

TRIBUNALE DI VICENZA

Fallimento

[REDACTED] DI [REDACTED] & C. IN LIQUIDAZIONE

Fallimento n. 35/2021

Giudice Delegato Dott. [REDACTED]

Curatore Dott. [REDACTED]

ELABORATO PERITALE

Immobile in Breganze (VI), Via Pieve, n. 63

Tecnico incaricato: dott. ing. Federico Di Felice

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

INDICE

1.	IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI VENDITA.....	5
1.1	Ortofoto.....	5
1.2.	Confini.....	5
2.	INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.....	6
2.1	Descrizione.....	6
2.1.1	Descrizione dei beni.....	6
2.1.2	Caratteristiche tecniche.....	7
2.2.	A.P.E.	8
2.3.	Foto	9
2.4.	Individuazione in mappa	12
3.	INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI.....	12
3.1.	Identificazione catastale	12
3.2	Estratto Elaborato Planimetrico.....	13
3.3.	Estratto Planimetria Catastale	15
3.4.	Storia Catastale.....	15
3.5.	Difformità catastali.....	15
4.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	15
4.1	Passaggi di proprietà	15
5.	REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.....	15
5.1	Titoli edilizi.....	15
5.2.	Regolarità urbanistica ed edilizia.	16
5.3.	Destinazione urbanistica.....	17
6.	STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE	17
7.	VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL/SUI BENI.....	17
7.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	17
7.1.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:.....	17
7.1.2	Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:	17

7.1.3	Atti di asservimento urbanistico:	17
7.1.4	Altre limitazioni d'uso:	17
7.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.	19
7.2.1	Iscrizioni.....	19
7.2.2	Pignoramenti:.....	20
7.2.3	Altre trascrizioni:	20
7.2.4	Altre limitazioni d'uso:.....	20
8	REGOLAMENTO CONDOMINIALE.....	20
9.	VINCOLI DEMANIALI.....	21
10.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.	21
11.	VALUTAZIONE E STIME DEI BENI	21
11.1	Indicazione del metodo di stima utilizzato	21
11.2	Parametri dimensionali.....	21
11.3	Analisi di mercato	22
11.3.1	Fonti indirette.....	22
11.3.2	Fonti dirette.....	23
11.4	Valore medio unitario.....	23
11.5	Adeguamenti e correzioni di stima.....	23
11.6	Prezzo a base d'asta dell'immobile	24

IMMOBILE IN BREGANZE (VI),

VIA PIEVE, N. 63

SCHEMA SINTETICA

- Diritto** (cfr pag. 5): piena proprietà [REDACTED]
- Bene** (cfr pag. 6): unità immobiliare residenziale con ripostiglio interrato e autorimessa.
- Ubicazione** (cfr pag. 6): Breganze (VI) in Via Pieve, n. 63.
- Stato** (cfr pag. 6): ottimo
- Dati Catastali attuali** (cfr pag. 12): Abitazione con ripostiglio interrato: fg. 3, map. 1005, sub. 21;
Autorimessa: foglio 3, mappale 1005, subalterno 48;
- Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 16): non sono presenti difformità.
- Valore di stima** (cfr pag. 24): 56.000,00 €.
- Vendibilità**: buono.
- Pubblicità**: forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene.
- Occupazione** (cfr pag. 17): Occupato
- Oneri** (cfr pag. 21): non valutati.
- APE** (cfr pag. 8): classe E.

