

TRIBUNALE DI VICENZA

Fallimento

--- OMISSIS ---

Fallimento n. 180/2015

Giudice Delegato Dott. **Giuseppe Limitone**

Curatore Dott. **Alberto Matteazzi**

ELABORATO PERITALE

Immobile sito a Vicenza, via Lago di Varano, n. 21

*Tecnico incaricato: dott. ing. Federico Di Felice iscritto all'Albo
degli ingegneri della Provincia di Vicenza al n. 1725
C.F. DFLFRC65P16L840B – P.IVA 02889030249*

*con studio in Vicenza, strada delle Cattane 17 telefono
0444/562661
fax 0444/281534
e-mail federico@studiodifelice.it*

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Dritto (cfr. pag. 4): piena proprietà

Bene (cfr. pag. 5): edificio Residenziale

Ubicazione (cfr. pag. 4): Vicenza, Via Lago di Varano, n. 21

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 13): foglio 71, mappale 152, sub. 9

Situazione urbanistico/edilizia (cfr. pag. 18): modeste difformità

Valore di stima (cfr. pag. 25): € 82.000,00

Vendibilità: discreta

Pubblicità: forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene

Occupazione (cfr. pag. 18): libero

A.P.E. (cfr. pag. 6): Classe G

ALLEGATI

1. Visure ipotecarie.
2. Documentazione catastale.
3. Documentazione Edilizia.
4. A.P.E.
5. Bilanci gestione condominiale.

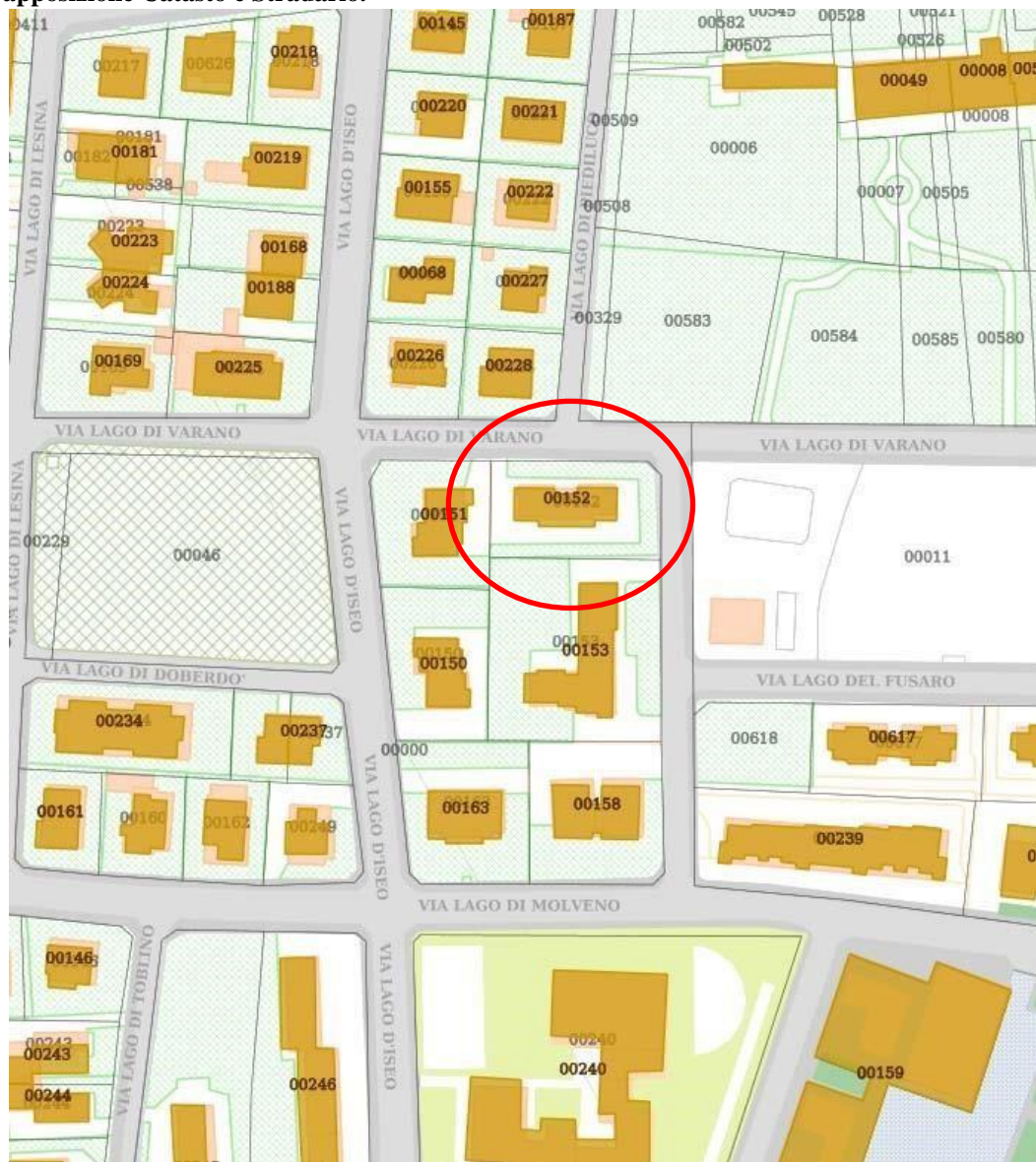
INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI VENDITA	4
1.1. Sovrapposizione Catasto e Stradario	4
1.2. Confini	4
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE	5
MATERIALE	5
2.1 Descrizione	5
2.1.1 Descrizione del bene	5
2.1.2 Caratteristiche tecniche	5
2.2. A.P.E	6
2.3. Foto	6
2.4. Individuazione in mappa	12
3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI	13
3.1. Identificazione catastale	13
3.2. Estratto Planimetria Catastale	13
3.3. Storia Catastale	16
3.4. Difformità catastali rispetto allo stato reale	16
3.5. Difformità catastali rispetto stato autorizzato	16
4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	16
4.1 Passaggi di proprietà	16
5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	17
5.1 Titoli edilizi	17
5.2. Regularità urbanistica ed edilizia	18
5.3. Destinazione urbanistica	18
6. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE	18
6.1. Attuali proprietari	18
6.2. Stato di occupazione	18
7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL/SUI BENI	18
7.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	19
7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli	19
7.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale	19
7.1.3 Atti di asservimento urbanistico	19
7.1.4 Altre limitazioni d'uso	19
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	19
7.2.3 Altre trascrizioni	19
7.2.4 Altre limitazioni d'uso	19
8. VINCOLI DEMANIALI	21
9. ESISTENZE DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	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	22
11.2 Parametri dimensionali	22
11.3 Analisi di mercato	22
11.4 Valore medio unitario	24
11.5 Adeguamenti e correzioni di stima	24
11.6 Prezzo a base d'asta dell'immobile	25

