

# Arch. Mirco Carlin

35122 Padova - via dei Rogati, 34 - tel. fax 049 8762660

E' CONFORME AL CORRISPONDENTE

ATTO/DOCUMENTO INVIATO

TELEMATICAMENTE IL 05.02.2016

## TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.E. DOTT.SSA CATERINA ZAMBOTTO

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 473 / 2014

#### CREDITORE PROCEDENTE:

UNICREDIT S.P.A. con sede legale in Roma, via Alessandro Specchi, P.IVA  
00348170101 (Avv. Fabio Agazzi).

#### DEBITORE

#### ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto del 28.07.2014, n. 5670/2014 di rep.

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 25.09.2014 ai  
nn. 28076 R.G. e 20084 R.P.

**UDIENZA: 09.03.2016**

\*\*\*\* \* \* \*

#### sommario

	pag.
1 elenco degli allegati.....	2
2 incarico – giuramento .....	3
3 sintesi della relazione peritale .....	3
4 comunicazione di sopralluogo e invio perizia .....	3
5 indagini ed attivita' svolte .....	4
6 identificazione dei beni dall'atto di pignoramento.....	4
7 descrizione dei beni oggetto di stima .....	5
8 diritto venduto .....	7
9 qualita' .....	7
10 composizione.....	7
11 descrizione catastale .....	7
12 confini.....	8
13 provenienza.....	8
14 formalita' pregiudizievoli .....	9
14.1 trascrizioni pregiudizievoli.....	9



14.2	iscrizioni pregiudizievoli .....	10
15	stralcio quota ai fini del giudizio di divisione .....	10
16	regolarita' edilizia .....	10
17	conformita' delle opere realizzate .....	11
18	destinazione urbanistica dell'area .....	11
19	certificazione energetica .....	11
20	criteri di stima.....	12
21	adeguamenti e correzioni della stima.....	12
21.1	stato di possesso .....	13
21.2	regolarizzazione urbanistica .....	13
21.3	adempimenti catastali.....	13
21.4	stato d'uso, manutenzione e opere di finitura.....	13
21.5	spese condominiali.....	13
21.6	vincoli e oneri giuridici non eliminabili.....	13
21.7	censo, livello e uso civico .....	14
21.8	assenza di garanzia per vizi occulti.....	14
22	stima del valore del lotto .....	14
23	documentazione fotografica e allegati .....	16

\*\*\*\* \* \* \*

## 1 ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato n. 1	Raccomandata a.r. con comunicazione di sopralluogo.
Allegato n. 2	Prese fotografiche esterne.
Allegato n. 3	Immagini satellitari dell'area.
Allegato n. 4	Visura storica NCEU mapp. 366 sub. 3.
Allegato n. 5	Visura storica NCEU mapp. 366 sub. 10.
Allegato n. 6	Planimetria catastale mapp. 366 sub. 3.
Allegato n. 7	Planimetria catastale mapp. 366 sub. 10.
Allegato n. 8	Elaborato planimetrico.
Allegato n. 9	Visura storica NCT Fg. 3 mapp. 366.
Allegato n. 10	Estratto di mappa catastale.
Allegato n. 11	Atto di provenienza.
Allegato n. 12	Nota di trascrizione servitù di passaggio.
Allegato n. 13	Nota di trascrizione servitù da elettrodotto e cabina enel.
Allegato n. 14	Aggiornamento ispezioni ipotecarie.
Allegato n. 15	Licenza di Esecuzione Lavori Prot. n. 34/2108 del 27.07.1974
Allegato n. 16	Licenza di Abitabilità Prot. n. 34/74 del 13.05.1974
Allegato n. 17	Certificato di destinazione urbanistica.
Allegato n. 18	Attestazione invio perizia al debitore.



## 2 INCARICO – GIURAMENTO

Io sottoscritto, arch. Mirco Carlin, appartenente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n. 1640 e all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2159 sono stato nominato nella procedura in oggetto dal G.E. con provvedimento del 08.05.2015 e successivo conferimento d'incarico del 20.05.2015.