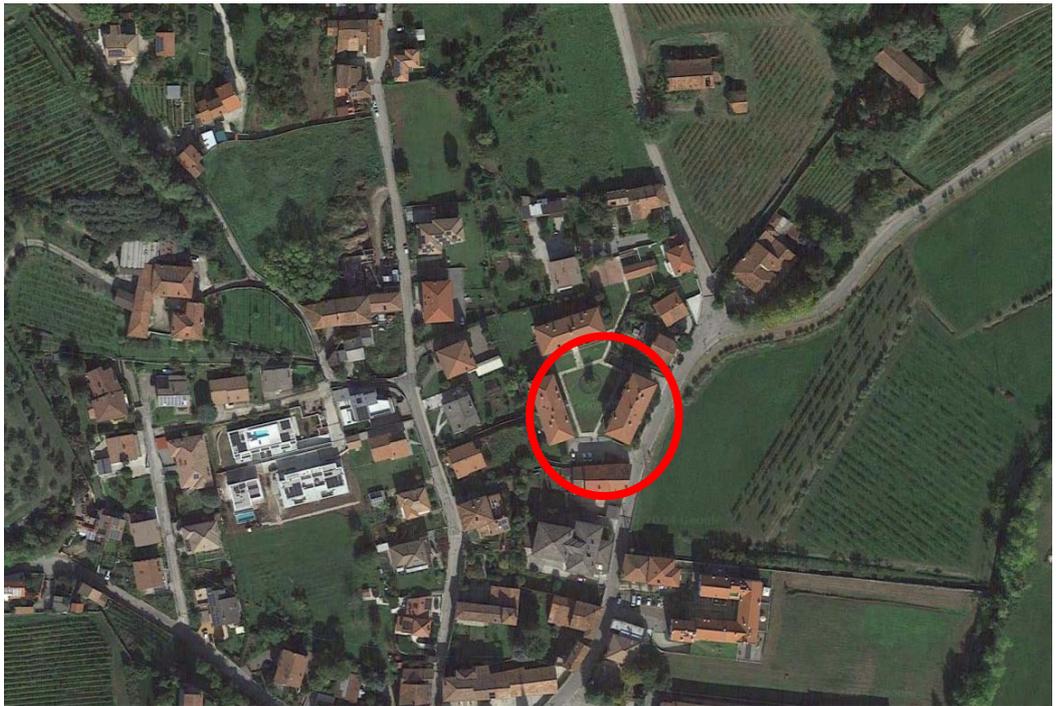
ALLEGATI

1. Atto provenienza.
2. Documentazione catastale.
3. Documentazione edilizia.
4. APE.
5. Relazione ipocatastale ventennale

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un immobile residenziale con ripostiglio interrato e autorimessa siti in Breganze (VI) in via Pieve, n. 63 intestati a [REDACTED]

1.1 Ortofoto



1.2 Confini

L'immobile è compreso entro i seguenti confini da Nord in senso N.E.S.O.:

- Mapp. n. 936 – 712 – 1095 – 1025 – 791 – 1026, mapp. n. 794 – 656 – 775 – 656 – 271 – 710 – via Pieve – 1028, mapp. n. 1028 – 1027 – passaggio pedonale, mapp. n. passaggio pedonale – 733 – 261.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.

2.1 Descrizione

2.1.1 Descrizione dei beni

Il bene si trova all'interno di un complesso residenziale composto da tre edifici ed un unico interrato collocato all'interno di un'area denominata ex latteria.

L'area è raggiungibile attraverso una strada interna denominata via Pieve, lungo la quale si colloca il residence.

All'interno del suddetto complesso è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima.

Il complesso edilizio è stato realizzato tra il 2002 ed il 2005. Lo stabile è formato da tre corpi di fabbrica, disposti attorno ad una corte comune, articolati su tre livelli fuori terra. Sono presenti complessivamente ventisette appartamenti raggiungibili mediante tre scale ed altrettanti ascensori da tre ingressi prospicienti alla corte comune (tutti autonomi per singolo edificio).

Nella corte interna al piano terra sono presenti dei posti auto scoperti.

Il bene oggetto della presente valutazione si trova sul corpo fabbrica posto ad est. All'unità immobiliare si accede attraverso una scala condominiale o un ascensore interno a servizio del suddetto blocco edilizio.