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI VENDITA

--- Omissis ---: piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare residenziale sita a Vicenza in via Lago di Varano, n. 21. (Vedasi nota paragrafo 7.2.4.)

1.1. Sovrapposizione Catasto e Stradario.



1.2. Confini

La particella n. 152 è compresa entro i seguenti confini da Nord in senso N.E.S.O.:

- sede stradale, sede stradale, mappale n. 153, mappale n. 151;

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

2.1. Descrizione

2.1.1 Descrizione del bene

L'appartamento è composto di una zona giorno con ingresso, cucina, soggiorno e studio ed una zona notte costituita da corridoio, 3 camere da letto e 1 bagno. Al piano terra è presente un garage di proprietà di circa 10,00 mq.

L'ingresso avviene da una scala condominiale che porta all'immobile sito al piano secondo.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 111,00.

2.1.2 Caratteristiche tecniche

Caratteristiche strutturali

- *Fondazioni*: tipologia: non rilevabile.
- *Strutture verticali*: muratura di laterizio, condizioni: discrete.
- *Struttura di copertura*: tipologia: a falde, materiale: latero-cemento, condizioni: discrete.
- *Solai*: tipologia: latero-cemento, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive

- *Infissi esterni*: tipologia: anta singola e doppia a battente, materiale: legno, protezione: scuri, materiale: PVC, condizioni: sufficienti. Seconda protezione: infissi, materiale protezione: alluminio, condizioni: sufficienti.
- *Infissi interni*: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
- *Manto di copertura*: materiale: tegole, coibentazione: non rilevabile, condizioni: buone.
- *Pareti esterne*: materiale: muratura in laterizio, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
- *Pavim. Interna*: piastrelle in gres, condizioni: buone.

- *Portoni di ingresso*: anta singola a battente, materiale: legno, accessori: senza blindatura, condizioni: buone.

Impianti

- *Citofonico*: tipologia: citofono, condizioni: sufficienti, conformità: non conforme alle vigenti normative.
- *Gas*: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di: tubi in materiale non rilevabile, condizioni: non rilevabili, non conforme alle vigenti normative.
- *Elettrico*: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non conforme alle vigenti normative.
- *Fognatura*: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in cls, recapito: rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: discrete, conformità: non conforme alle vigenti normative.
- *Idrico*: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di: tubi in ferro zincato, condizioni: discrete, conformità: non conforme alle vigenti normative.
- *Telefonico*: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: discrete, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- *Termico*: tipologia: condominiale, alimentazione: metano, rete di: tubi in rame, diffusione: termosifoni, condizioni: non funzionante, conformità: al momento non collegato alla rete principale dunque non conforme alle vigenti normative.

2.2. A.P.E.

Classe energetica G (vedi in allegato).

