

Arch. Mirco Carlin

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

E' CONFORME AL CORRISPONDENTE

ATTO/DOCUMENTO INVIATO

TELEMATICAMENTE IL 20.03.2015

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIA MAIOLINO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 341 / 2013

CREDITORE PROCEDENTE

BMW FINANCIAL SERVICES ITALIA S.P.A., con sede a San Donato Milanese (MI), p. iva 12528930154, c.f. 00794220236 (Avv. Michele Alban, Avv. Massimo Caucci).

DEBITORI

- [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], residente a Campodarsego (PD) in via Bolivia n. 3.
- [REDACTED] A, nata in [REDACTED] (FE) il [REDACTED] c.f. [REDACTED], residente a Borgoricco (PD) in via Domenico Fanton n. 18.

ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto del 07.05.2013, n. 482/2013 di rep.

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, staccata di Este il 05.08.2013 ai nn. 24739 R.G. e 16597 R.P.

UDIENZA

17.03.2015

**** * * *

	sommario	pag.
1	Elenco degli allegati	2
2	Incarico - giuramento	3
3	Sintesi della relazione peritale	3
4	Comunicazione di sopralluogo e invio perizia	4
5	Indagini ed attività svolte	4



6	Identificazione dei beni dall'atto di pignoramento	5
7	Corrispondenza elementi identificativi dei beni	5
8	Descrizione dei beni oggetto di stima.....	6
9	Diritto venduto.....	8
10	Comproprietari.....	8
11	Ubicazione.....	8
12	Qualita'	8
13	Composizione	9
14	Descrizione catastale	9
15	Confini	10
16	Provenienza.....	10
17	Formalita' pregiudizievoli.....	11
17.1	Trascrizioni pregiudizievoli.....	11
17.2	Iscrizioni pregiudizievoli	12
18	Occupazione	13
19	Stralcio quota ai fini del giudizio di divisione	13
20	Regolarita' edilizia	14
21	Conformita' delle opere realizzate.....	14
22	Destinazione urbanistica dell'area.....	15
23	Adempimenti catastali.....	15
24	Certificazione energetica	15
25	Stima del valore del lotto	15
26	Documentazione fotografica e allegati.....	18

**** ** *

1 ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegati nn. 1-2	Raccomandate a.r. con comunicazione di sopralluogo.
Allegato n. 3	Coni visuali foto esterne.
Allegato n. 4	Immagini satellitari dell'area.
Allegato n. 5-6	Visura storica NCEU Sez. A Fg. 4 mapp. 1300 sub. 4-5-6.
Allegato n. 7	Planimetria catastale abitazione sub. 4-5.
Allegato n. 8	Planimetria catastale garage sub. 6.
Allegato n. 9	Elaborato planimetrico dei subalterni.
Allegato n. 10	Visura storica NCT Fg. 4 mapp. 1300.
Allegato n. 11	Estratto di mappa catastale.
Allegato n. 12	Atto di provenienza del 26.01.2006 rep. n. 110.625.
Allegato n. 13	Aggiornamento ispezioni ipotecarie.
Allegato n. 14	Permesso di Costruire n. 35/04 del 15.11.2004.



Allegato n. 15	Variante Permesso di Costruire n.115/05 del 15.11.2004.
All.ti n. 16-17	Attestazioni di Agibilità del 31.07.2008.
Allegato n. 18	Certificato di Destinazione Urbanistica CDU.
Allegato n. 19	Attestato di prestazione energetica (APE).
Allegato n. 20	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 19.11.2013 e successivo conferimento d'incarico del 03.12.2013.

3 SINTESI DELLA RELAZIONE PERITALE

- I beni oggetto di stima sono situati in comune di Borgoricco (PD), via Domenico Fanton, angolo con via delle Rive;
- trattasi della **piena proprietà** di una porzione di edificio residenziale di sette alloggi, di due piani fuori terra, con scoperto esclusivo;
- la valutazione è stata fatta considerando il bene un **LOTTO UNICO**;
- vi è piena corrispondenza nell'identificazione dei beni tra atto di pignoramento, nota di trascrizione, istanza di vendita e attuali risultanze catastali;
- secondo la toponomastica attuale i beni si trovano in via Domenico Fanton angolo con via delle Rive e non in via Cavinetto (traversa successiva a nord), come indicato in atti;
- l'unità risulta attualmente occupata da uno dei debitori;



- rispetto alle autorizzazioni rilasciate e agli estratti catastali sono presenti opere interne ed esterne difformi e non sanabili, per le quali sono stati quantificati i costi di rimessa in pristino;
- non sono previsti nuovi adempimenti catastali;
- unità immobiliare si trova in classe **E** di prestazione energetica.