## 3 SINTESI DELLA RELAZIONE PERITALE

- Oggetto della stima è un appartamento al primo piano con magazzino a piano terra, facenti parte di un condominio di sette unità distribuite su tre piani fuori terra, situato in comune di Massanzago (PD);
- la valutazione è stata fatta considerando i beni **UN LOTTO** unico;
- la comunicazione al debitore non ha avuto esito positivo ed il sopralluogo è avvenuto con ausilio di Custode Giudiziario;
- gli elementi identificativi dei beni che risultano da atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e istanza di vendita, corrispondono tra loro e con le attuali risultanze catastali.
- le unità sono attualmente occupate dal debitore;
- non è stato possibile allegare l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- sono presenti difformità rispetto alle autorizzazioni rilasciate e agli estratti catastali;
- sono previsti nuovi adempimenti catastali.

## 4 COMUNICAZIONE DI SOPRALLUOGO E INVIO PERIZIA

La comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali è stata inviata al debitore a mezzo raccomandata A.R. del 17.06.2015 presso l'indirizzo indicato in atti. **All. n. 1**



Nella stessa data ho inoltrato la comunicazione, via fax, anche al procuratore del creditore procedente.

La comunicazione non è andata a buon fine e il sopralluogo è potuto avvenire solo con ausilio di Custode Giudiziario.

Ai creditori viene inviata copia della presente relazione all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'avvocato costituito in data 02.02.2016.

Nella stessa data, copia della relazione con allegati viene inviata al debitore mediante raccomandata con ricevuta di ritorno (cfr. attestazione invio).

**Attestazione di invio notifiche e perizia – Allegato a parte n. 18**

## **5 INDAGINI ED ATTIVITA' SVOLTE**

- esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. per identificazione dei beni pignorati;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova;
- ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova;
- indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Massanzago (PD);
- indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari;
- richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica;
- ispezione e rilievi dei beni oggetto di perizia;
- documentazione fotografica;
- indagini di mercato;
- scansione e riproduzione in formato pdf degli allegati cartacei;
- compilazione con software giuridico e deposito telematico di perizia e allegati.

## **6 IDENTIFICAZIONE DEI BENI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento del 15.07.2014 venivano colpiti "...omissis..

Per l'intero del diritto di piena proprietà:

**Comune di Massanzago (PD), N.C.E.U., Foglio 3**



- *M.n. 366, sub 3, nat. A2 di 5 vani, piano 1, Via Domenico Magro;*
  - *M.n. 366, sub 10, nat C2 di 17 mq, piano T, Via Domenico Magro;*
- ..omissis..”

Gli elementi identificativi dei beni che risultano da atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e istanza di vendita, corrispondono tra loro e con le attuali risultanze catastali.

Va segnalato solamente che il bene di cui al sub. 10, negli atti citati e nelle visure catastali identificato con categoria C/2 (magazzino), in realtà è stato autorizzato nella Licenza Edilizia come garage e come tale risulta nelle attuali planimetrie catastali.

Si dovrà quindi procedere ad una variazione di categoria catastale del subalterno, i cui costi sono stati quantificati negli adeguamenti di stima.

## **7 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

*Descrizione generale dei beni oggetto di pignoramento.*

Oggetto della stima è la piena proprietà di un appartamento con garage.

L'abitazione, con esposizione est-sud-ovest, si trova al primo piano di un condominio di tre piani fuori terra per complessive sette unità residenziali. E' composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, tre camere, un bagno e poggiolo.

La tipologia edilizia è quella di un edificio condominiale con pianta a "T", struttura portante mista in muratura e calcestruzzo armato su fondazioni continue, muratura di tamponamento esterno e partizioni interne in laterizio, solai a struttura mista in latero-cemento, tetto a padiglione con cornice perimetrale, manto di copertura in coppi e lattonerie in lamiera preverniciata.