2.3. Foto

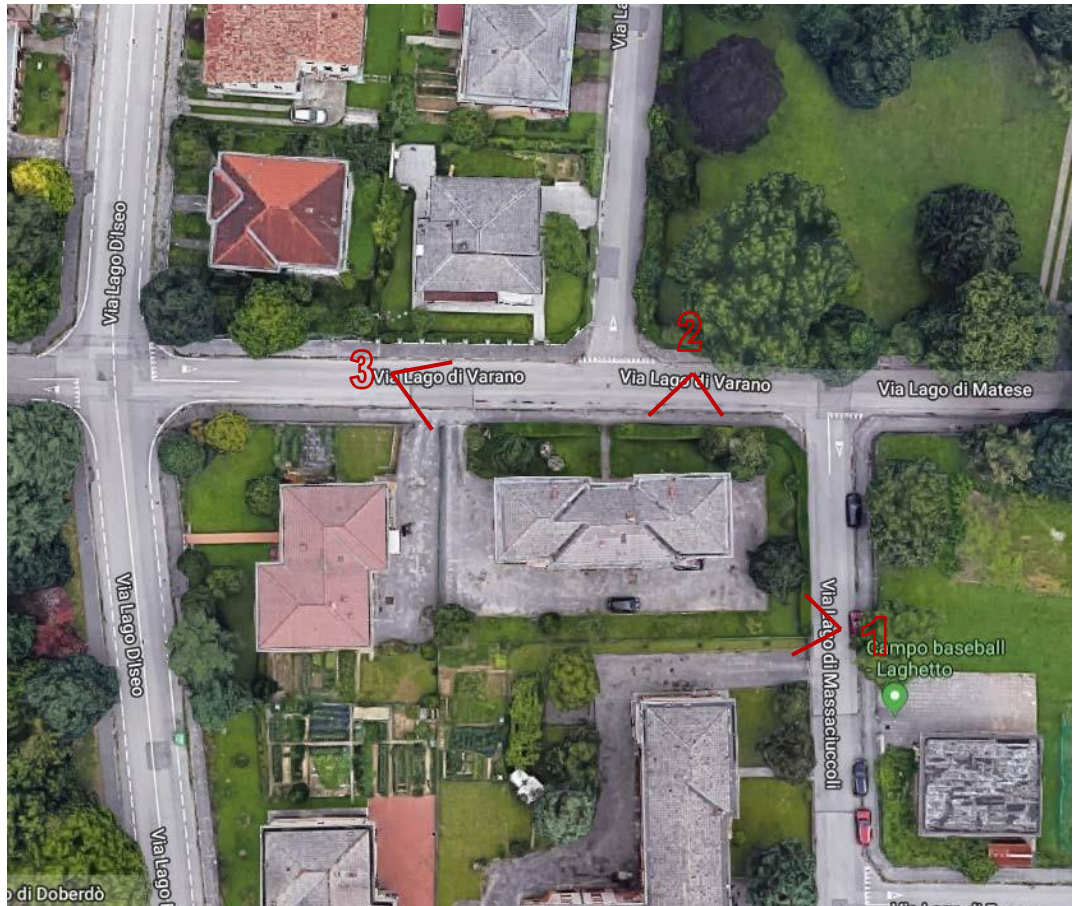


Foto aerea con coni visuali



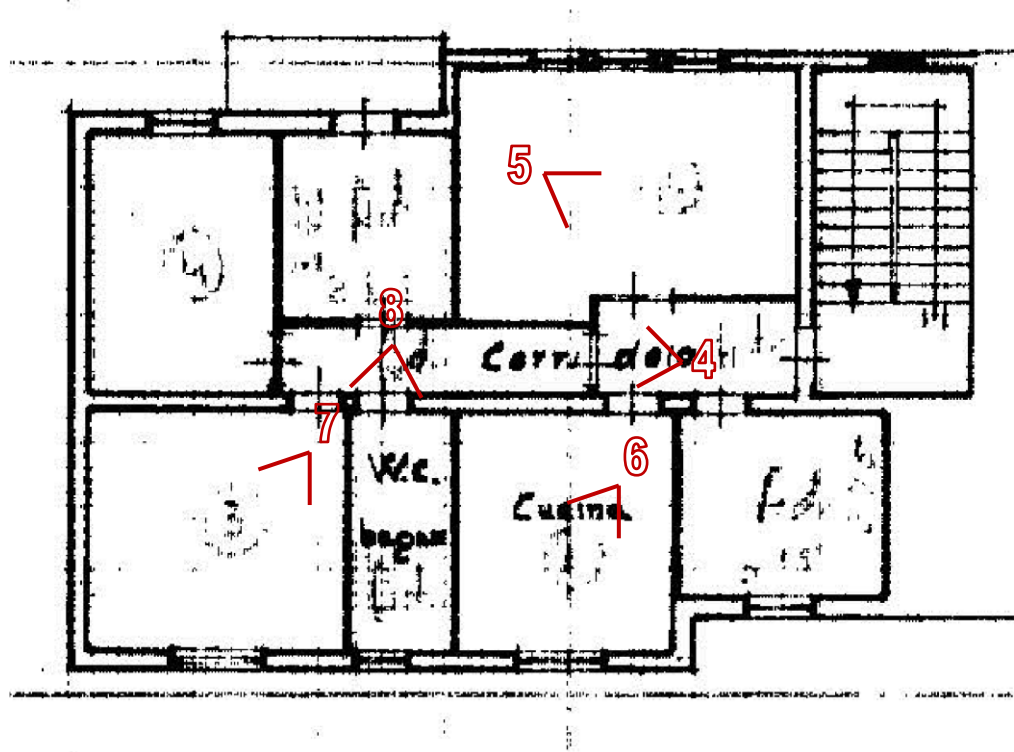
Foto 1



Foto 2



Foto 3



Planimetria con coni visuali (Fig. 71 mapp. 152 sub. 9)