L'accesso dell'appartamento è situato al secondo piano, è ubicato sulla facciata nord-ovest su un unico livello. L'appartamento è composto da un ingresso, un bagno cieco (con aspirazione forzata), cucina-soggiorno e camera matrimoniale per complessivi 84 mq circa. E' presente un terrazzino il cui accesso è garantito da una porta finestra ubicata nel locale cucina-soggiorno.

L'appartamento dispone inoltre di un box auto (17 mq circa) accessibile da Via Pieve mediante una rampa carrabile e di un piccolo ripostiglio (5 mq circa), entrambi posti al primo interrato

In generale l'appartamento si presenta in buone condizioni generali.

2.1.2 Caratteristiche tecniche

Caratteristiche strutturali:

- *Fondazioni*: tipologia: non rilevabile.
- *Strutture verticali*: materiale: laterizi e c.a., condizioni: buone.
- *Solai*: tipologia: calcestruzzo prefabbricato (garage) e latero cemento (abitazione), condizioni: buone.
- *Copertura*: tipologia: a falde, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive unità immobiliare:

- *Infissi esterni*: tipologia: porta d'ingresso blindata e finestre legno con vetrocamera, condizioni: buone; protezione: balconi in legno.
- *Infissi interni*: tipologia: porte con telaio in legno tamburato con finitura in legno, condizioni: buone.
- *Manto di copertura*: materiale: coppi, coibentazione: non rilevabile, condizioni: buone.
- *Pareti esterne*: materiale: laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: buone.
- *Pavim. Interna*: materiale: legno, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive garage:

- *Infissi esterni*: tipologia: basculante; materiale: lamiera, isolamento: assente.
- *Pareti esterne*: materiale: calcestruzzo, coibentazione: assente, condizioni: buone.
- *Pavim. Interna*: materiale: cemento liscio, condizioni: buone.

Impianti:

- *Elettrico*: tipologia: sottotraccia, tensione 220V, condizioni: buone, conformità: presente (riferita all'epoca di esecuzione), altre componenti: presente impianto citofonico, telefonico e televisivo centralizzato.
- *Fognatura*: tipologia: separata, recapito: rete comunale, conformità: non rilevabile.

- *Idrico*: tipologia: tubazioni sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabili, condizioni: non rilevabile, conformità: presente (riferita all'epoca di esecuzione).
- *Termico*: tipologia: a caldaia, autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: a pavimento, conformità: presente (riferita all'epoca di esecuzione).
- *Ascensore*: condominiale presente.

2.2. A.P.E.

Risulta redatta in data 28.05.2024 (valida fino al 28.05.2034) dal Geom. Marco Dal Bianco iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. 3781. La classe energetica risultante è la "D".

2.3. Foto



Foto 1 (Prospetto esterno – edificio EST)



Foto 2 (camera)



Foto 3 (bagno)



Foto 4 (terrazza)



Foto 5 (ripostiglio interrato)