Le superfici esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate con rivestimento per esterni a cromia chiara. Contorni e davanzali delle finestre in marmo, sistema oscurante con tapparelle in pvc, parapetto poggioli in ringhiera metallica.



Lo scoperto condominiale è in parte pavimentato con blocchetti di cemento autobloccanti e in parte a giardino.

Cancello carraio e pedonale in profilati metallici zincati montati su mura in laterizio intonacato. Il resto della proprietà è perimetrato da rete con folta siepe.

#### *Rifiniture*

La costruzione dell'edificio risale agli anni '70 del secolo scorso, poi oggetto di riqualificazione in tempi successivi. Le finiture sono di media qualità, con pavimentazioni in ceramica nella zona giorno e legno in parquet nelle camere. Porte interne in legno tamburato con impiallacciatura, porta tra soggiorno e cucina con inserti di vetro, finestre e porte-finestre in legno con vetro-camera.

#### *Impianti*

Impianto elettrico eseguito in base alla normativa di cui alla L. 46/90 con discreta componentistica.

Impianto di riscaldamento autonomo con generatore che produce anche acqua calda sanitaria, corpi scaldanti in elementi d'acciaio ovunque a parte in soggiorno dove è presente un termosifone in ghisa risalente all'epoca della costruzione.

Impianto idrosanitario con tubazioni incassate nelle murature o sotto pavimento con sanitari bianchi e rubinetterie in acciaio cromato, vasca da bagno con box su due lati.

Nel suo complesso l'unità è abitabile e si trova in un discreto stato conservativo. Necessita di normali interventi di manutenzione alle superfici interne ed esterne e verifiche impiantistiche.

La consistenza dei beni ed il loro contesto sono illustrati nelle foto allegate alla presente relazione ai nn. da 1 a 14, inoltre per una migliore comprensione dei luoghi si allega planimetria con indicazione delle prese fotografiche esterne **all. n. 2** e immagini satellitari dell'area geografica e del contesto urbano in cui sorge il fabbricato del quale fa parte il bene pignorato **all. n. 3**.



La stima viene eseguita considerando i beni un LOTTO UNICO.

## 8 DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

## 9 QUALITA'

Appartamento al primo piano con garage a piano terra, facenti parte di un condominio di tre piani fuori terra per complessive sette unità abitative, situato in comune di Massanzago (PD) via Magro n. 24.

L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, tre camere, un bagno e poggiolo.

Compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni.

Superfici:

- Abitazione - 94,68 m<sup>2</sup> di sup. lorda e 91,08 m<sup>2</sup> di sup. commerciale.
- Garage - 18,98 m<sup>2</sup> di sup. lorda e 9,49 m<sup>2</sup> di sup. commerciale.

## 10 COMPOSIZIONE

**Piano primo piano h. 2,73:** ingresso - soggiorno - cucina (foto nn. 7-8), rampa (foto n. 3), disimpegno (foto n. 9), bagno (foto n. 10), 3 camere (foto nn. da 11 a 13), poggiolo (foto n. 149).

## 11 DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare così censita al Comune di Massanzago (PD):

### Catasto Fabbricati

Sez.	Foglio	Mapp.	sub.	Via	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
U	3	366	3	D. Magro	1	A/2		5 v.	€ 426,08
U	3	366	10	D. Magro	T	C/2		17 m <sup>2</sup>	€ 34,24

➤ visure storiche per immobile **All.ti nn. 4-5**

➤ planimetrie catastali **All.ti nn. 6-7**



- elaborato planimetrico **All. n. 8**

#### **Catasto Terreni**

Fg. 3, mapp. 366 Ente Urbano di are 14.05;

- visura storica per immobile **All. n. 9**
- estratto di mappa **All. n. 10**

### **12 CONFINI**

Identificazione dei confini secondo la mappa del catasto terreni, da nord in senso orario.

