37	S1	corte	35,00
Palazzo Tecchio	77	12	C.so Fogazzaro 37	S1	archivio	66,00
Palazzo Tecchio	77	12	C.so Fogazzaro 37	T	uffici, sala riunioni, auditorium e servizi	667,00
Palazzo Tecchio	77	12	C.so Fogazzaro 37	1	uffici e servizi	432,00
Palazzo Tecchio	77	12	C.so Fogazzaro 37	1	locali tecnici per auditorium	67,00
Palazzo Tecchio	77	12	C.so Fogazzaro 37	2	uffici e servizi	802,00
Palazzo Tecchio	77	12	C.so Fogazzaro 37	3	uffici e servizi	722,00
Palazzo Tecchio	77	12	C.so Fogazzaro 37	4	ufficio/biblioteca	73,00
Palazzo Tecchio	77	12	C.so Fogazzaro 37	4	ripostiglio	13,00
Palazzo Tecchio	77	12	C.so Fogazzaro 37	4	locale c.t.	12,00
Palazzo Tecchio	77	12	C.so Fogazzaro 37	4	balcone	10,00
Sub - totale						3.333,00
Totale						3.721,00
Palazzo Tecchio	617	41	Stradella del Garofolino 18	T	sala esposizioni	404,00
Palazzo Tecchio	617	41	Stradella del Garofolino 18	T	archivio-ripostigli	77,50
Palazzo Tecchio	617	41	Stradella del Garofolino 18	T	servizi	10,00
Sub - totale						491,50
Totale						4.212,50

Fonte: planimetrie immobile su formato DWG.
*la superficie dell'appartamento del custode è stata desunta dalla planimetria catastale opportunamente scalata.

5..7 Analisi S.W.O.T.

A seguire si riporta l'analisi S.W.O.T. elaborata per l'immobile in oggetto con indicazione dei principali punti di forza, di debolezza, opportunità e minacce.

Punti di forza

- Localizzazione nel centro storico della città
- Palazzo di rilevanza storica
- Buona accessibilità con il trasporto pubblico
- Ottima visibilità
- Valore artistico degli affreschi presenti

Punti di debolezza

- Finiture interne e dotazioni impiantistiche da ammodernare
- Vincolo di facciata presenti per l'immobile
- Assenza di parcheggi pertinenziali
- Bassa liquidità sul mercato immobiliare per tale tipologia di prodotto
- Tempi di assorbimento potenziali medio-lunghi (vendita)

Opportunità

- Possibile ripensamento della destinazione d'uso (progetto polifunzionale)
- Possibilità di attrarre l'interesse da parte di investitori

Minacce

- Domanda limitata per spazi uffici di rappresentanza in centro storico all'interno della ZTL
- Tempi ed investimenti consistenti in caso anche di lieve riqualificazione
- Alta offerta di prodotto simile in vendita sul mercato di Vicenza

6 LA DINAMICA DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI IN ITALIA

Il volume degli investimenti immobiliari in Italia nel primo trimestre del 2023 risulta pari a circa 1 miliardo di euro. Il risultato evidenzia una minore attività di investimento nel comparto immobiliare commerciale rispetto ai trimestri precedenti, sintomo delle mutate condizioni del mercato internazionale dei capitali scaturite dal rialzo dei tassi di interesse che ha avuto luogo negli ultimi dodici mesi. La performance risulta tuttavia migliore rispetto alle previsioni fatte a inizio anno.

La Logistica torna ad essere l'asset class protagonista del mercato, attraendo circa il 27% dei volumi totali investiti (258 milioni di euro), seppur in contrazione rispetto al quarter precedente (-17%).

Nel primo trimestre del 2023 è stato registrato un take-up di spazi logistici pari a 626.000 mq, segnando una leggera contrazione (-12%) rispetto allo stesso trimestre del 2022, in un contesto sempre caratterizzato da una limitata vacancy. È proseguita la tendenza alla crescita dei canoni prime nei principali mercati: i canoni più elevati si riscontrano a Roma e Milano, dove si attestano a 63 €/mq/anno, ma si è registrato un aumento anche nei mercati di Bologna (60 €/mq/anno), Piacenza (54 €/mq/anno) e Torino (50 €/mq/anno).

Con investimenti per 195 milioni di euro, il Living si dimostra l'unica asset class in crescita rispetto al quarter precedente (+45%), con volumi principalmente localizzati a Milano (83%) e risultando per la prima volta al secondo posto nelle preferenze degli investitori.