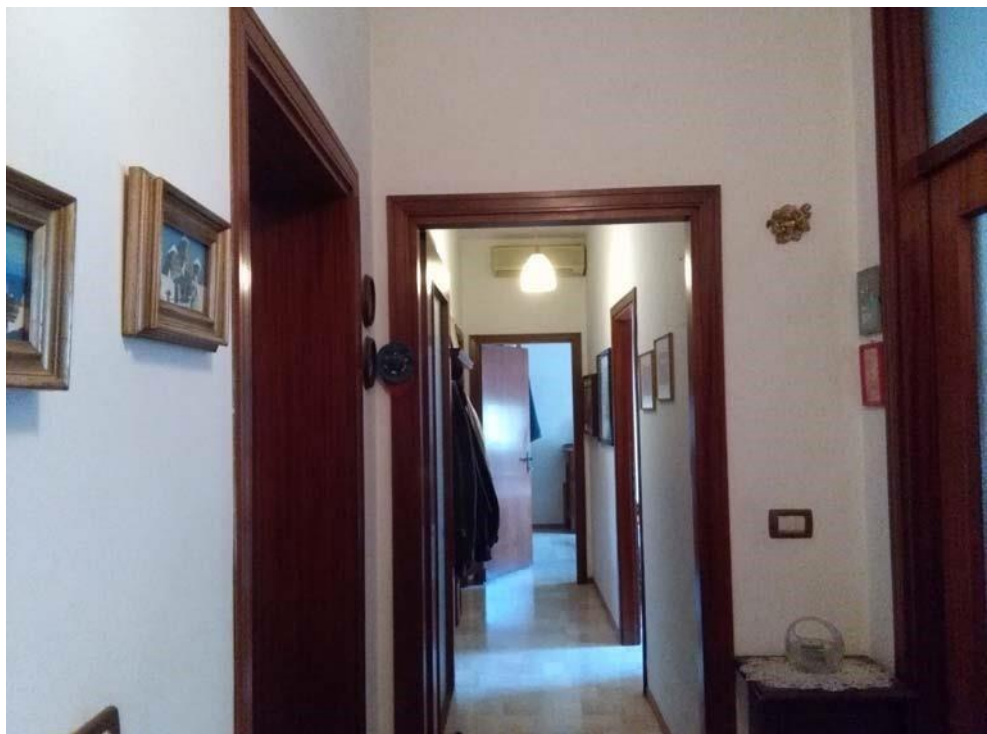


Foto 4



Foto 5



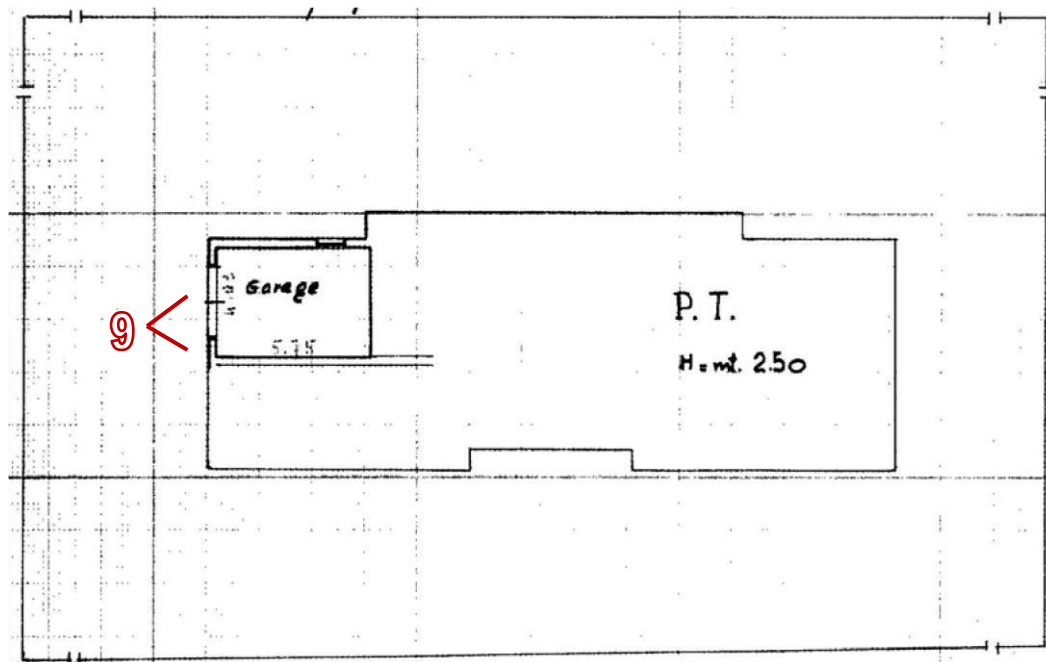
Foto 6



Foto 7



Foto 8



Planimetria con coni visuali (Fig. 71 mapp. 152 sub. 2)