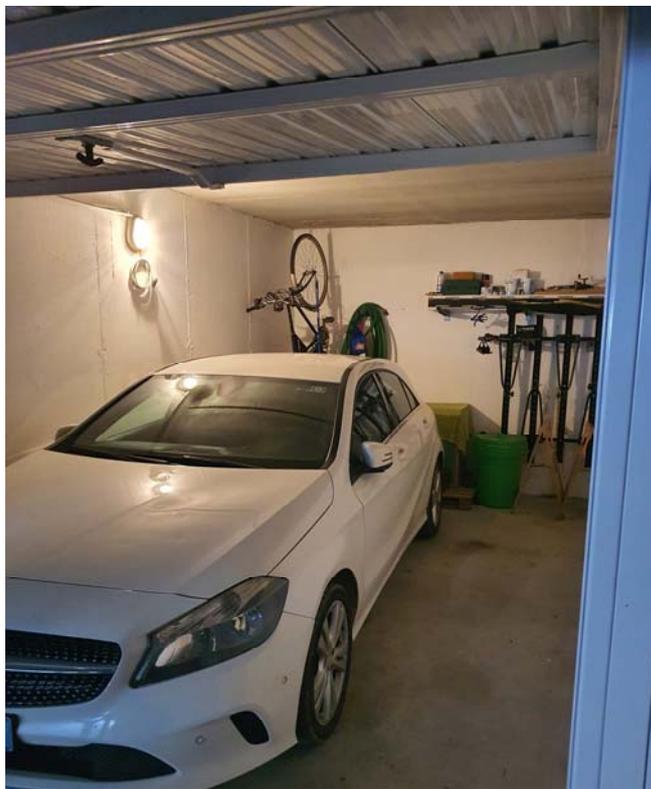


Foto 6 (autorimessa)