Nel primo trimestre 2023 diminuiscono gli investimenti nel settore Uffici, con volumi pari a circa 114 milioni di euro, a fronte di dati sull'assorbimento in linea con i trend dei trimestri precedenti. Il mercato è caratterizzato da un crescente atteggiamento wait-and-see da parte degli investitori, in particolar modo esteri. Ciò è dovuto agli effetti combinati del rialzo del prime net yield (pari a 3,75% nel Q1 2023) e conseguente mismatch tra domanda e offerta, oltre a scontare l'esaurimento dell'importante pipeline di deal core chiusi nei mesi precedenti. L'outlook per i prossimi due quarter è previsto in crescita per quanto riguarda i volumi di investimento, con il rialzo dei tassi mitigato dall'effetto inflattivo sui canoni.

Il take-up registrato nei primi tre mesi del 2023 sul mercato direzionale di Milano ha quasi raggiunto 100.000 mq. Questo risultato, seppur in leggera contrazione dovuta anche alla minore superficie media delle operazioni, è positivo rispetto al numero di locazioni registrate, segno di una certa vitalità del mercato. Un dato da sottolineare nel corso del trimestre riguarda il mercato di Roma, dove l'assorbimento di spazi direzionali ha eguagliato quello di Milano, segnando una crescita del 69% rispetto all'anno precedente anche grazie a un'operazione di grandi dimensioni nel distretto dell'Eur. Per entrambi i mercati, si è confermata la forte preferenza dei tenant verso spazi di grado A/A+, che rappresentano il 75% e l'80% del volume assorbito rispettivamente a Milano e Roma. I canoni prime dei due mercati sono rimasti costanti nel corso del primo trimestre 2023, attestandosi a 700 €/mq/anno a Milano e a 540 €/mq/anno a Roma.

Nel Q1 2023 i volumi relativi al settore Hospitality si dimostrano in calo sia rispetto al quarter precedente, che allo stesso periodo del 2022, per un totale di circa 125 milioni di euro, principalmente distribuiti in deal di size medio-piccole. Il settore Retail invece, in particolar modo out of town, ha registrato volumi di investimenti in ulteriore calo, pari a circa 39 milioni di euro.

Infine, il settore degli Alternative totalizza investimenti complessivi per 222 milioni di euro, rappresentati per lo più da importanti deal che riguardano aree in fase di sviluppo e strutture sanitarie.

7 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Al fine di delineare un quadro conoscitivo relativo all'andamento del mercato immobiliare del comune di Vicenza, è stata effettuata un'indagine basata sul rilevamento delle informazioni disponibili da fonti ufficiali (Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, sia un'analisi delle informazioni sull'andamento del mercato e comparativi indagati dai siti delle principali agenzie immobiliari locali e dalle pubblicazioni dei principali players (Scenari Immobiliari, Nomisma, Dils, Engel & Völkers, Abitare & Co, ecc.). Di seguito sono riportate le considerazioni sulle tendenze del mercato.

7..1 Analisi di mercato – Fonti ufficiali

Le quotazioni ufficiali rilevate dall'Agenzia delle Entrate – valori OMI relativi al 2° semestre 2022, relative al comune di Vicenza, evidenziano per la zona di interesse (centrale - Codice Zona B1) mostrano i seguenti valori di mercato.

Valori OMI 2022/2

Comune	VICENZA
Zona OMI	B1/Centrale/NUCLEO CENTRALE STORICO

Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)

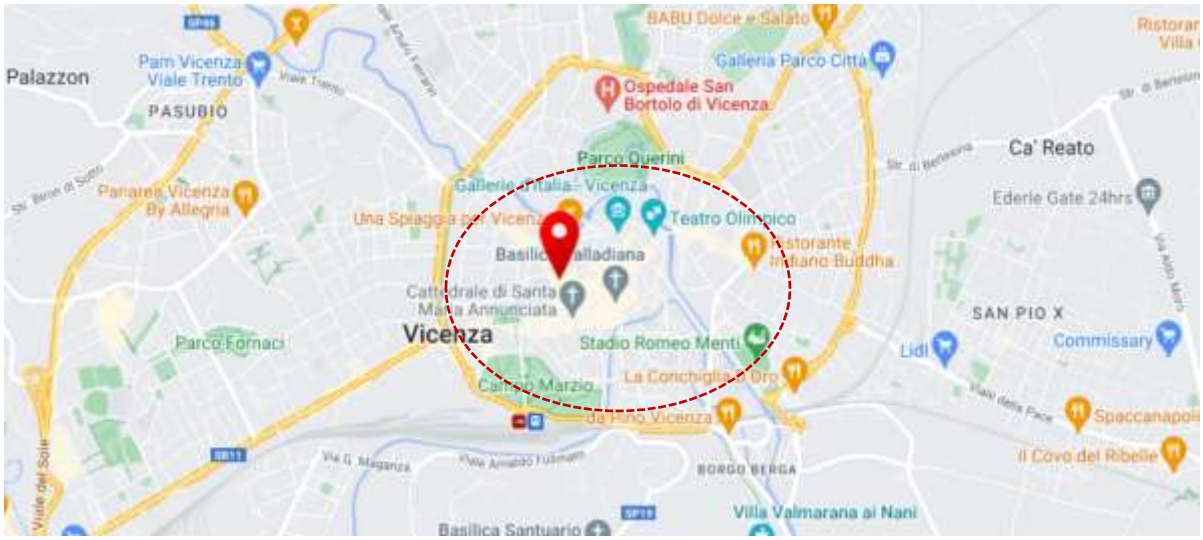
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.600	2.100
Abitazioni civili	Ottimo	2.300	3.400
Abitazioni civili	Scadente	740	950
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.050	1.350
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1.700	2.000
Abitazioni di tipo economico	Scadente	420	680
Box	Normale	1.250	1.600
Laboratori	Ottimo	1.250	1.600
Negozi	Normale	1.600	2.300
Negozi	Ottimo	2.500	4.200
Uffici	Normale	1.300	1.700
Uffici	Ottimo	1.900	2.900