4 COMUNICAZIONE DI SOPRALLUOGO E INVIO PERIZIA

La comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali è stata inviata ai debitori a mezzo raccomandate A.R. del 17.09.2014 presso gli indirizzi indicati in atti. **All. ti nn. 1-2**

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

Una delle due comunicazioni non è andata a buon fine ma il sopralluogo è avvenuto comunque alla data fissata.

Ai creditori viene inviata copia della presente relazione all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'avvocato costituito in data 03.02.2015.

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

Attestazione di invio notifiche e perizia - Allegato a parte n. 20.

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 Borgoricco (PD);



- indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari;
- richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica;
- acquisto copia atto di provenienza dal notaio dr. Michele Giardina di Vigonza (PD);
- ispezione e rilievi dei beni oggetto di perizia;
- redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- 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

Dall'atto di pignoramento "...omissis..

quota di 1/2 ciascuno e quindi complessivamente per l'intero della piena proprietà, nonché quota di 1/2 ciascuno e quindi complessivamente per l'intero della piena proprietà, di autorimessa, siti nel comune di Borgoricco (PD), Via Cavinetto, così censiti al NCEU del medesimo comune, fg. 4, sez. urbana "A", pille:

- 1300 sub 4 graffato con il sub 5 -A/2 - piano terra - 4 vani
 - 1300 sub 6 - C/6 - piano terra - mq 16
- ..omissis.."

7 CORRISPONDENZA ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI

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, con la sola differenza che i beni



si trovano in via Domenico Fanton angolo con via delle Rive e non in via Cavinetto (traversa successiva a nord).

I beni risultano comunque correttamente identificati.

8 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Descrizione generale

Oggetto della stima è la piena proprietà di una porzione di edificio residenziale costruito nella zona ovest del comune di Borgoricco, mediante un piano di lottizzazione realizzato tra il 2005 e il 2008.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di stima è composto di sette abitazioni distribuite su due piani fuori terra, alcune delle quali con scoperto esclusivo; fa parte della proprietà un'area scoperta comune con una piccola porzione di giardino, area manovra per l'accesso ai garage e parcheggio auto.

La tipologia edilizia è quella di un edificio in linea ad uso condominiale, con struttura portante in telaio di calcestruzzo armato su fondazioni continue, muratura in laterizio per tamponamento esterno e partizioni interne, solai a struttura mista in latero-cemento, tetto a due falde con cornice prefabbricata a vista, manto di copertura in tegole e lattonerie in rame.

Le superfici esterne del fabbricato sono in parte rivestite con mattoni di laterizio a vista ed in parte intonacate e tinteggiate con rivestimento per esterni di colore giallo chiaro.

Descrizione dei beni oggetto di pignoramento.

L'abitazione in oggetto si sviluppa interamente al piano terra del complesso edilizio, con giardino privato, garage e posto auto nell'area esterna condominiale.



Lo scoperto esclusivo è utilizzato come giardino, con percorsi pedonali pavimentati con lastre di ghiaio lavato o masselli in cemento prefabbricato autobloccanti, folta siepe perimetrale all'interno della recinzione. E' presente una casetta in legno da giardino prefabbricata, per ricovero attrezzi, della quale non è stata reperita alcuna pratica edilizia, mentre all'interno una buona parte del locale garage è in realtà stato accorpato all'abitazione, con la creazione di una ulteriore camera da letto attraverso lavori non autorizzati.

Dette difformità verranno descritte nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia.

Rifiniture

Finiture di media qualità, con ceramica di diverse tipologie presente nei pavimenti del soggiorno, disimpegno e camera piccola, oltre che su pareti e pavimenti dei servizi e sopra il piano cottura. Legno in parquet invece sulle due camere più grandi.

Porte interne in legno tamburato con impiallacciatura, finestre e porte-finestre in legno e vetro-camera con all'esterno oscuri in legno verniciato.

Impianti

Impianto elettrico eseguito in base alla normativa di cui alla L. 46/90, sistema di rilevamento anti intrusione, impianto videocitofonico e discreta componentistica bicolore.

Impianto di riscaldamento autonomo con generatore che produce anche acqua calda sanitaria, corpi scaldanti in ghisa.



Impianto idrosanitario con tubazioni incassate nelle murature o sotto pavimento con sanitari bianchi e rubinetterie in acciaio cromato; bagno grande con vasca, bagno piccolo con doccia senza bidet.