2.4. Individuazione in mappa



3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

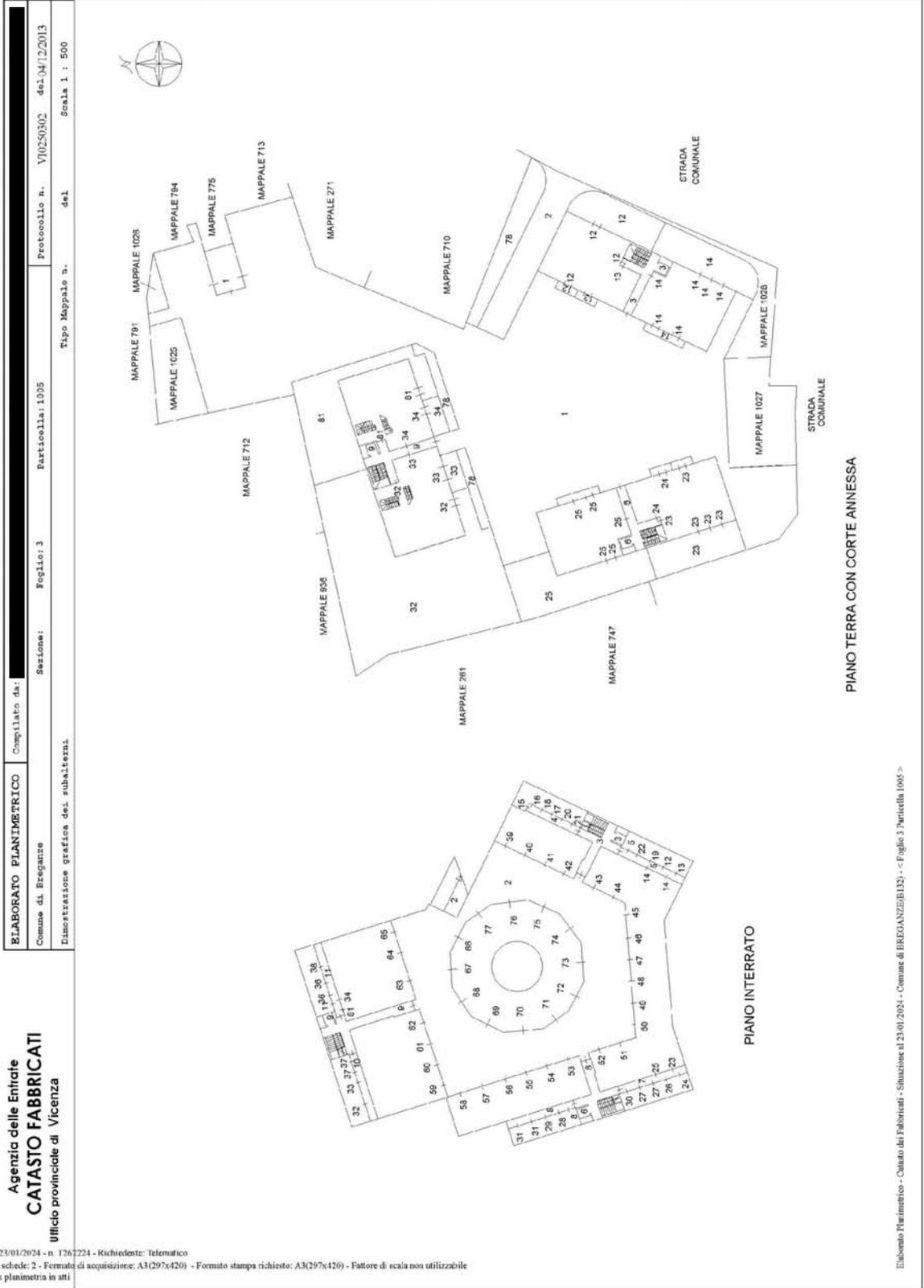
3.1. Identificazione catastale

A.11. **Abitazione:** partita intestata a [REDACTED] nato a Sandrigo (VI) il 27/01/1967
foglio 3, mappale 1005, subalterno 21, piano S1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza
3 vani, rendita 286,63 €

A.1. **Autorimessa:** partita intestata a [REDACTED] nato a Sandrigo (VI) il 27/01/1967
foglio 3, mappale 1005, subalterno 48, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 17
mq, rendita 28,10 €

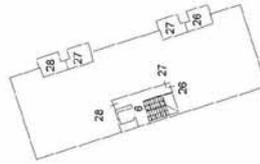
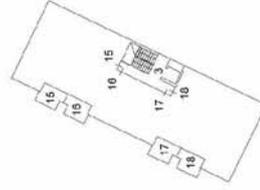
3.2 Estratto Elaborato Planimetrico

Data: 23/01/2024 - n. T262224 - Richiedente: Telematico

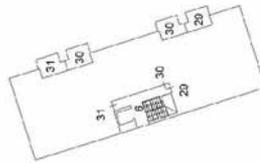
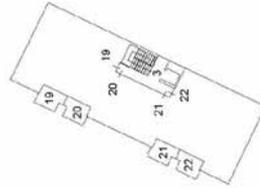


ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da		
Comune di Breganze		Sezione:	Foglio: 3	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Particella: 1005	Protocollo n. V/0250302 del 04/12/2013	
		Tipo Mappale n.	del	
			Scala 1 : 500	

Agenzia delle Entrate
CATASO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Vicenza



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

3.3. Estratto Planimetria Catastale

Non presenti (vedasi paragrafo 3.5)

3.4. Storia Catastale

Vedasi relazione ipocatastale ventennale in allegato.

3.5. Difformità catastali.

Da una ricerca presso il portale sister dell'Agenzia delle Entrate non risulta archiviata alcuna planimetria catastale.

L'importo stimato per eventuali approfondimenti, ricerche e/o correzioni di errore viene stimato in € 500,00.

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

4.1 Passaggi di proprietà

Vedasi relazione ipocatastale ventennale in allegato.

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

5.1 Titoli edilizi.

LOTIZZAZIONE

Permessi di costruire: n. 220/2001 del 05.06.2002 per esecuzione opere di urbanizzazione previste nel Piano di recupero e riorganizzazione edilizio-urbanistica dell'area – ex latteria- con demolizione fabbricati esistenti.

Permessi di costruire: n. 200/2004 del 21.12.2004 in variante alla c.e. n. 220/2001 del 05.06.2002 rilasciata per esecuzione opere di urbanizzazione previste nel Piano di recupero e riorganizzazione edilizio-urbanistica dell'area – ex latteria- con demolizione fabbricati esistenti.

Collaudo opere urbanizzazione depositato al Comune di Breganze prot. n. 16301 del 08.11.2005.

COSTRUZIONE IMMOBILE

Permesso di costruire n. 37/2002 rilasciato alla [REDACTED] Via A. Mantegna n.6 Marostica VI il 27/06/2002 per la “Costruzione di tre fabbricati residenziali plurifamiliari”.

