

TRIBUNALE DI VICENZA

Esecuzione Forzata N.0265/10 Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a. contro [REDACTED]

Giudice Dr. Giuseppe LIMITONE

Perito: Arch. Sofia Pacchin

**Beni in Pojana Maggiore (VI) – via Vicentina Cicogna, n. 31
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà relativamente ad edificio residenziale sito in comune di Pojana Maggiore (VI), via Vicentina Cicogna n. 31.
Costituito da porzione da cielo a terra di edificio bifamiliare con terreno di pertinenza esclusiva.
E' composto rispettivamente: a piano terra da un vano ingresso, una cucina abitabile, un vano soggiorno – pranzo ed un ripostiglio; a piano primo da due camere, un bagno, un ripostiglio ed un poggiolo posto sul prospetto principale a sud.
All'interno dell'area scoperta del fabbricato è posizionato un piccolo manufatto adibito ad accessorio agricolo.
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **153,3¹**.

Identificato in catasto:

Partita intestata a [REDACTED]

[REDACTED] proprietario dell'intera quota.

N.C.E.U. – Comune di Poiana Maggiore (VI) – foglio 26

- mappale n. **53 sub 4** – categoria A/2 – classe 4, composto da vani 6,5 è posto al piano T./1°; rendita: RDL. €. 604,25.

Coerenze da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 53 sub 6 (stessa proprietà) su tre lati; m. n. 53 sub 3.

- A.1. Giardino:** Trattasi dell'area scoperta di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare di cui al mappale n. **53 sub 4**.

Identificato in catasto:

Partita intestata a [REDACTED]

[REDACTED] proprietario dell'intera quota.

N.C.E.U. – Comune di Poiana Maggiore (VI) – foglio 26

- mappale n. **53 sub 6** – categoria area urbana della superficie catastale di mq. 646.

Coerenze da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 70; m. n. 13; Via Vicentina Cicogna; m. n. 53 sub 5 – m. n. 53 sub 4 (stessa proprietà).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

L'unità immobiliare risulta costituita da porzione d'angolo da cielo a terra di fabbricato bifamiliare con area scoperta di pertinenza esclusiva di superficie complessiva pari a mq. 646.

Risulta distribuito su due piani fuori terra collegati da un vano scala interno.

E' inserito in zona agricola a breve distanza dalla frazione Cicogna, a circa 5 km. dal centro del paese di Pojana Maggiore.

L'edificio, costruito negli anni '50, complessivamente risulta oggetto di scarsi interventi di manutenzione sia per quanto riguarda il fabbricato che gli impianti. Inserito nel medesimo lotto risulta un piccolo manufatto adibito ad accessorio agricolo, attualmente collegato all'edificio residenziale da una tettoia risultata abusiva.

Rispetto al vigente P.R.G. risulta inserito in Z.T.O. " Agricola ".

Caratteristiche zona: periferia (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta utilizzato dal [REDACTED] e dalla sua famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù di passaggio derivante da atto di costituzione di servitù di passaggio senza alcuna limitazione di mezzi e di orario su fascia di terreno della larghezza di ml. 4,00 posta lungo il confine est dei mappali n. 53 e n. 71 a favore dei mappali n. 54 e n. 70. di proprietà dell' [REDACTED]

[REDACTED] a firma del notaio Pietro SIGNORILE di Noventa Vicentina (VI) in data 23/04/2003 al n. 1.451 di rep., registrato a Vicenza in data 13/05/2003 al n. 1.428 atti pubblici e trascritto a Vicenza in data 13/05/2003 ai nn. 11.937 R.G. e 8.128 R.P.

Beni immobili colpiti quelli catastalmente individuati al N.C.T. in Comune di Pojana Maggiore (VI) al foglio 26 – mappali n. 53 e n. 71.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 25 a favore della **Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a.** con sede a Vicenza a firma del notaio Pietro SIGNORILE di Noventa Vicentina (VI) in data 17/12/2004 ai nn. 5.482/1.134 di rep./racc., registrato a Vicenza in data 30/12/2004 al n. 6.430 atti pubblici e trascritto a Vicenza in data 04/01/2005 ai nn. 245 R.G. e 73 R.P.