Foto 9

2.4. Individuazione in mappa



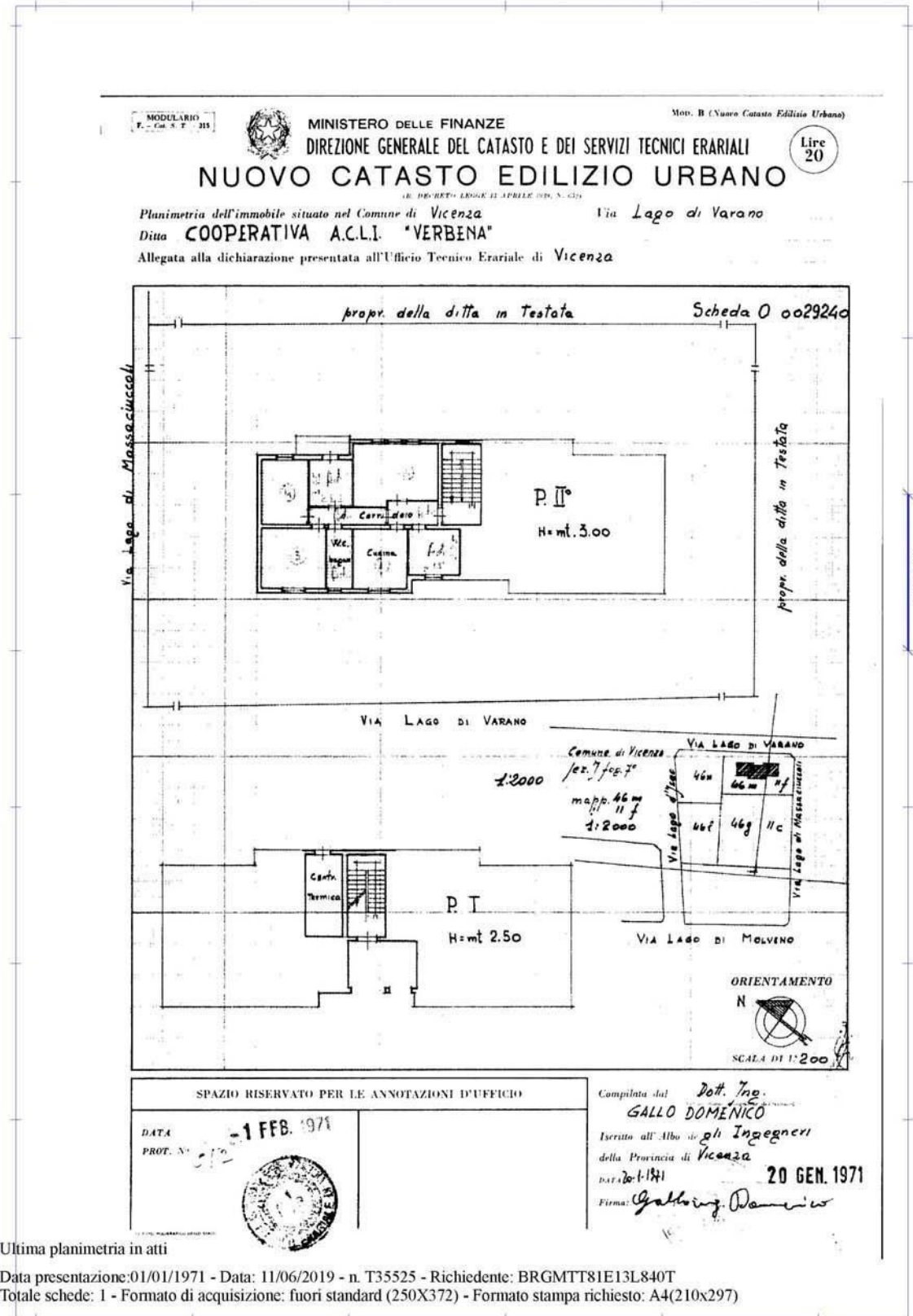
3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

3.1. Identificazione catastale

A.1. Fabbricato Appartamento: foglio 71, mappale 152, sub. 9, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 113 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 112 mq. rendita Euro 464,81.

A.2. Fabbricato Garage: foglio 71, mappale 152, sub. 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 23 mq, superficie Catastale 23 mq. rendita Euro 111,66.