Permesso di costruire n. 107/2003 rilasciato alla [REDACTED] Via A. Mantegna n.6 Marostica VI il 12/09/2003 per la “Costruzione di una recinzione”.

Permesso di costruire n. 187/2003 rilasciato alla [REDACTED] Via A. Mantegna n.6 Marostica VI del 12.09.2003 per la “Variante alla concessione edilizia n. 37/2002 del 27/06/2002 di costruzione di tre fabbricati residenziali plurifamiliari”.

Permesso di costruire n. 230/2004 rilasciato alla [REDACTED] Via A. Mantegna n.6 Marostica VI del 25.01.2005 per la “Variante alla concessione edilizia n. 37/2002 del 27/06/2002 e al successivo permesso di costruire n. 187/2003 del 12.09.2003 di costruzione di tre fabbricati residenziali plurifamiliari”.

Denuncia inizio attività n. 51/2005 rilasciato il 22/03/2005 variante (prat. 37/2002 e 187/2002).

Permesso di costruire n. 309/2004 rilasciato alla [REDACTED] Via A. Mantegna n.6 Marostica VI il 25/03/2005 per la “Varante al permesso di costruire n. 107/2003 del 12/09/2003 rilasciato per Costruzione di una recinzione”.

Denuncia inizio attività n. 107/2005 rilasciato il 10/06/2005 variante (prat. 37/2002, 187/2002 e DIA del 22/03/2005).

Certificato di agibilità relativo ai suddetti provvedimenti richiesto il 12.12.2005 prot. n. 45.

CILAS Superbonus Protocollo SUAP n. 0493917 del 18/11/2022 (alla data della stima non ancora eseguita).

5.2. Regolarità urbanistica ed edilizia.

Non si sono rilevate difformità.

5.3. Destinazione urbanistica

Secondo il Piano degli Interventi (Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 19-02-2021) Vigente classifica l'area oggetto di stima come segue:

- ZTO: Art.36 – Zone residenziali soggette a Piano Esecutivo Confermato;
- Fascia di compatibilità geologica (solo per edificio posto a Nord, non di nostro interesse);
- Aree per attrezzature parco e per il gioco e lo sport (aree condominiali).

6. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'edificio risultava occupato dal proprietario sig. Moreno Novello.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL/SUI BENI

Si riportano di seguito in via riassuntiva. Vedasi comunque relazione ipocatastale ventennale in allegato.

7.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

7.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

7.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Vedi capitolo 7.1.4.

7.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nell'atto di compravendita redatto dal notaio Dott. [REDACTED] iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, avente Rep. n. 3068 Racc. n. 2571 del 15.02.2010 e registrato a Thiene il 03.03.2010 al. n. 563 T1 si evidenzia che: *“Nella vendita è compresa la quota di comproprietà in ragione di legge*

sulle parti comuni, pari a 17,96/1000 (diciassette virgola novantasei millesimi) riferiti quanto a 14,92/1000 (quattordici virgola novantadue millesimi) al sub 21 e quanto a 3,04/1000 (tre virgola zero quattro millesimi) al sub 48, del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile ed in particolare sul:

mappale 1005 sub 1 bene comune non censibile ai subalterni dal 12 al 38 (corte e portico ripostiglio);

mappale 1005 sub 2 bene comune non censibile ai subalterni dal 39 al 77 (scivolo e area di manovra);

mappale 1005 sub 3 bene comune non censibile ai subalterni dal 12 al 22 (ingresso, vano scala e ascensore);

mappale 1005 sub 4 bene comune non censibile ai subalterni dal 15 al 18, 20 e 21 (corridoio);

mappale 1005 sub 78 bene comune non censibile ai subalterni dal 12 al 38 (corte).