Per quanto riguarda la tipologia edilizia comparabile a quella dell'immobile oggetto di stima, uffici, i valori OMI indicano un intervallo minimo massimo compreso tra 1.300 e 1.700 €/mq per uno stato manutentivo "Normale" e tra 1.900 e 2.900 €/mq per uno stato manutentivo "Ottimo".

7..2 Analisi di mercato – Fonte di mercato

La presente analisi è stata condotta con lo scopo di individuare un quadro conoscitivo sull'offerta immobiliare presente, limitatamente alla zona di riferimento, in termini di offerta sul mercato in vendita di tipologia immobiliare proposta, ferma restando l'impostazione di base che considera unitamente immobili simili/assimilabili a quanto oggetto della presente valutazione. A seguire si riporta una mappa che individua la zona oggetto di analisi.

Inquadramento micro-zona di analisi



I risultati dell'analisi condotta hanno evidenziato che in questa zona della città la disponibilità di immobili simili ovvero assimilabili a quanto in esame è sostenuta a fronte di bassi livelli di domanda.
Data la valenza storica del tessuto edilizio presente nel centro di Vicenza, molti immobili hanno caratteristiche e specificità o storia, che li rendono unici nel loro genere. Pertanto, buona parte del prodotto attualmente offerto sul mercato è rappresentato da immobili o porzioni immobiliari di pregio storico.

I valori medi di compravendita nel centro della città di Vicenza, nonostante la crisi che il mercato immobiliare sta attraversando, mostrano una certa tenuta. Le tempistiche riferite alla conclusione delle trattative risulta media e omogenea in relazione all'importo delle transazioni ed alle difficoltà operative per l'ottenimento dei finanziamenti necessari.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare relativo ad immobili cielo-terra e palazzi storici in condizioni discrete e/o che necessitano di interventi di ristrutturazione, dalle nostre analisi di mercato, si è potuto rilevare che le quotazioni medie di vendita, ovvero prezzi proposti sul mercato, oscillano in un intervallo di valori compreso tra Euro/m² 1.150,00 e Euro/m² 1.700.
Si sono rilevati valori superiori per palazzi storici con caratteristiche di particolare pregio e già ristrutturati, con proposte nell'intorno dei 3.600 Euro/m².

Nella seguente tabella si riportano i principali risultati dell'indagine comparativa condotta nella zona di riferimento per prodotto in vendita.
Per ciascun comparativo individuato è riportata nelle pagine seguenti una scheda che ne sintetizza le principali caratteristiche.
Si precisa che le quotazioni immobiliari rilevate sono da intendersi come prezzo "richiesto" e l'incidenza di valore è strettamente correlata alle caratteristiche del bene immobile cui si riferiscono.

Tabella dei comparativi individuati

#	Indirizzo	stato	Destinazione d'uso	Superficie (m²)	Prezzo richiesto (€)	Prezzo richiesto (€/m²)
1	Contrà San Pietro s.n.c	da ristrutturare	Palazzo storico del 1500. costituito da piano terra , piano rialzato , piano nobile , piano secondo	630	750.000	1.190
2	Stradella Piancoli	da ristrutturare	Palazzo storico a destinazione direzionale su quattro piani fuori terra con giardino e autorimessa.	1.200	1.500.000	1.250
3	centro storico	da ristrutturare	Palazzo storico dei primi del '900 , a destinazione residenziale, composta da tre appartamenti di 200 mq ciascuno più soffitte.parco di 1500 mq	700	900.000	1.286
4	Contrà Porti , Contrà dei Stalli	da ristrutturare	Palazzo storico di pregio, del 1400 , ad uso direzionale	4.000	6.800.000	1.700
5	contrada Porta Santa Lucia s.n.c	da ristrutturare	Palazzo storico composto da tre piani fuori terra e uno interrato.	1.967	2.150.000	1.093
6	Contrà del Quartiere	ristrutturato	Palazzo storico di pregio , destinazione residenziale, ristrutturato al grezzo , sviluppato su 3 piani fuori terra	1.000	3.600.000	3.600