3.2. Estratto Planimetria Catastale



Ultima planimetria in atti

Data presentazione:01/01/1971 - Data: 11/06/2019 - n. T35525 - Richiedente: BRGMTT81E13L840T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X372) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria sub 9

MODULARIO
F. - Cat. A. T. - 213

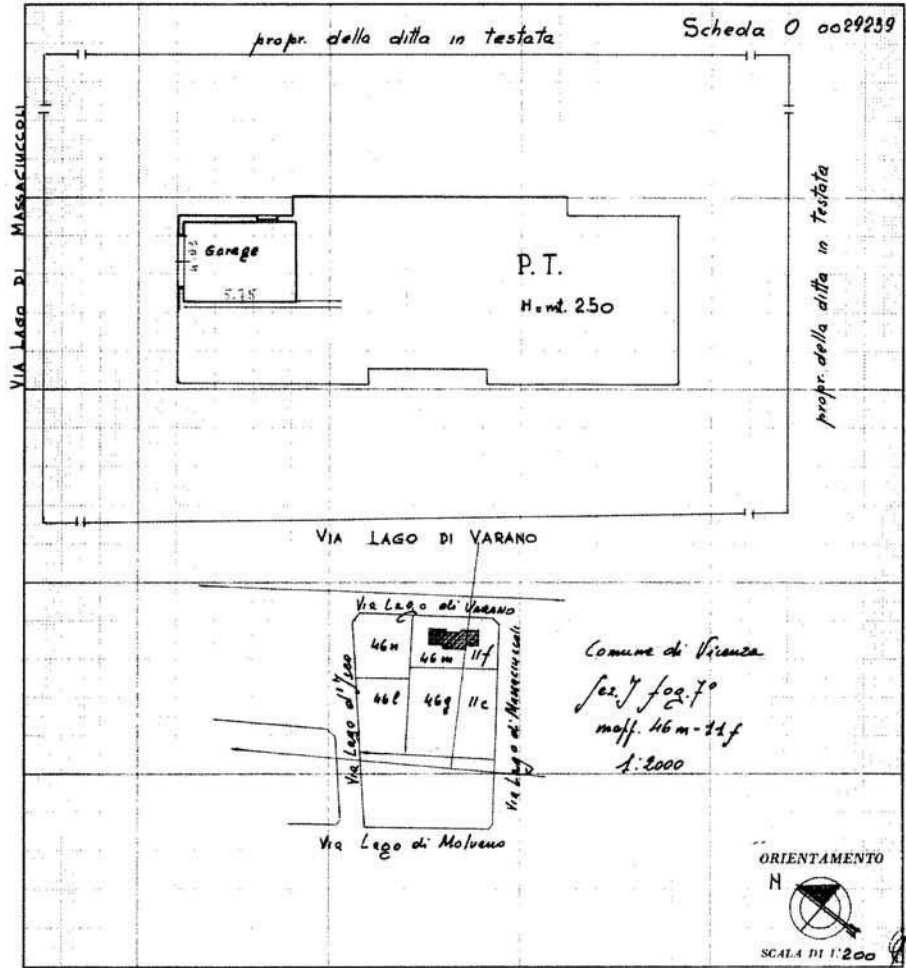
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO LEGGE 12 APRILE 1968, N. 633)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Vicenza Via LAGO DI VARANO
Ditta COOPIRATIVA A.C.L.I. "VERBINA"
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza

Lire 20



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 01 FEB. 1971

PROT. N°

Compilata dal Dott. Ing. GALLO DOMENICO
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza
dat. 20.1.1971
Firma: Gallo ing. Domenico 20 GEN. 1971

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:01/02/1971 - Data: 11/06/2019 - n. T35522 - Richiedente: BRGMITT81E13L840T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X372) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria sub 2

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/06/2019 - Comune di VICENZA (L.840) - < Foglio: 71 - Particella: 152 - Subaltemo: 2 - >
VIA LAGO DI MASSACIUCCOLI n. 13 piano: T.

3.3. Storia Catastale

Particella n. 152 sub. 9 e sub. 2.

Unità immobiliari facenti parte del fabbricato eretto sull'area di cui al mappale 152 di aree 11.70

- ente urbano.

3.4. Difformità catastali rispetto allo stato reale

Altezza interna garage reale di 2,40 metri rispetto ai 2,50 metri autorizzati.

Le difformità relative all'appartamento (di seguito riportate) non vanno ad influenzare sulla rendita dell'immobile e sono difficilmente riscontrabili nella planimetria in quanto avente un fattore di scala ridotto. E' comunque stato previsto l'aggiornamento della stessa (vedi cap. 3.5)

3.5. Difformità catastali rispetto stato autorizzato

Sono presenti alcune modesti difformità così riassunte:

- Appartamento: porta soggiorno di dimensioni diverse e leggere discordanze sulla dimensione di alcune stanze interne probabilmente dovute a diversi spessori o allo spostamento di alcune murature.
- Garage: altezza interna inferiore e dimensione stanza leggermente inferiore dovuta ad un diverso spessore dei muri.

L'importo stimato per la regolarizzazione catastale è pari ad € 1.000,00 circa.

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

4.1. Passaggi di proprietà

Particella n. 152 sub. 9 e sub. 2.