La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, per se' ed i suoi aventi causa, il regolamento di condominio che con annesse tabelle millesimali, trovasi allegato sotto la lettera "b" all'atto notaio ██████████ di Bassano del Grappa in data 15 dicembre 2005, repertorio numero 162.037, ivi registrato in data 2 gennaio 2006 al numero 4 mod. 1t, ed ivi trascritto in pari data ai numeri 15- 16 r.g. ed 11-12 r.p.. La parte venditrice garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità dei beni venduti, la loro immunità da oneri reali di garanzia o di godimento, privilegi o vincoli di alcun genere ad eccezione:

- del vincolo di "non ulteriore edificazione" trascritto presso l'agenzia del territorio - servizi di pubblicità immobiliare Bassano del Grappa in data 23 agosto 2001 ai numeri 8112 r.g. e 5941 r.p.:

- della convenzione edilizia trascritta presso l'agenzia del territorio - servizi di pubblicità immobiliare Bassano del Grappa in data 5 marzo 2002 ai numeri 2160 r.g. e 1630 r.p. a favore del Comune di Breganze;

- del vincolo di destinazione ad uso pubblico trascritto presso l'agenzia del territorio – servizi di pubblicità immobiliare Bassano del Grappa in data 20 dicembre 2005 ai numeri 14098 r.g. e 9005 r.p. a favore del Comune di Breganze;

- della servitù di elettrodotto trascritta presso l'agenzia del territorio - servizi di pubblicità immobiliare Bassano del Grappa in data 23 gennaio 2006 ai numeri 988 r.g. e 628 r.p. a favore dell'Enel Distribuzione - società per azioni con sede in Roma.”

7.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

7.2.1 Iscrizioni

- Iscrizione derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario **a favore** [REDACTED]
[REDACTED] – **SOCIETA'**
COOPERATIVA a carico [REDACTED] a firma atto notarile dal Notaio
[REDACTED] in data 15/02/2010 al n. 3.069 di rep., iscritta a Bassano Del Grappa
in data 04/03/2010 ai n.ri R.G. 1.862 – R.P. 350.

Importo capitale € 100.000,00.

Importo ipoteca € 200.000,00.

- Iscrizione derivante da ipoteca giudiziale derivante da verbale omologato di separazione consensuale **a favore** [REDACTED] **a carico** [REDACTED]
[REDACTED] a firma del Tribunale di Vicenza in data 23.03.2017 al n. 8827/2016 di rep.
iscritta a Bassano Del Grappa in data 11/05/2017 ai n.ri R.G. 4.086 - R.P. 603

Iscrizione € 100.000,00.

- Iscrizione derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo **a favore AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE a carico** [REDACTED] a firma dell’Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma in data 13/09/2019 al n. 7368123/19124 di rep., iscritta a Bassano Del Grappa in data 13/09/2019 ai n.ri R.G. 8856 – R.P. 1440.

Importo capitale € 1.268.545,47.

Importo iscrizione € 2.537.090,94.

7.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

7.2.3 Altre trascrizioni:

- Trascrizione derivante da atto giudiziario – sentenza dichiarata di fallimento, **contro** [REDACTED] **e a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO ' [REDACTED] DI [REDACTED] & C.' E DEI SOCI ILL. RESP. ' [REDACTED], [REDACTED] E ' [REDACTED]**

a firma del Tribunale di Vicenza in data 17.02.2022 al n. 35 di rep. iscritta a Bassano Del Grappa in data 08/04/2022 ai n.ri R.G. 3.529 - R.P. 2.572.

7.2.4 Altre limitazioni d’uso:

Nessuna.

8 REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Presente. (vedi capitolo 7.1.4.)

9. VINCOLI DEMANIALI

L'immobile oggetto di stima non ricade in suolo demaniale.

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

Come da indicazioni della Curatela, eventuali spese insolute non vengono considerate nella presente stima.