Fonte:
1. https://www.idealista.it/immobile/27042856/
2. https://www.idealista.it/immobile/20622769/
3. https://www.idealista.it/immobile/24550044/
4. https://www.idealista.it/immobile/25367364/
5. https://www.idealista.it/immobile/26084422/
6. https://www.idealista.it/immobile/22904242/

Schede dei comparativi

COMPARATIVO 1

Città	Vicenza	
Indirizzo	Contrà San Pietro s.n.c	
stato manutenzione	da ristrutturare	
Superficie	m²	630,00
Prezzo richiesto	Euro	**750.000,00**
Prezzo richiesto	Euro/m²	1.190,48

Descrizione

Palazzo storico di pregio del 1500. costituito da piano terra , piano rialzato , piano nobile , piano secondo.

COMPARATIVO 2

Città	Vicenza	
Indirizzo	Stradella Piancoli	
stato manutenzione	da ristrutturare	
Superficie	m²	1.200,00
Prezzo richiesto	Euro	**1.500.000,00**
Prezzo richiesto	Euro/m²	1.250,00

Descrizione

Palazzo storico a destinazione direzionale su quattro piani fuori terra con giardino e autorimessa.

COMPARATIVO 3

Città	Vicenza	
Indirizzo	-	
stato manutenzione	da ristrutturare	
Superficie	m²	700,00
Prezzo richiesto	Euro	**900.000,00**
Prezzo richiesto	Euro/m²	1.285,71

Descrizione

Palazzo storico dei primi del '900 , a destinazione residenziale, composta da tre appartamenti di 200 mq ciascuno più soffitte.parco di 1500 mq

COMPARATIVO 4

Città	Vicenza	
Indirizzo	Contrà Porti , Contrà dei Stalli	
stato manutenzione	da ristrutturare	
Superficie	m²	4.000,00
Prezzo richiesto	Euro	**6.800.000,00**
Prezzo richiesto	Euro/m²	1.700,00

Descrizione

Palazzo storico di pregio, del 1400 , ad uso direzionale

COMPARATIVO 5

Città	Vicenza	
Indirizzo	-	
stato manutenzione	-	
Superficie	m²	1.967,00
Prezzo richiesto	Euro	**2.150.000,00**
Prezzo richiesto	Euro/m²	1.093,04

Descrizione

Palazzo storico composto da tre piani fuori terra e uno interrato.

COMPARATIVO 6

Città	Vicenza	
Indirizzo	Contrà del Quartiere	
stato manutenzione	ristrutturato	
Superficie	m²	1.000,00
Prezzo richiesto	Euro	**3.600.000,00**
Prezzo richiesto	Euro/m²	3.600,00

Descrizione

Palazzo storico di pregio , destinazione residenziale, ristrutturato , al grezzo per i rivestimenti , sviluppato su 3 piani fuori terra

8 ANALISI VALUTATIVA

8..1 L'approccio valutativo

La valutazione della proprietà immobiliare è stata elaborata utilizzando il criterio sintetico-comparativo ai valori di mercato. Il complesso immobiliare è stato considerato come "libero ed immediatamente commerciabile" (vendibile e/o locabile), nell'attuale condizione d'uso e di conservazione (la c.d. Valutazione "As is"), assumendo l'esistenza di soggetti operanti nel medesimo settore e pertanto con uno specifico interesse ad immobili con caratteristiche simili assimilabili a quello in esame, interessati alla sua eventuale acquisizione.

Il procedimento utilizzato per la determinazione degli elementi valutativi è quello della comparazione con transazioni recenti o in atto, dove presenti, o con immobili attualmente in offerta sul mercato, relative a beni comparabili per tipologia edilizia e localizzazione.

Tale valore corrisponde alla previsione della somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto in una futura trattativa, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo una adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

8..2 Assunzioni valutative

Il valore di mercato si configura come un'ipotetica somma di denaro che si presume possa ricavarsi dall'immissione sul mercato del bene immobile, tenendo in considerazione il suo stato di conservazione, la sua localizzazione e la sua superficie. Il valore del bene è quindi determinato tenendo conto:

- dei prezzi di vendita del prodotto a destinazione uffici e applicando le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche morfologiche del cespite, alla qualità delle dotazioni impiantistiche e delle finiture interne/esterne, alla funzionalità, allo stato di conservazione e manutenzione e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente;
- del tempo in cui il prodotto può ragionevolmente essere assorbito dal mercato locale.