Nel suo complesso l'unità si trova in buono stato conservativo e non necessita di particolari interventi di manutenzione.

La consistenza dei beni ed il loro contesto sono illustrati nelle foto allegate alla presente relazione ai nn. da 1 a 13, inoltre per una migliore comprensione dei luoghi si allega planimetria con indicazione delle prese fotografiche esterne **all. n. 3** e immagini satellitari dell'area geografica e del contesto urbano in cui sorge il nucleo rurale del quale fa parte il bene pignorato **all. n. 4**.

La stima viene eseguita considerando i beni un LOTTO UNICO.

9 DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

10 COMPROPRIETARI

- **[REDACTED]**, nato in **[REDACTED]** (EE) il **[REDACTED]**, c.f. **[REDACTED]**
[REDACTED] (per la quota di 1/2 della piena proprietà);
- **[REDACTED]**, nata in **[REDACTED]** (EE) il **[REDACTED]**, c.f. **[REDACTED]**
[REDACTED], (per la quota di 1/2 della piena proprietà).

11 UBICAZIONE

Comune di Borgoricco (PD), via Domenico Fanton n. 18.

12 QUALITA'

Piena proprietà di una porzione di edificio residenziale due piani fuori terra composto di sette appartamenti. L'unità in oggetto si trova a piano



terra, con scoperto esclusivo e comproprietà sullo scoperto ad uso area manovra e posti auto.

Il garage è stato trasformato in ambiente abitabile, con lavori non autorizzati ma sanabili.

Superfici:

- abitazione - 81,31 m² di sup. lorda e commerciale;
- garage - 19,08 m² di sup. lorda e 9,54 m² di sup. commerciale;
- porticato - 26,18 m² di sup. lorda e 5,24 m² di sup. commerciale;
- cortile esclusivo - 171,20 m² di sup. lorda.

13 COMPOSIZIONE

Piano terra h. 2,70: ingresso - soggiorno - pranzo (foto nn. 7-8), anti, bagno (foto n. 9), camera 1 (foto n. 10), wc (foto n. 11), camera 2 (foto n. 12), camera 3 (ricavata al posto del garage, foto n. 13).

14 DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare urbana così censita al Casale di Borgoricco (PD):

Catasto Fabbricati

Sez.	Foglio	Mapp. sub.	Via	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
A	4	1300 4	D. Fanton	T	A/2	1	4 v.	€ 299,55
		5	"	(graffati)			21 m ²	
A	4	1300 4	"	T	C/6	1	16 m ²	€ 28,10

➤ visure storiche per immobile **All. ti nn. 5-6**

➤ planimetrie catastali **All. ti nn. 7-8**

➤ elaborato planimetrico dei subalterni **All. n. 9**

Catasto Terreni

Fg. 4, mapp. 1300 Ente Urbano di are 12.48;

SUB
6



- visura storica per immobile **All. n. 10**
- estratto di mappa **All. n. 11**

15 CONFINI

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

Catasto Terreni

- Del mappale 1300: mappali 1509, 1510, 1512, 1310, 1244;

Catasto Fabbricati

- Del mappale 438 sub. 4: subb. 3, 9, 8, 7, 6, 1, 5;
- Del mappale 438 sub. 5: subb. 2, 3, 4, 1;
- Del mappale 438 sub. 6: subb. 7, 1, 5, 4;

stesso comune e foglio catastale.

16 PROVENIENZA

- Con atto di compravendita del [redacted] rep. n. [redacted] notaio dr. Michele Giardina di Vigonza (PD), trascritto a Padova il [redacted] ai nn. [redacted], i sig.ri [redacted] nato in [redacted] (EE) il [redacted], c.f. [redacted] e [redacted], nata in Romania (EE) il [redacted] c.f. [redacted] acquistarono, per la quota di 1/2 ciascuno e complessivamente l'intera piena proprietà, i beni oggetto di stima dalla società **Costruzioni [redacted] & C.** con sede a Campodarsego (PD), c.f. 02323870283 **All. n. 12**;
- la società [redacted] & C. acquistò, tra altri, i terreni su cui costruire i beni in oggetto con atto di compravendita del 08.07.2004 rep. 57981/16401 notaio dr. [redacted]



Roberto di Camposampiero (PD), trascritto a Padova [redacted] ai nn. [redacted], dalla società [redacted] di Massanzago (PD), c.f. [redacted] e dalla società [redacted] di Massanzago (PD), c.f. 03498100282, entrambe per la quota di 1/2 della piena proprietà;