Importo ipoteca € 184.000,00

Importo capitale € 92.000,00

L'iscrizione è a carico del [REDACTED]

Beni immobili colpiti quelli catastalmente individuati al N.C.E.U. in Comune di Pojana Maggiore (VI): N.C.E.U. - foglio 26 – mappali n. **53 sub 4** e n. **53 sub 6**.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 19.05.2010 al n. 3.111/2010 cron. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore della **Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a.** con sede a Vicenza con atto trascritto a Vicenza in data 07/06/2010 ai nn. 12.333 R.G. e 8.039 R.P.

La trascrizione è a carico del [REDACTED]

Beni immobili colpiti quelli catastalmente individuati al N.C.E.U. in Comune di Pojana Maggiore (VI): N.C.E.U. - foglio 26 – mappali n. **53 sub 4** e n. **53 sub 6**.

4.2.3. Altri oneri: **Nessuno**

4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:**

E' stata verificata la presenza di un manufatto (tettoia) edificato all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio costruito in assenza di regolare autorizzazione ed attualmente adibito ad autorimessa (superficie complessiva pari a circa mq. 30 per un'altezza di circa ml. 2,50).

4.3.2. **Conformità catastale:**

E' stata verificata la presenza di un manufatto (tettoia) edificato all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio non censito all'U.T.E. di Vicenza.

N.B.: Vista la consistenza del manufatto non si ritiene opportuna la regolarizzazione dello stesso e pertanto non verrà conteggiato in sede di valutazione complessiva dell'immobile.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari**

[REDACTED], proprietario dell'intera quota proprietario dal 17/12/2004 ad oggi con atto a firma del notaio Pietro SIGNORILE di Noventa Vicentina (VI) in data 17/12/2004 ai nn. 5.481/1.133 di rep./racc. e trascritto a Vicenza in data 04/01/2005 ai nn. 244 R.G. e 157 R.P.

L'atto è a carico dei [REDACTED]

Riferito limitatamente alle unità immobiliari urbane catastalmente individuate al N.C.E.U. in Comune di Pojana Maggiore (VI): N.C.E.U. – foglio 26 – mappali n. **53 sub 4** e n. **53 sub 6**.

6.2 Precedenti proprietari

6.2.1. [REDACTED] per la quota indivisa di 3/6, [REDACTED], per la quota indivisa di 1/6, [REDACTED], 11/09/1911, per la quota indivisa di 1/6, e [REDACTED], per la quota indivisa di 1/6, proprietari da data antecedente il ventennio al 03/08/1974.

Riferito limitatamente all'intera quota dei beni immobili catastalmente individuati al N.C.T. in Comune di Pojana Maggiore (VI) al foglio 26 – mappali n. **6** di ha. 9.68.94 e n. **13** di are 99.90.

6.2.2. [REDACTED] per la quota indivisa di 1/8, [REDACTED], per la quota indivisa di 1/8, [REDACTED], per la quota indivisa di 1/8, [REDACTED], per la quota indivisa di 1/8, e [REDACTED]

per l'usufrutto parziale proprietari dal 03/08/1974 al 03/10/1998 in seguito ad apertura di successione di [REDACTED], registrata a Vicenza in data 03/02/1975 al n. 6 vol. 742 e trascritta a Vicenza in data 11/11/1975 ai nn. 8.479 R.G. e 7.044 R.P.

L'atto è a carico del Sig. [REDACTED]

Riferito limitatamente alla quota di 1/2 dei beni immobili catastalmente individuati al N.C.T. in Comune di Pojana Maggiore (VI) al foglio 26 – mappali n. **6** di ha. 9.68.94 e n. **13** di are 99.90.

Successivamente in seguito a frazionamenti rispettivamente:

- n. 6 approvato dall'U.T.E. di Vicenza in data 24.01.1991 il mappale n. 13 generava tra gli altri il mappale n. **53** di are 6.36;

- n. 3.219 approvato dall'U.T.E. di Vicenza in data 05.10.1993 il mappale n. 6 generava tra gli altri il mappale n. **68** di ha. 9.50.10.