- da oltre il ventennio, per atto di assegnazione di porzioni d'immobile da parte di società cooperativa in data 16.11.1971 e 18.11.1971 ai nn. 5.703 e 5.715 Rep. Notaio Ottaviano Giarolo, registrato a Schio il 2.12.1971 n. 6893, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di VICENZA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA in data 20.12.1971 ai nn. 11.339 RG. e 9.152 RP, le unità immobiliari di cui al mappale 152 sub 2 e 152 sub 9 con le quote millesimali di comproprietà sulle parti comuni pari a 30,18/1000 erano in ditta a:

--- OMISSIS --- nato a Montebello Vicentino (VI) il --- Omissis --- per la piena proprietà

- per atto notarile pubblico di costituzione di vitalizio in data 13.04.2016 n. 167.630 Rep. Notaio Michele Colasanto, trascritto presso l'ufficio Provinciale di VICENZA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA in data 9.05.2016 ai nn. 8.484 RG. e 6.131 RP., le unità immobiliari di cui al mappale 152 sub 2 e 152 sub 9 passavano in ditta a:

--- OMISSIS --- nata in Marocco il 10 marzo 1971 per la piena proprietà - coniugata in regime di separazione dei beni.

Nel presente atto veniva precisato quanto segue: "Quale corrispettivo di tale cessione la signora --- Omissis --- si è obbligata a prestare al signor --- Omissis ---, per tutta la durata della sua vita, adeguate prestazioni di vitto, alloggio, vestiario e assistenza medico-sanitaria e quant'altro necessario a una decorosa esistenza. In caso di morte del beneficiario del vitalizio, l'acquirente si è obbligata a fornire identiche prestazioni in favore del coniuge del beneficiario stesso signora Alessi Igina, nata a Sovizzo il 10 agosto 1939."

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

5.1. Titoli edilizi.

Autorizzazione P.G. n. 17140 e R.P. n. 4410 rilasciata il 30.01.1969 per lavori di costruzione di un fabbricato per uso abitazioni in località Laghetto – lotto n. 131.

Agibilità P.G. n. 17140/68 e U.P. n. 1481 rilasciata il 01.06.1970.

5.2. Regolarità urbanistica ed edilizia.

Si rileva la presenza di alcune irregolarità edilizie interne di modesta entità consistenti in: apertura soggiorno difforme, diversa dimensione di alcuni locali e altezza e dimensione garage inferiore (vedi § 3.4).

L'importo stimato per la regolarizzazione edilizia è pari ad € 1.500,00 circa.

5.3. Destinazione urbanistica

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) vigente classifica l'area come:

- Carta delle Trasformabilità:

Tessuto urbano consolidato – Art. 24

Il Piano degli Interventi (PI) vigente classifica l'area come:

- B3. Zona residenziale e mista esistente e di completamento.

6. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

6.1. Attuali proprietari

Sig.ra --- Omissis ---. (Vedasi nota paragrafo 7.2.4.)

6.2. Stato di occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL/SUI BENI

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

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuno

7.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Nessuna

7.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

7.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuno

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

7.2.1 Iscrizioni

Nessuna

7.2.2 Pignoramenti

Nessuna

7.2.3 Altre trascrizioni

Trascrizione derivante da Atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento a favore

di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO “--- OMISSIS --- DI --- OMISSIS --- E**

C.” E DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI --- OMISSIS --- E --- OMISSIS --
-, contro --- OMISSIS ---, a firma del

Tribunale civile e penale di Vicenza in data 01/09/2015 al n. Rep. 186 iscritto a Vicenza

in data 11/04/2017 ai nn. R.P. 5150 - R.G. 7268.

7.2.4 Altre limitazioni d'uso

In data 24.05.2017 ai nn. R.G. 10169 e R.P. 7126 risulta trascritta domanda giudiziale per

dichiarazione di nullità di atti in data 13.04.2017 n. 307/2017 tribunale di Vicenza, a

favore di --- OMISSIS ---, contro --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, ---
Omissis ---, --- OMISSIS ---
--- OMISSIS --- IN PERSONA DEL CURATORE DR. MATTEAZZI ALBERTO, ---
OMISSIS --- LOREDANA e --- OMISSIS --- PATRIZIA, sui mapp.li 152 sub 9 e 152
sub 2, con cui conclusioni: voglia Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis: nel merito ed
in via principale:

- Accertarsi e dichiararsi la nullità ex art. 1418 c.c. del contratto di vitalizio del
13.04.2017 rep. 16763 0 e racc. 39495 Notaio dr. Michele Colasanto per difetto di
causa per tutte le ragioni dedotte in narrativa e, per l'effetto, ordinarsi la trascrizione
nei RRII relativamente all'immobile catastalmente censito al NCEU Comune di
Vicenza catasto fabbricati foglio 71 mappali mn. 152, sub 9 via Lago di Varano 21,
p.t. 2, cat. a/3, classe 5, vani 6, aree 464,81 e sub 2, via Lago di Massaciuccoli n. 13,
p.t. cat. c/6, class e 6, mq 23, aree 111,66:

in subordine

- Accertarsi e dichiararsi l'annullabilità/nullità del contratto di vitalizio del 13.04.2017
rep. 16 7630 e racc. 39495 Notaio dr. Michele Colasanto per c.d. truffa contrattuale,
per conflitto d'interessi del procuratore che stipula con sè stesso tramite interposta
persona per tutte le ragioni dedotte in narrativa e, per l'effetto, ordinarsi la
trascrizione nei RRII relativamente all'immobile catastalmente censito al NCEU
Comune di Vicenza catasto fabbricati foglio 71 mappali nn 152, sub. 9 via Lago di
Varano 21, p. t. 2 cat. A/3, classe 5, vani aree 464,81 e sub 2 via Lago di
Massaciuccoli n. 13, p.t. cat. C/6, classe 6, mq 23, aree 111,66: in via