- le società [redacted], a loro volta acquisirono i terreni per la quota di 1/2 della piena proprietà ciascuna, tra altri, con atto di compravendita del 05.03.2003 rep. 127.500 notaio dr. Giorgio Merone di Camposampiero (PD), trascritto a Padova il 18.03.2003 ai nn. [redacted], dal sig. [redacted] nato a Borgoricco (PD) il [redacted];
- per successione legittima in morte di [redacted], nata a Borgoricco (PD) [redacted], registrata a Padova il [redacted] al n. 2473 Vol. 20, ivi trascritta il 02.09.1985 ai nn. 16086/11845, i terreni in oggetto, tra altri, furono pervenuti per l'intera proprietà a Bortolato Rino;
- per successione legittima in morte di [redacted], nato a Borgoricco (PD) il [redacted], registrata a Padova il 20.12.1984 al n. 2472 Vol. 20, ivi trascritta il 02.09.1985 ai nn. 16085/11844, i terreni in oggetto, tra altri, furono pervenuti per l'intera proprietà a [redacted].

17 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

17.1 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

- **nn. 24739 R.G. e 16597 R.P. del 05.08.2013**



titolo: pignoramento immobiliare del 07.05.2013, n. 482/2013 di rep.;

a favore: BMW FINANCIAL SERVICES ITALIA S.P.A., con sede a San Donato Milanese (MI), p. iva 12528930154, c.f. 00794220236;

contro: [REDACTED], nato in Romania (EE) il [REDACTED] 6, c.f. [REDACTED]
[REDACTED] (per la quota di 1/2 della piena proprietà);
- [REDACTED], nata in [REDACTED] (EE) il [REDACTED]
c.f. [REDACTED] (per la quota di 1/2 della piena proprietà).

diritto: piena proprietà;

beni colpiti: lotto unico.

17.2 ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

- **6289/1342 R.P. del 03.02.2006**

titolo: ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario;

somma iscritta: complessivamente € 260.000,00;

a favore: Banca Antonveneta S.p.A." con sede a Padova;

contro: - [REDACTED], nato in Romania (EE) il [REDACTED] 5, c.f. [REDACTED]
[REDACTED] (per la quota di 1/2 della piena proprietà);
- [REDACTED], nata in Romania (EE) [REDACTED],
c.f. [REDACTED], (per la quota di 1/2 della piena proprietà);

diritto: piena proprietà;

beni colpiti: lotto unico.

- **14494/2849 R.P. del 13.04.2011**

titolo: ipoteca legale ex art 77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs 193/01;



somma iscritta: complessivamente € 25.339,70;

a favore: EQUITALIA POLIS S.P.A. , con sede a Napoli;

contro: [REDACTED], nato [REDACTED],
[REDACTED] (per la quota di 1/2 della piena proprietà);

diritto: quota di 1/2 della piena proprietà;

beni colpiti: lotto unico.

- **1657/320 R.P. del 18.01.2010**

titolo: **ipoteca legale** ex art 77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs 193/01;

somma iscritta: complessivamente € 42.151,42;

a favore: EQUITALIA POLIS S.P.A. , con sede a Napoli;

contro: [REDACTED], nata in [REDACTED] (EE) [REDACTED], c.f. [REDACTED]

diritto: quota di 1/2 della piena proprietà;

beni colpiti: lotto unico.

Aggiornamento ispezioni ipotecarie. **All. n. 13**

18 OCCUPAZIONE

L'abitazione è attualmente occupata da Ciobotaru Valerica, comproprietaria esecutata.

19 STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE

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



20 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:

- in data 15.11.2004 è stato rilasciato alla società Costruzioni Girasole S.n.c. di Scapin Pio Francesco & C. con sede a Campodarsego (PD), Permesso di Costruire n. 35/04 Prot. n. 3628/04, per la costruzione di edificio residenziale di 7 alloggi **All. n. 14**;
- in data 22.02.2006 è stato rilasciato alla società Costruzioni Girasole S.n.c. di Scapin Pio Francesco & C. con sede a Campodarsego (PD), Permesso di Costruire in Variante n. 115/05 Prot. n. 12588/05 **All. n. 15 con elaborati grafici**;
- in data 31.07.2008 sono state rilasciate Attestazioni di Agibilità riferite alla pratica n. 35/04 del 15.11.2004 **All. nn. 16-17**.