#### **Catasto Terreni**

- Del mappale 366: mappali 363, 364, 574, 601, 570, 387, 373, 380, 368, 367, 365.

#### **Catasto Fabbricati**

- Del mappale 366 sub. 3: parete perimetrale esterne, sub. 16, sub. 2.
- Del mappale 366 sub. 10: sub. 9, sub. 16, sub. 11.

### **13 PROVENIENZA**

- con atto di compravendita del 06.08.2007 rep. n. 73843/10199 notaio dr. Carlo Martucci di Padova, trascritto a Padova il 10.08.2007 ai nn. 45999/24228, gli immobili oggetto di stima furono acquistati [REDACTED]

[REDACTED]

- con atto di compravendita del 20.04.1999 rep. n. 32717 notaio dr. Roberto Paone di Padova, trascritto a Padova il 23.04.1999 ai nn. 12710/8435 i sigg.ri

[REDACTED]



- il sig. [REDACTED] era proprietario dei beni anteriormente al ventennio alla data di trascrizione del pignoramento.

## 14 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

### 14.1 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

- nn. 28076 R.G. e 20084 R.P. del 25.09.2014

*titolo:* pignoramento immobiliare del 28.07.2014, n. 5670 di rep.;

*a favore:* UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma, c.f. 00348170101 ;

*contro:* [REDACTED]

*diritto:* piena proprietà;

*beni colpiti:* lotto unico.

- nn. 12868 R.G. e 10385 R.P. del 13.08.1974

*titolo:* servitù di passaggio pedonale e carroio del 06.08.1974, n. 3815 rep. Notaio

Merone All. n. 12;

*a favore:* Foglio 3 mapp. 366 (tra altri) ;

*contro:* Foglio 3 mapp. 368 (tra altri) ;

*diritto:* piena proprietà;

*beni colpiti:* lotto unico.

- nn. 13485 R.G. e 10698 R.P. del 14.11.1975

*titolo:* servitù di passaggio da elettrodotto e cabina ENEL del 23.10.1975, n.

328114 rep. Notaio Crivellari All. n. 13;

*a favore:* Foglio 3 mapp. 367 (tra altri) ;

*contro:* Foglio 3 mapp. 366 (tra altri) ;

*diritto:* piena proprietà;

*beni colpiti:* lotto unico.



#### 14.2 **ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

- **nn. 46000 R.G. e 11339 R.P. del 10.08.2007**

*titolo:* **ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario;

*somma iscritta:* complessivamente € 210.000,00;

*a favore:* UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.;

*contro:* 

*diritto:* piena proprietà;

*beni colpiti:* lotto unico.

- **nn. 14611 R.G. e 3415 R.P. del 07.05.1999**

*titolo:* **ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario;

*somma iscritta:* complessivamente € 270.000,00;

*a favore:* BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESIANO S.C.R.L.;

*contro:* 

*diritto:* piena proprietà;

*beni colpiti:* lotto unico.

*Aggiornamento ispezioni ipotecarie.* **All. n. 14**

#### 15 **STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE**

L'unità risulta per la piena proprietà all'esecutato e non vi è necessità di indicare lo stralcio di una quota in natura o attraverso una divisione immobiliare.

#### 16 **REGOLARITA' EDILIZIA**

A norma e per gli effetti della L. 10/77, L. 28 febbraio 1985 n. 47, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni, si è accertato che relativamente



alla costruzione del fabbricato in oggetto sono state emesse le seguenti autorizzazioni:

- Licenza di Esecuzione di Lavori Edili Prot. n. 34/2108 rilasciata in data 27.07.1974  
**All. n. 15 con elaborati grafici.**
- Licenza di Abitabilità Prot. n. 34/74 rilasciata in data 13.05.1974 **All. n. 16.**

## 17 CONFORMITA' DELLE OPERE REALIZZATE

Nel corso del sopralluogo ho riscontrato alcune difformità interne ed esterne rispetto a quanto autorizzato. Nello specifico rispetto al progetto manca la parete di divisione tra l'ingresso e il soggiorno, manca inoltre una piccola parete nel disimpegno della zona notte. Non è presente il poggiolo della cucina.