La superficie commerciale del bene immobile alla quale applicare il valore unitario (Euro/m²) è stata calcolata sulla base delle planimetrie del bene immobile in formato DWG fornite dal Cliente.
Per il calcolo della superficie commerciale sono stati attribuiti alla superficie lorda dei vari spazi/destinazioni d'uso, i coefficienti di apprezzamento/deprezzamento di seguito elencati, considerando il coefficiente "base" pari a 1,0 per la destinazione d'uso prevalente (destinazione d'uso uffici):

- 1,00 – uffici/negozi/sale esposizioni
- 0,50 – appartamento custode da trasformare (per altezze interne)
- 0,50 – autorimessa
- 0,50 – corte
- 0,30 – balconi
- 0,30 – magazzino/archivio/ripostiglio
- 0,00 – vani tecnici

Da quanto precede la superficie commerciale del bene immobile utilizzata ai fini della presente valutazione risulta essere pari a 3.558,15m². A seguire la tabella di calcolo della superficie commerciale.

Tabella di calcolo della superficie commerciale

Fabbricato	Mappale	sub	Indirizzo	Piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda (m²)	K	Superficie comm.le (m²)
Palazzo Tecchio	77	1	C.so Fogazzaro 33	T	Negozio	62,00	1,00	62,00
Palazzo Tecchio	77	1	C.so Fogazzaro 33	S1	Magazzino	37,00	0,30	11,10
Sub - totale						99,00		73,10
Palazzo Tecchio	77	3	C.so Fogazzaro 39	T	Negozio	32,00	1,00	32,00
Palazzo Tecchio	77	3	C.so Fogazzaro 39	S1	Magazzino	22,00	0,30	6,60
Sub - totale						54,00		38,60
Palazzo Tecchio	77	4	C.so Fogazzaro 41	T	Negozio	40,00	1,00	40,00
Palazzo Tecchio	77	4	C.so Fogazzaro 41	S1	Magazzino	30,00	0,30	9,00
Sub - totale						70,00		49,00
Palazzo Tecchio	77	7	Stradella del Garofolino 16	T	ingresso	8,00	0,50	4,00
Palazzo Tecchio	77	7	Stradella del Garofolino 16	1	ex appartamento (da trasf.)	124,00	0,50	62,00
Palazzo Tecchio	77	7	Stradella del Garofolino 16	1	balcone	8,00	0,30	2,40
Sub - totale						140,00		68,40
Palazzo Tecchio	77	13	Stradella del Garofolino 16	T	autorimessa	25,00	0,50	12,50
Sub - totale						25,00		12,50
Palazzo Tecchio	77	12	C.so Fogazzaro 37	S1	magazzino	434,00	0,30	130,20
Palazzo Tecchio	77	12	C.so Fogazzaro 37	S1	corte	35,00	0,50	17,50
Palazzo Tecchio	77	12	C.so Fogazzaro 37	S1	archivio	66,00	0,20	13,20
Palazzo Tecchio	77	12	C.so Fogazzaro 37	T	uffici, sala riunioni, auditorium e servizi	667,00	1,00	667,00
Palazzo Tecchio	77	12	C.so Fogazzaro 37	1	uffici e servizi	432,00	1,00	432,00
Palazzo Tecchio	77	12	C.so Fogazzaro 37	1	locali tecnici per auditorium	67,00	0,00	-
Palazzo Tecchio	77	12	C.so Fogazzaro 37	2	uffici e servizi	802,00	1,00	802,00
Palazzo Tecchio	77	12	C.so Fogazzaro 37	3	uffici e servizi	722,00	1,00	722,00
Palazzo Tecchio	77	12	C.so Fogazzaro 37	4	ufficio/biblioteca	73,00	1,00	73,00
Palazzo Tecchio	77	12	C.so Fogazzaro 37	4	ripostiglio	13,00	0,30	3,90
Palazzo Tecchio	77	12	C.so Fogazzaro 37	4	locale c.t.	12,00	0,00	-
Palazzo Tecchio	77	12	C.so Fogazzaro 37	4	balcone	10,00	0,30	3,00
Sub - totale						3.333,00		2.863,80
Totale						3.721,00		3.105,40
Palazzo Tecchio	617	41	Stradella del Garofolino 18	T	sala esposizioni	404,00	1,00	404,00
Palazzo Tecchio	617	41	Stradella del Garofolino 18	T	archivio-ripostigli	77,50	0,50	38,75
Palazzo Tecchio	617	41	Stradella del Garofolino 18	T	servizi	10,00	1,00	10,00
Totale						491,50		452,75
						4.212,50		3.558,15

8..3 Valore di mercato

Ai fini della stima del valore di mercato dell'immobile, sulla base delle indagini di mercato condotte, si ritiene congruo applicare alla superficie commerciale del bene un valore unitario pari a Euro/mq 1.200.
Tale valore parametrico è stato determinato prendendo in considerazione il comparativo maggiormente assimilabile per superficie all'immobile in esame (comparativo n.4), offerto sul mercato a Euro/mq 1.700, ed applicando uno sconto pari al 25% in ragione delle caratteristiche di maggior pregio architettonico e qualitative.