21 CONFORMITA' DELLE OPERE REALIZZATE

Nel corso del sopralluogo ho riscontrato difformità interne ed esterne rispetto al progetto autorizzato.

In particolare vi è da segnalare che l'unità censita come garage, pur conservando esternamente in portone basculante, all'interno è in parte stata trasformata in una camera da letto collegata all'abitazione, naturalmente non presente nei permessi di costruire e nelle attuali planimetrie catastali.

Ad avviso del sottoscritto detta difformità non è sanabile e neppure regolarizzabile attraverso "il piano casa", i cui interventi non trovano applicazione su edifici anche parzialmente abusivi.



Nello scoperto esclusivo esterno invece è presente una casetta in legno da giardino prefabbricata, per ricovero attrezzi, della quale non è stata reperita alcuna pratica edilizia.

In fase di stima alla superficie trasformata in camera da letto verrà dato un valore da garage, mentre alla casetta da giardino non sarà dato alcun valore. I costi necessari alla rimessa in pristino dei luoghi possono essere quantificati approssimativamente in €. 2.000,00 che saranno detratti dal valore complessivo dei beni.

22 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Borgoricco (PD), l'area sulla quale è costruito il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto è così destinata dal Piano Regolatore Comunale:

- Zona C2.2-6 - Nuova espansione rada, lotti - P. di L. CAVINETTO 1.

all. n. 18

23 ADEMPIMENTI CATASTALI

Non sono previsti nuovi adempimenti catastali.

24 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si allega attestato di prestazione energetica (APE), registrato e confermato presso il portale della regione Veneto Ve.Net energia, da cui risulta: Edificio di classe E - indice di prestazione energetica globale 142,53 KWh/m²anno, indice di prestazione riscaldamento 98,48 KWh/m²anno. All. n. 19.

25 STIMA DEL VALORE DEL LOTTO

Criteria di stima



La superficie commerciale è stata calcolata al lordo dei muri di proprietà e al 50% di quelli in confinanti con altre unità.

Il valore unitario espresso in €/m² che viene considerato per la superficie commerciale del lotto, deriva da un valore medio (attuale) di mercato di 1.200,00 €/m², 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, ai vincoli urbanistici.

Infine dalla destinazione urbanistica dell'area e dalle informazioni reperite in loco e in rete.

A detto valore è stato applicato un coefficiente di deprezzamento basato sul reale stato di conservazione e delle opere di riqualificazione necessarie a portare l'unità al normale stato conservativo.

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

Valore del lotto unico

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



Comune di Borgoricco (PD) - Sez. A Foglio 4 Mappale 1300 Subb. 4-6									
N.	L1(m)	L2(m)	S(m ²)	c. p. e v.	S.C. (m ²)	(€/m ² normale stato conservativo)	c. f.	(€/m ² stato attuale)	V(€)
abitazione piano terra	7,70	11,30	87,01	1,00	87,01	1.200,00	1,00	1.200,00	104.412,00
a dedurre	-0,90	1,40	-1,26	1,00	-1,26	1.200,00	1,00	1.200,00	-1.512,00
a dedurre	-1,50	1,20	-1,80	1,00	-1,80	1.200,00	1,00	1.200,00	-2.160,00
a dedurre	-1,20	2,20	-2,64	1,00	-2,64	1.200,00	1,00	1.200,00	-3.168,00
tot. parziale			81,31		81,31				
garage	5,30	3,60	19,08	0,50	9,54	1.200,00	1,00	1.200,00	11.448,00
portico	13,00	1,40	18,20	0,20	3,64	1.200,00	1,00	1.200,00	4.368,00
portico	5,60	1,20	6,72	0,20	1,34	1.200,00	1,00	1.200,00	1.612,80
portico	4,20	0,30	1,26	0,20	0,25	1.200,00	1,00	1.200,00	302,40
tot. parziale			45,26		14,78				
tot. complessivo			126,57		96,09				
cortile esclusivo	7,50	17,60	132,00	0,04	5,28	1.200,00	1,00	1.200,00	6.336,00
cortile esclusivo	7,00	5,60	39,20	0,04	1,57	1.200,00	1,00	1.200,00	1.881,60
tot. parziale			171,20		6,85				
a dedurre per opere di rimessa in pristino									-3.000,00
TOTALE									120.520,80

Pertanto in base ai parametri descritti, ad oggi il valore della piena proprietà dell'immobile che costituisce il lotto unico, arrotondato per difetto, risulta di **€ 120.000,00**.

Padova, lì 03.02.2015

(arch. Mirco Carlin)