Successivamente in data 24.10.1986 al n. 10.730/1986 di prot. veniva costituito tra gli altri il mappale n. **53 sub 4**.

6.2.3.

[REDACTED], ciascuno per la quota indivisa di 1/18, proprietari dal 29/10/1996 al 03/10/1998 in seguito ad apertura di successione di [REDACTED] in data 29/10/1996, registrata a Udine in data 25/07/1997 al n. 73 vol. 1.440 e trascritta a Vicenza in data 15/10/1998 ai nn. 20.161 R.G. e 14.828 R.P.

L'atto è a carico del Sig. [REDACTED]

Riferito limitatamente alla quota di 1/6 dei beni catastalmente individuati al N.C.T. in Comune di Pojana Maggiore (VI) al foglio 26 – mappali n. 53 di are 6.36 e n. 68 di are 9.50.10 ed al N.C.E.U. al foglio 26 – mappale n. 53 sub 4.

6.2.4.

[redacted], per la quota indivisa di 75/504 ciascuno e [redacted]

[redacted] per la quota indivisa di 40/504 ciascuno, proprietari dal 03/10/1998 al 21/12/1999 con atto a firma del notaio Francesco D'ERCOLE di Vicenza in data 08/03/1999 al n. 126.935 di rep., registrato a Vicenza in data 26/03/1999 al n. n. 430 atti pubblici e trascritto a Vicenza in data 18/05/1999 ai nn. 11.650 R.G. e 8.169 R.P.

Trattasi di verbale di pubblicazione di testamento olografo a carico della [redacted]

Riferito limitatamente alla quota di 1/6 dei beni catastalmente individuati al N.C.T. in Comune di Pojana Maggiore (VI) al foglio 26 – mappali n. 53 di are 6.36 e n. 68 di are 9.50.10 ed al N.C.E.U. al foglio 26 – mappale n. 53 sub 4.

6.2.5.

[redacted] per la quota indivisa di 75/504 ciascuno e [redacted]

[redacted] per la quota indivisa di 40/504 ciascuno, proprietari dal 03/10/1998 al 21/12/1999 in seguito ad apertura di successione di [redacted] in data 03/10/1998, registrata a Vicenza in data 02/04/1999 al n. 4 vol. 4 e trascritta a Vicenza in data 13/09/1999 ai nn. 21.141 R.G. e 14.722 R.P.

L'atto è a carico della [redacted]

Riferito limitatamente alla quota di 1/6 dei beni catastalmente individuati al N.C.T. in Comune di Pojana Maggiore (VI) al foglio 26 – mappali n. 53 di are 6.36 e n. 68 di are 9.50.10 ed al N.C.E.U. al foglio 26 – mappale n. 53 sub 4.

6.2.6.

[redacted] per la quota indivisa ciascuno di 1/12 della nuda proprietà e 2/12 della proprietà, e [redacted]

[redacted] per la quota di 1/3 di usufrutto proprietari dal 21/12/1999 al 24/03/2000 con atto a firma del notaio Francesco D'ERCOLE di Vicenza in data 21/12/1999 al n. 132.254 di rep., registrato a Vicenza in data 11/01/2000 al n. 83 atti pubblici e trascritto a Vicenza in data 19/01/2000 ai nn. 1.222 R.G. e 867 R.P.

Trattasi di atto di divisione.

Riferito limitatamente alla quota di 1/6 dei beni catastalmente individuati al N.C.T. in Comune di Pojana Maggiore (VI) al foglio 26 – mappale n. 68 di are 9.50.10 ed al N.C.E.U. al foglio 26 – mappale n. 53 sub 4.