Inoltre il parametro di €/mq 1.200 risulta essere quello maggiormente ricorrente nei comparativi riscontrati anche se con caratteristiche e dimensioni differenti.

Come richiesto in fase di incarico il valore dell'immobile è stato distinto in due porzioni così come sotto indicato:

a) Palazzo Tecchio, ubicato in Vicenza, corso Fogazzaro civici 33, 35, 37, 39, 41 e Stradella del Garofolino civico 16, uso magazzini/uffici/negozi.

Fabbricato	foglio	Mappale	Indirizzo	Piano	Destinazione d'uso	Superficie comm.le (m²)	Valore di mercato (Euro/m²)	(Euro)
Palazzo Tecchio	4	77	Corso Fagazzaro n.33,35,37,39,41 - Stradella del Garofolino n.16	S1-T-1-2-3-4	magazzini - uffici-negozi	3.105,40	1.200,00	3.726.480,00
							valore totale arrotondato	3.730.000,00

b) Immobile uso uffici ubicato in Vicenza, Stradella del Garofolino 18 e Via Cordenons 4.

Fabbricato	foglio	Mappale	Indirizzo	Piano	Destinazione d'uso	Superficie comm.le (m²)	Valore di mercato (Euro/m²)	(Euro)
-	4	617	Stradella del Garofolino n.18, via Cordenons n.4	S1-T-1-2-3-4	uffici	452,75	1200,00	543.300,00
							valore totale arrotondato	540.000,00

Da quanto precede, il più probabile valore di mercato del bene immobile risulta complessivamente stimato in Euro 4.269.780,00, arrotondato a Euro 4.270.000,00.

9 CONCLUSIONI

Alla luce delle analisi condotte si assevera che il più probabile valore di mercato allo stato attuale del bene immobile rappresentato da un edificio storico a prevalente destinazione d'uso uffici, denominato "Palazzo Tecchio", ubicato nel Comune di Vicenza in corso Fogazzaro n.37, riferito alla data del 31 maggio 2023, risulta essere pari a:

Euro 4.270.000,00
(Euro quattromilioniduecentosettantamila)

così suddiviso:

- Palazzo Tecchio, ubicato in Vicenza, corso Fogazzaro civici 33, 35, 37, 39, 41 e Stradella del Garofolino civico 16, uso magazzini/uffici/negozi:
  Euro 3.730.000,00
  (Euro tremilionisettecentotrentamila)

- Immobile uso uffici ubicato in Vicenza, Stradella del Garofolino 18 e Via Cordenons 4:
  Euro 540.000,00
  (Euro cinquecentoquarantamila)

Milano, giugno 2023

Alberto Bassani MRICS
Senior consultant
Advisory - Valuation Department
BNP Paribas Real Estate Italy

Simone Scardocchia MRICS
Head of Corporate Valuations
Advisory - Valuation Department
BNP Paribas Real Estate Italy

Stephen Coticoni MRICS
CEO
BNP Paribas Real Estate Advisory Italy

10 ALLEGATI

10..1 Documentazione fotografica

Vista esterna

Vista esterna

Vista interna – piano terra

Vista interna – piano terra

Vista interna – piano terra

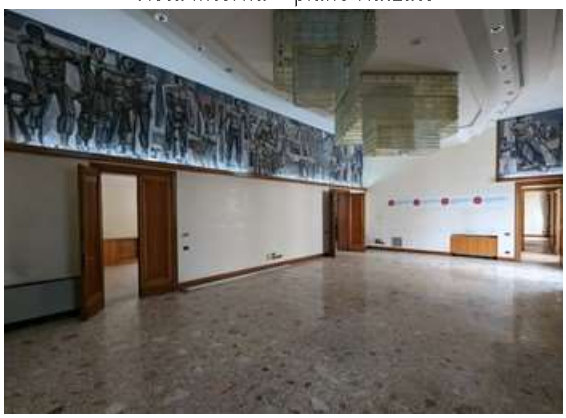
Vista interna – piano terra

Vista interna – piano rialzato

Vista interna – piano rialzato

Vista interna – piano rialzato

Vista interna – piano nobile


Vista interna – piano nobile

Vista interna – piano nobile

Vista interna – piano nobile

Vista interna – piano nobile

Vista interna – piano secondo

Vista interna – piano secondo

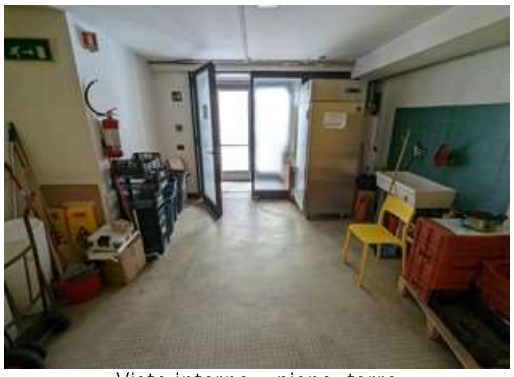
Vista interna – piano terzo

Vista interna – piano terzo

Vista interna – piano quarto

Vista interna – tetto

Vista interna – piano terra


Vista interna – piano terra

Vista interna – piano terra

Vista interna – piano terra

Vista interna – piano primo (ex casa custode)