Tali difformità richiedono la regolarizzazione mediante la presentazione di una pratica (CILA) di attività edilizia libera per opere già eseguite e la conseguente variazione delle planimetrie catastali, i cui costi presunti sono quantificati nel paragrafo 21, adeguamenti di stima.

## 18 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Secondo lo strumento urbanistico vigente, l'area sulla quale è costruito il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto destinata a:

- Parte zona B/8, soggetta alle norme di cui all'art. 52 delle N.T.O. del Piano degli Interventi;
- Parte zona C1/10, soggetta alle norme di cui all'art. 52 delle N.T.O. del Piano degli Interventi.

**all. n. 17**

## 19 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'attestato di prestazione energetica (APE) non può essere eseguito.

L'ultima manutenzione del generatore di calore risale al 2012, non è quindi presente il libretto impianto secondo la nuova normativa e di conseguenza anche i



codici di registrazione al catasto impianti regionale e di registrazione dell'I'APE al Registro Regionale degli Attestati di Prestazione Energetica.

Ho contattato il manutentore il quale mi ha confermato di non poter registrare il libretto impianti senza eseguire una manutenzione che aggiorni i dati di emissione.

I costi presunti per tali adempimenti sono compresi nelle detrazioni fatte con gli adeguamenti di stima per stato d'uso e manutenzione.

## 20 CRITERI DI STIMA

La superficie commerciale delle unità immobiliari è stata calcolata al lordo dei muri di proprietà e al 50% di quelli in confinanti con le altre unità. Ad essa è stato applicato un coefficiente (c. p. e v.) che varia in base alla destinazione d'uso dei locali e del piano in cui si trova l'unità (con assenza di ascensore: 1,00 piano primo).

Il valore unitario espresso in €/m<sup>2</sup> che viene considerato per la superficie commerciale del lotto, deriva da un valore medio (attuale) di mercato di 1.100,00 €/m<sup>2</sup> applicabile ad una tipologia di immobile residenziale come quella in oggetto se si trovasse in un *normale stato conservativo*.

Detto valore è riferito alla località e posizione rispetto al centro del comune, alla destinazione d'uso e consistenza del bene, allo stato di conservazione, alle rifiniture, alla tipologia e vetustà degli impianti presenti, a destinazione e vincoli urbanistici e ottenuto anche secondo criteri di comparazione in base a informazioni di mercato reperite in loco, presso agenzie immobiliari della zona e in rete.

Il valore è stato inoltre parametrato alle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio e al particolare andamento e difficoltà della vendita nel mercato immobiliare.

## 21 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Sono stati esposti analiticamente, nella tabella di calcolo a seguire, gli adeguamenti e le detrazioni dovuti a oneri per eventuali regolarizzazioni urbanistiche e catastali,



manutenzioni e opere di finitura, stato di possesso, vincoli e oneri giuridici, spese insolute.

#### **21.1 Stato di possesso**

I beni sono attualmente occupati dalla sig.ra Sogheir Mina con famiglia.

#### **21.2 Regolarizzazione urbanistica**

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate si possono approssimativamente stimare in € 3.000,00 i costi relativi ad oneri, sanzioni e spese tecniche per la pratica di attività edilizia libera asseverata.

#### **21.3 Adempimenti catastali**

A seguito della regolarizzazione delle difformità riscontrate si dovrà provvedere alla variazione delle planimetrie catastali, i cui costi comprensivi di oneri e spese tecniche possono essere quantificati in € 500,00.

#### **21.4 Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura**

All'importo calcolato con un valore €/m<sup>2</sup> della superficie commerciale riferito ad un bene simile in normale stato conservativo è stata applicata una detrazione del 10% per le opere di manutenzione, ordinaria e impiantistica, che dovrebbero essere sostenute a causa del reale stato conservativo. Su tale importo è compresa la spesa per la manutenzione della caldaia esistente e l'emissione del nuovo libretto impianto.