6.2.7. [redacted] proprietaria dell'intera quota dal 24/03/2000 al 15/02/2001 con atto a firma del notaio Oscher ANDRIOLO di Noventa Vicentina (VI) in data 24/03/2000 al n. 120.970 di rep., registrato a Vicenza in data 06/04/2000 al n. 751 atti pubblici e trascritto a Vicenza in data 08/04/2000 ai nn. 7.805 R.G. e 5.631 R.P. Trattasi di atto di costituzione di società a carico dei [redacted]

Riferito limitatamente all'intera quota del lotto di terreno catastalmente individuato al N.C.T. in Comune di Pojana Maggiore (VI) al foglio 26 – mappale n. 68 di ha. 9.50.10.

6.2.8. [redacted] proprietaria dell'intera quota dal 15/02/2001 al 23/04/2003 con atto a firma del notaio Oscher ANDRIOLO di Noventa Vicentina (VI) in data 15/02/2001 al n. 123.763 di rep., trascritto a Vicenza in data 24/02/2001 ai nn. 4.501 R.G. e 3.206 R.P.

Trattasi di atto di mutamento di ragione sociale a carico del [redacted]

Riferito limitatamente all'intera quota del lotto di terreno catastalmente individuato al N.C.T. in Comune di Pojana Maggiore (VI) al foglio 26 – mappale n. 68 di ha. 9.50.10.

Successivamente con frazionamento n. 10.069 del 19./09/2002 il mappale n. 68 generava tra gli altri il mappale n. 71 di are 8.18.

6.2.9. [redacted] per la quota indivisa ciascuno di 1/12 della nuda proprietà e 2/12 della proprietà, e [redacted] per la quota di 1/3 di usufrutto, proprietari dal 23/04/2003 al 25/07/2003 con atto a firma del notaio Pietro SIGNORILE di Noventa Vicentina (VI) in data 23/04/2003 al n. 1.451 di rep., registrato a Vicenza in data 13/05/2003 al n. 1428 atti pubblici e trascritto a Vicenza in data 13/05/2003 ai nn. 11.936 R.G. e 8.127 R.P.

Trattasi di atto di permuta a carico del [redacted]

Riferito limitatamente all'intera quota del lotto di terreno catastalmente individuato al N.C.T. in Comune di Pojana Maggiore (VI) al foglio 26 - mappale n. 71 di are 8.18.

Successivamente in seguito a presentazione all'U.T.E. di Vicenza di denuncia di cambiamento con Mod. 3/SPC n. 193.280 di prot. in data 18/06/2003, i mappali n. 53 di are 6.36 e n. 71 di are 8.18 venivano fusi in un unico mappale n. 53 di superficie complessiva pari a mq. 1.454; il mappale n. 53 veniva quindi diviso con denuncia n. 209.048 in data 03.07.2003 a formare il mappale n. 53 sub 6 (area urbana) di superficie pari a mq. 646.

6.2.10

dal 25/07/2003 al 17/12/2004 con atto a firma di del notaio Pietro SIGNORILE di Noventa Vicentina (VI) in data 25/07/2003 ai nn. 2.091/437 di rep./racc. trascritto a Vicenza in data 05/08/2003 ai nn. 20.121 R.G. e 13.563 R.P.

Trattasi di atto di compravendita a carico dei

Riferito limitatamente a: unità immobiliari urbane catastalmente individuate al N.C.E.U. in Comune di Pojana Maggiore (VI): N.C.E.U. - foglio 26 - mappali n. 53 sub 4 e 53 sub 6.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile risulta edificato in data anteriore al 1° Settembre 1967.

Successivamente a tale data non risultano eseguiti interventi di modifica dello stesso.

E' stata verificata in sede di sopralluogo la presenza di una tettoia edificata priva di regolare autorizzazione in aderenza con il prospetto nord dell'edificio residenziale.

Riferito limitatamente a: unità immobiliare urbana catastalmente individuata al N.C.E.U. in Comune di Pojana Maggiore (VI): N.C.E.U. - foglio 26 – mappale n. 53 sub 4.

Descrizione **edificio residenziale** di cui al punto **A**

Piena proprietà relativamente ad edificio residenziale sito in comune di Pojana Maggiore (VI), via Vicentina Cicogna n. 31.

Costituito da porzione da cielo a terra di edificio bifamiliare con terreno di pertinenza esclusiva.