Vista interna – piano primo (ex casa custode)

Vista interna – piano interrato

Vista interna – piano interrato

Vista interna – piano terra (negozio)

Vista interna – piano terra (negozio)

10..2 Documentazione catastale

Visura catastale

Allegato cciaa_vi aou_cciaa_vi - REG. CVIRP - PROTOCOLLO 0021412/U DEL 09/03/2023 16:51:13

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile senza intestati

Data: 09/03/2023 Ora: 11.34.20 Segue
Visura n.: T153870 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2023

Dati della richiesta	**Comune di VICENZA (Codice:L840)**
	Provincia di VICENZA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 4 Particella: 77 Sub.: 12**

Unità immobiliare dal 17/01/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	77	12			B/4	3	12.244 m²	Totale: 3217 m²	Euro 22.132,25	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/01/2020 Pratica n. VI0006353 in atti dal 17/01/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3096.1/2020)
Indirizzo	CORSO ANTONIO FOGAZZARO n. 37 Piano S1-T - 1-2 - 3-4											
Notifica					Partita				Mod.58			
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L840 - Foglio 4 - Particella 77

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/02/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	77	12			B/4	3	12.244 m²	Totale: 3217 m²	Euro 22.132,25	VARIAZIONE del 26/02/2019 Pratica n. VI0021935 in atti dal 27/02/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 9394.1/2019)
Indirizzo	CORSO ANTONIO FOGAZZARO n. 37 Piano S1-T - 1-2 - 3-4											
Notifica					Partita				Mod.58			
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 4 Particella 77 Subalterno 1; Foglio 4 Particella 77 Subalterno 3; Foglio 4 Particella 77 Subalterno 4; Foglio 4 Particella 77 Subalterno 6; Foglio 4 Particella 77 Subalterno 7; Foglio 4 Particella 77 Subalterno 8;

Allegato cciaa_vi aou_cciaa_vi - REG. CVIRP - PROTOCOLLO 0021412/U DEL 09/03/2023 16:51:13

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile senza intestati

Data: 09/03/2023 Ora: 11.33.10 Segue
Visura n.: T152928 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2023

Dati della richiesta	**Comune di VICENZA (Codice:L840)**
	Provincia di VICENZA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 4 Particella: 77 Sub.: 3**

Unità immobiliare dal 17/01/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	77	3			C/1	16	33 m²	Totale: 44 m²	Euro 1.256,07	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/01/2020 Pratica n. VI0006353 in atti dal 17/01/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3096.1/2020)
Indirizzo	CORSO ANTONIO FOGAZZARO n. 39 Piano S1-T											
Notifica					Partita				Mod.58		-	
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L840 - Foglio 4 - Particella 77

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/02/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	77	3			C/1	16	33 m²	Totale: 44 m²	Euro 1.256,07	VARIAZIONE del 26/02/2019 Pratica n. VI0021935 in atti dal 27/02/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 9394.1/2019)
Indirizzo	CORSO ANTONIO FOGAZZARO n. 39 Piano S1-T											
Notifica					Partita				Mod.58		-	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Allegato cciaa_vi aou_cciaa_vi - REG. CVIRP - PROTOCOLLO 0021412/U DEL 09/03/2023 16:51:13
Data: 09/03/2023 Ora: 11.33.48 Segue

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile senza intestati

Visura n.: T153467 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2023

Dati della richiesta	**Comune di VICENZA (Codice:L840)**
	Provincia di VICENZA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 4 Particella: 77 Sub.: 4**

Unità immobiliare dal 17/01/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	77	4			C/1	16	42 m²	Totale: 55 m²	Euro 1.598,64	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/01/2020 Pratica n. VI0006353 in atti dal 17/01/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3096.1/2020)
Indirizzo			CORSO ANTONIO FOGAZZARO n. 41 Piano S1-T									
Notifica					Partita				Mod.58	-		
Annotazioni			classamento e rendita validati									

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L840 - Foglio 4 - Particella 77