di ulteriore subordine

- Accertarsi e dichiararsi annullabilità ex art. 184 c.c. del contrato di costituzione di
vitalizio dei 13.04.2017 re p. 167630 e racc. 39495 Notaio dr. Michele Colasanto per
tutte le ragioni dedotte in narrativa e, per l'effetto, ordinarsi la trascrizione nei RRII
relativamente all'immobile catastalmente censito al NCEU Comune di Vicenza

catasto fabbricati foglio 71 mappali nn. 152, sub 9 via Lago di Varano 21, p.t. 2 cat
A/3, classe 5, vani 6 ree 464,81 e sub 2, via Lago di Massaciuccioli n. 13, p.t. cat.

C/6, classe 6, mq 23, ree 111,66; in via

ulteriormente gradata

- Risolvere il contratto di costituzione di vitalizio del 13.04.2017 rep. 167630 e racc. 39495 Notaio dr. Michele Colasanto per tutte le ragioni dedotte in narrativa e, per l'effetto, ordinarsi la trascrizione nei RRII relativamente all'immobile catastalmente censito al NCEU Comune di Vicenza catasto fabbricati foglio 71 mappali nn. 152, sub. 9 Via Lago di Varano 21, p.t. 2 cat. A/3, classe 5, vani 6 aree 464,81 e sub 2, via Lago di Massaciuccioli n. 13, p.t., cat. A/6, classe 6, mq 23, aree 111,66 in ogni caso
- Con vittoria delle spese di lite ex d.m. 55/2014.”

8. VINCOLI DEMANIALI

L'immobile non ricade in suolo demaniale.

9. ESISTENZE DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Nessuno.

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

Si allega Bilancio consuntivo individuale e Bilanci preventivi, acquisiti in data 05.11.2019 dall'amministrazione condominiale.

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 (parzialmente presenti), 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	112,40	1,00	112,40
A2 Garage	Sup. commerciale	28,44	0,65	18,49
Sup. comm. totale				130,89

11.3. Analisi di mercato

L'analisi di mercato è finalizzata 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 operatori 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

Osservatorio del mercato immobiliare.

Il bene è collocato in zona periferica ed i valori riscontrati sono i seguenti:

- Zona D2, Periferica (LAGHETTO)

Tipologia	Stato conservativo	Valori(€/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazioni civili	Normale	1050	1400	1225 ¹

Borsino immobiliare

Tipologia	Stato conservativo	Valori(€/mq)		
		Min	Max	MED
Appartamenti	da ristrutturare	575	875	725 ¹

¹ Considerando che il bene oggetto di stima ha uno stato di conservazione e manutenzione sia interno che esterno (es: presenza di umidità e incrostazioni esterne, finiture economiche e datate ecc...) non ottimale si è ritenuto opportuno moltiplicare tale valore per un coefficiente riduttivo pari a 0,80..

11.3.2 Fonti dirette

L'analisi delle fonti dirette si è concentrata sul segmento dei beni a destinazione residenziale similari localizzati nel quartiere con caratteristiche analoghe al bene oggetto di stima.

Nelle vicinanze del bene, al momento della redazione della presente stima, si sono rilevati beni similari, oggetto di vendita.

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

Immobili in vendita zona	1	900	1000	950 ¹
<hr/>				
Imprese edili operanti nella Provincia di Vicenza	1	800	900	850 ¹
<hr/>				
	1	900	1100	1000 ¹
<hr/>				
Agenzia immobiliare				

¹
Considerando che il bene oggetto di stima ha uno stato di conservazione e manutenzione sia interno che esterno (es: presenza di umidità e incrostazioni esterne, finiture economiche e datate ecc...) non ottimale si è ritenuto opportuno moltiplicare tale valore per un coefficiente riduttivo pari a 0,80.

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.

$$\text{Valore medio} = \frac{(1225 + 725 + 950 + 850 + 1000) \cdot 0,80}{5} =$$

$$= \underline{\underline{\text{€/mq 760,00 (valore approssimato)}}}$$

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

$$\text{(Valore totale su cui viene applicata la riduzione} = (130,89 \text{ mq} \times 760 \text{ €/mq}) = 99.476,40 \text{ €)}$$

€ 14.921,46

Importo stimato per la regolarizzazione catastale (vedi paragrafo 3.5) **€ 1.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (vedi paragrafo 5.2)	€ 1.500,00
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 = 130,89 mq x 760 €/mq = 99.476,40 €

99.476,40 € - 14.921,46 - 1.000,00 - 1.500,00 = 82.054,94 €

Totale approssimato = **€ 82.000,00**

Vicenza, 18 Novembre 2019



Dott. ing. Federico Di Felice

A handwritten signature in black ink, appearing to read "F. Di Felice".