E' composto rispettivamente: a piano terra da un vano ingresso, una cucina abitabile, un vano soggiorno – pranzo ed un ripostiglio; a piano primo da due camere, un bagno, un ripostiglio ed un poggiolo posto sul prospetto principale a sud.

All'interno dell'area scoperta del fabbricato è posizionato un piccolo manufatto adibito ad accessorio agricolo.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **153,3²**.

Identificato in catasto:

Partita intestata a

proprietario dell'intera quota.

N.C.E.U. – Comune di Poiana Maggiore (VI) – foglio 26

mappale n. **53 sub 4** – categoria A/2 – classe 4, composto da vani 6,5 è posto al piano T./1°; rendita: RDL. €. 604,25.

Coerenze da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 53 sub 6 (stessa proprietà) su tre lati; m. n. 53 sub 3.

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

L'edificio è stato costruito negli anni '50 circa.
 Costituito da 2 piani complessivi, 2 piani fuori terra.
 L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml. 2,90 a piano terra e primo.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm. esposizione	condizioni
alloggio a piano terra e primo	140,2	1,00	140,20	
poggiolo	2,7	0,25	0,67	
accessorio agricolo	10,4	0,50	5,20	
	153,3		146,07	

Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, rivestimento: intonaco di cemento in parte tinteggiato di colore bianco, condizioni: da sistemare.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: coppi in cotto, coibentazione: non verificabile, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno laccato bianco e vetro normale, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: parte in piastrelle di ceramica (vani a piano terra), parte in piastrelle di graniglia di marmo (vani a piano primo e vano scala), condizioni: scarse.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: a gas con bombolone esterno, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in acciaio lamellare, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

Accessori:

A.1. Giardino: Trattasi dell'area scoperta di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare di cui al mappale n. **53 sub 4**.
 Destinazione urbanistica: agricola, superficie: mq. 646.

Identificato in catasto:

Partita intestata a [REDACTED]
 [REDACTED], proprietario dell'intera quota.

N.C.E.U. – Comune di Poiana Maggiore (VI) – foglio 26
mappale n. **53 sub 6** – categoria area urbana della superficie catastale di
mq 646.

Coerenze da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 70; m. n. 13; Via Vicentina
Cicogna; m. n. 53 sub 5 - m. n. 53 sub 4 (stessa proprietà).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Tenuto conto di quanto esposto e dei correnti metodi di valutazione, si sono innanzitutto considerati il valore intrinseco ed estrinseco del bene allo stato attuale comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili residenziali raffrontabili.

L'immobile sorge in area agricola a circa 5 km. dal centro del paese di Pojana Maggiore, in frazione Cicogna.

L'edificio, costruito negli anni '50, complessivamente risulta oggetto di scarsi interventi di manutenzione sia per quanto riguarda il fabbricato che gli impianti.

Sono stati esaminati al fine della valutazione: consistenza, destinazione d'uso, vetustà, accessibilità, destinazione urbanistica di zona ed andamento delle compravendite del mercato locale relativamente agli immobili residenziali.

Nella valutazione complessiva è stata considerato il valore del terreno di pertinenza esclusiva; non è stato invece conteggiato il valore della tettoia risulta costruita abusivamente.

Rispetto all'eventuale classificazione energetica dell'immobile, visto che lo stesso risulta edificato in data anteriore al 08.05.2005 e che dopo tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione dello stesso, considerata la consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione dello stesso, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, è presumibile che la probabile classe di appartenenza dell'unità immobiliare, rispetto ad una eventuale classificazione energetica, sia la peggiore ovvero la Classe **G** ed i costi della gestione energetica siano molto alti.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico del Comune di Pojana Maggiore (VI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari ed osservatori locali, quotazioni del Sole 24Ore, Osservatorio Immobiliare, Agenzia delle Entrate, banca dati della C.C.I.A.A.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto (intera quota)
A. edificio residenziale con accessorio e terreno di pertinenza esclusiva	153,3	€ 90.000,00	€ 90.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima	
Riduzione del valore del 15% 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:	€ 13.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 76.500,00