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/02/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	77	4			C/1	16	42 m²	Totale: 55 m²	Euro 1.598,64	VARIAZIONE del 26/02/2019 Pratica n. VI0021935 in atti dal 27/02/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 9394.1/2019)
Indirizzo			CORSO ANTONIO FOGAZZARO n. 41 Piano S1-T									
Notifica					Partita				Mod.58	-		
Annotazioni			classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)									

Allegato cciaa_vi aou_cciaa_vi - REG. CVIRP - PROTOCOLLO 0021412/U DEL 09/03/2023 16:51:13
Data: 09/03/2023 Ora: 11.32.35 Segue

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile senza intestati

Visura n.: T152418 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2023

Dati della richiesta	**Comune di VICENZA (Codice:L840)**
	Provincia di VICENZA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 4 Particella: 77 Sub.: 1**

Unità immobiliare dal 17/01/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	77	1			C/1	16	64 m²	Totale: 80 m²	Euro 2.436,02	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/01/2020 Pratica n. VI0006353 in atti dal 17/01/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3096.1/2020)
Indirizzo			CORSO ANTONIO FOGAZZARO n. 33 Piano S1-T									
Notifica					Partita				Mod.58	-		
Annotazioni			classamento e rendita validati									

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L840 - Foglio 4 - Particella 77

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/02/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	77	1			C/1	16	64 m²	Totale: 80 m²	Euro 2.436,02	VARIAZIONE del 26/02/2019 Pratica n. VI0021935 in atti dal 27/02/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 9394.1/2019)
Indirizzo			CORSO ANTONIO FOGAZZARO n. 33 Piano S1-T									
Notifica					Partita				Mod.58	-		
Annotazioni			classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)									

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile senza intestati

Data: 09/03/2023 Ora: 11.35.34 Fine
Visura n.: T154811 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/07/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	77	7			A/3	6	5,5 vani		L. 990.000	VARIAZIONE del 12/07/1999 in atti dal 12/07/1999 CLASSAMENTO (n. D00156.1/1999)
Indirizzo	STRADELLA DEL GAROFOLINO n. 16 Piano 1											
Notifica					Partita	11080			Mod.58	-		
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/02/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	77	7								VARIAZIONE del 23/02/1995 in atti dal 12/07/1999 DIVISIONE FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE NEGOZIO AFFICIO (n. 3008.1/1995)
Indirizzo	STRADELLA DEL GAROFOLINO n. 16 Piano 1											
Notifica					Partita	11080			Mod.58	-		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Sez. urb. A Foglio 4 Particella 77 Subalterno 2; Sez. urb. A Foglio 4 Particella 77 Subalterno 5;

Visura telematica esente al titolare dei diritti reali

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Allegato cciaa_vi aou_cciaa_vi - REG. CVIRP - PROTOCOLLO 0021412/U DEL 09/03/2023 16:51:13

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile senza intestati

Data: 09/03/2023 Ora: 11.34.55 Segue
Visura n.: T154320 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2023

Dati della richiesta	**Comune di VICENZA (Codice:L840)**
	Provincia di VICENZA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 4 Particella: 77 Sub.: 13**

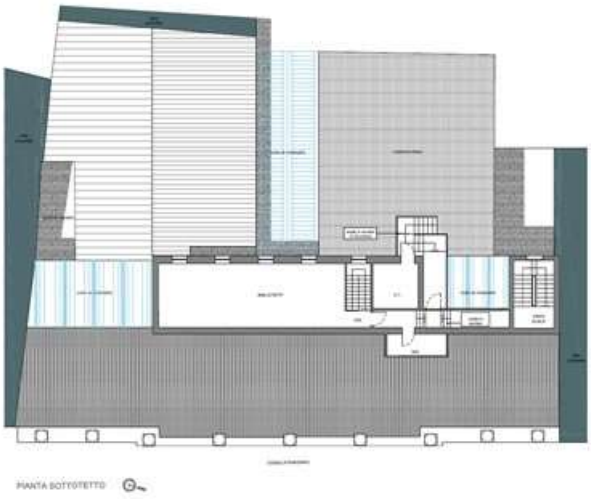
Unità immobiliare dal 13/06/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	77	13			C/6	5	24 m²	Totale: 28 m²	Euro 99,16	VARIAZIONE del 12/06/2019 Pratica n. VI0062685 in atti dal 13/06/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 24218.1/2019)
Indirizzo	STRADELLA DEL GAROFOLINO n. 16 Piano T											
Notifica					Partita				Mod.58	-		
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L840 - Foglio 4 - Particella 77

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/02/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	77	13			C/6	5	24 m²	Totale: 28 m²	Euro 99,16	VARIAZIONE del 26/02/2019 Pratica n. VI0021935 in atti dal 27/02/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 9394.1/2019)
Indirizzo	CORSO ANTONIO FOGAZZARO n. 37 Piano T											
Notifica					Partita				Mod.58			
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

10..3 Planimetrie generali

Planimetrie