#### **21.5 Spese condominiali**

Il condominio non ha un amministrazione. Le spese condominiali sono relative alla sola illuminazione delle scale e parti comuni.

Relativamente ad arretrati sulle stesse o ad eventuali spese straordinarie di manutenzione del fabbricato non corrisposte o da sostenere, il sottoscritto non è in grado di dare risposta.

#### **21.6 Vincoli e oneri giuridici non eliminabili**

Vedi capitolo 12 sulle formalità pregiudizievoli.



### 21.7 Censo, livello e uso civico

Il diritto del debitore sul bene è la piena proprietà.

### 21.8 Assenza di garanzia per vizi occulti

Un ulteriore coefficiente (c. gar.) è stato applicato al valore medio di mercato €/m<sup>2</sup> per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

L'abbattimento forfettario per tali oneri può essere valutato nel 5% del valore dell'immobile e pertanto al valore €/m<sup>2</sup> è stato applicato un coefficiente correttivo pari a 0,95.

## 22 STIMA DEL VALORE DEL LOTTO

Superficie commerciale e valore della piena proprietà del lotto secondo i parametri di calcolo riportati in tabella.

LOTTO UNICO - Comune di Massanzago (PD) - Foglio 3 mapp. 366 sub. 3 e sub. 10									
N.	L1(m)	L2(m)	S(m <sup>2</sup> )	c. p. e v.	S.C. (m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> normale stato conservativo)	coeff. Garanzia	(€/m <sup>2</sup> di sup. commerciale)	V(€)
abitazione piano primo	6,60	9,80	64,68	1,00	64,68				
	8,40	3,00	25,20	1,00	25,20				
poggiolo	4,00	1,20	4,80	0,25	1,20				
tot. parziale			94,68		91,08	1.100,00	0,95	1.045,00	95.178,60
garage	3,30	5,75	18,98	0,50	9,49				
tot. parziale			18,98		9,49	1.100,00	0,95	1.045,00	9.914,44
tot. Complessivo			113,66		100,57				
TOTALE									105.093,04
a dedurre oneri per <b>stato di possesso</b>									0,00
a dedurre per oneri di <b>regolarizzazione urbanistica</b>									-3.000,00
a dedurre oneri per <b>adempimenti catastali</b>									-500,00
a dedurre oneri per <b>stato d'uso e opere di manutenzione (10%)</b>									-10.509,30
a dedurre oneri per <b>vincoli e oneri giuridici non eliminabili</b>									0,00
a dedurre oneri per <b>spese condominiali insolute</b>									0,00
TOTALE COMPLESSIVO									91.083,73
ARROTONDATO A									<b>91.000,00</b>



S(m2)	Superficie lorda
c. p. e v.	Coefficiente applicato alla superficie lorda, in base all'uso dei locali, al piano, all'altezza interna, assenza di ascensore.
S.C.(m2)	Superficie commerciale
(€/m2 normale stato conservativo)	Valore a m2 riferito ad una unità residenziale come quella in oggetto per la zona e tipologia di edificio in normale stato conservativo. Il valore è comprensivo dello scoperto comune e parti condominiali.
coeff. Garanzia	Coefficiente applicato al valore €/m2 di abbattimento forfettario per l' <b>assenza di garanzia per eventuali vizi occulti</b>
(€/m2 di sup. commerciale)	Valore a m2 di superficie commerciale netto del coefficiente di garanzia per eventuali vizi occulti.
V(€)	Valore di stima

Pertanto, in base ai parametri descritti, il valore della piena proprietà dell'immobile che costituisce il lotto unico, arrotondato per difetto, risulta pari a **€ 91.000,00.**

Padova, li 01.02.2016



(arch. Mirco Carlin)



## 23 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E ALLEGATI