11. VALUTAZIONE E STIME DEI BENI

11.1 Indicazione del metodo di stima utilizzato

Per la stima dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, moltiplicando la superficie convenzionale per il prezzo medio unitario riscontrato in zona, relativamente a beni immobili di caratteristiche analoghe. Sono state considerate la tipologia di struttura, il livello di finiture, la dotazione e tipologia di impianti tecnici, lo stato di conservazione e manutenzione generale, l'ubicazione e la vetustà dell'immobile.

11.2 Parametri dimensionali

Destinazione	Parametro	Val. reale/potenziale	Coefficiente	Val. equivalente
A1: Abitazione	Sup. commerciale	42,41	1,00	42,41
		6,40	0,33	2,11
A1: Rip. interrato	Sup. commerciale	4,95	0,50	2,48
A2: Autorimessa	Sup. commerciale	19,73	0,67	13,22
Sup. comm. totale				60,22

11.3 Analisi di mercato

Le analisi di mercato sono finalizzate al reperimento dei dati economici e valori unitari da impiegare nell'ambito della valutazione.

Il bene è di tipo residenziale e l'analisi di mercato fa riferimento alle:

- Fonti indirette, rappresentate da società di intermediazione e centri di ricerca che pubblicano periodicamente valori rappresentativi del mercato immobiliare;
- Fonti dirette, rappresentate da compravendite e professionisti qualificati del settore immobiliare locale che hanno consentito il reperimento dati economici puntuali.

Le analisi di mercato vengono esperite con riferimento alle quotazioni più recenti disponibili al momento della stima.

11.3.1 Fonti indirette.

Borsino immobiliare

Il bene è collocato in zona nucleo cittadino storico ed i valori riscontrati sono i seguenti:

Tipologia	Stato conservativo	Valori(€/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazioni in stabili di fascia media	-----	1019	1318	1168

Osservatorio Mercato Immobiliare

Il bene è collocato in zona centrale nucleo cittadino storico ed i valori riscontrati sono i seguenti:

Tipologia	Stato conservativo	Valori(€/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazioni civili	Normale	850	1150	1000

11.3.2 Fonti dirette.

L'analisi delle fonti dirette si è concentrata sul segmento dei beni a destinazione residenziale localizzati il più possibile in prossimità dell'immobile in cui è collocato il bene.

Nello stesso complesso immobiliare su cui si colloca il bene, al momento della redazione della presente stima, si è rilevato un bene simile oggetto di vendita.

Si è provveduto pertanto ad acquisire i dati presso le fonti di seguito.

La tabella di seguito riportata schematizza il processo adottato per la determinazione del valore unitario finale.

Fonte	Coeff. correttivi	Valore medio (€/mq)		
		Min	Max	MED
Compravendita del 04.2019	1,00	-	-	1.130,00
Agenzie immobiliari operanti in zona	1,00			1.100,00

11.4 Valore medio unitario

Al fine di determinare il valore di mercato unitario del bene oggetto di stima si è proceduto ad analizzare in modo congiunto le fonti dirette e indirette.

$$\text{Valore medio} = (1.168,00 + 1.000,00 + 1.130,00 + 1.100,00) / 4 = \mathbf{1.100,00 \text{ €/mq}}$$

11.5 Adeguamenti e correzioni di stima

Verrà applicata una riduzione, nella misura del 15%, del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

66.242,00 € /100 * 15	€	9.936,30
Importo stimato per la regolarizzazione catastale (vedi paragrafo 3.5)	€	500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (vedi paragrafo 5.2)	€	0,00
Spese di gestione dell'immobile per procedimenti in corso (vedi paragrafo 10)	€	0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente		Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		Nessuna

11.6 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore totale = (60,22 mq x 1.100,00 €/mq) = 66.242,00 €

66.242,00 € - 9.936,30 € - 500,00 € = **55.805,70 €**

Totale arrotondato = € 56.000,00 (dicansi cinquantaseimila/00)

Vicenza, 28 Maggio 2024

