

Dott. Ing. Maria Cristina Gasparetto
Via Umberto I° n. 69 - 35122 Padova
Cell. 3491931210
e-mail: ingasparetto@alice.it

Padova, 07/11/17

TRIBUNALE DI PADOVA
G.E. Dott.ssa Caterina ZAMBOTTO

Oggetto: E.I. N.R.G. 06/2017 – LUCREZIA SECURITISATION S.r.l. per mezzo del suo procuratore ITALFONDIARIO S.p.A. / [REDACTED].

RELAZIONE TECNICA

§ 1 – PREMESSA

La sottoscritta Ing. Maria Cristina Gasparetto, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 2169 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1867, in data 16/015/17 è comparsa avanti il Cancelliere delle Esecuzioni immobiliari per prestare il giuramento di rito impegnandosi a rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito formulato dal Giudice Dott.ssa Caterina Zambotto.

§ 2 – CORRISPONDENZA ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Le risultanze catastali e lo stato di fatto riferiti agli elementi identificativi dei beni corrispondono con i dati dell'Atto di pignoramento raffrontati con l'Istanza di vendita.

§ 3 – DESCRIZIONE CATASTALE (All. 1)

Comune di Grantorto (PD) - N.C.E.U.

Fg. 12 mapp. 140 – Cat. A/6 – Cl. U – vani 5 - Sup. catastale: Tot. m²146; Tot. escluse aree scoperte m²121 – Rendita € 198,84 – Via Sant. Antonio n. 206 – piano T-1

Comune di Grantorto (PD) - N.C.T.

Fg. 12 mapp. 54 – Ente Urbano – are 04.46

Fg. 12 mapp. 54 – Seminativo 3 – are 04.40 – R.D. €2,88; R.A. € 2,16

§ 4 – VARIAZIONI CATASTALI

NCEU - Fg. 12 mapp. 140

- Unità immobiliare dal 09/11/2015: Inserimento in visura dei dati di superficie

- Situazione dell'unità immobiliare dal 14/03/2011: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 63328.1/2011) del 14/03/2011 protocollo n. PD0128301 in atti dal 14/03/2011

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992: VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

§ 5 – PROVENIENZA

NCEU - Fg. 12 mapp. 140

- Attuale intestazione dal 06/06/2006: [REDACTED] (1/2 proprietà) e [REDACTED] (1/2 proprietà) – COMPRAVENDITA (n. 17225.1/2006) del 06/06/06. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/06/2006 Rep. n. 83549 Notaio Corradi Cesare sede Piazzola sul Brenta.

In precedenza:

- dal 06/12/1991 fino al 06/06/2006: [REDACTED] (proprietà in regime di comunione dei beni); [REDACTED] (proprietà in regime di comunione dei beni) – COMPRAVENDITA (n. 3796.1/1992) del 06/12/1991. Voltura in atti dal 25/09/1998 Rep. n. 44886 Notaio Gallo Lino – Registrazione UR Cittadella Vol IV n. 60 del 11/12/1991

- dal 14/07/1990 fino al 06/12/1991: [REDACTED] (tutti comproprietari); [REDACTED] (usufruttuario parziale), [REDACTED] (comproprietario); [REDACTED] (comproprietario) – SUCCESSIONE (n. 14908.1/1991) del 14/07/1990 Voltura in atti dal 25/09/1998 Registrazione UR di Roma n. 48 del 21/10/1990

- situazione degli intestati relativa ad atto del 23/05/1984 (antecedente all'impianto meccanografico) fino al 06/12/1991: [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]) (tutti comproprietari); [REDACTED] (usufruttuario parziale); [REDACTED] Josephine (comproprietario) – DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/05/1984 Voltura in atti dal 14/02/1994 Registrazione UR Vol. 27 n. 2186 del 11/10/1991 (n. 14907.1/1991)

- situazione degli intestati dall'impianto meccanografico fino al 23/05/1984: [REDACTED] (128/720 proprietà); [REDACTED] (8/720 proprietà); [REDACTED] (2/720 proprietà); [REDACTED] (2/720 proprietà); [REDACTED] (128/720 proprietà); [REDACTED] (2/720 proprietà); [REDACTED] (124/720 proprietà); [REDACTED] (2/720 proprietà); [REDACTED] (124/720 proprietà); [REDACTED] (usufruttuario parziale; 12/720 proprietà); [REDACTED] (80/720 proprietà)

NCT - Fg. 12 mapp. 54

- Attuale intestazione dal 06/06/2006: [REDACTED] (1/2 proprietà) e [REDACTED] (1/2 proprietà) – COMPRAVENDITA (n. 17225.1/2006) del 06/06/06. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/06/2006 Rep. n. 83549 Notaio Corradi Cesare sede Piazzola sul Brenta.

In precedenza:

- situazione degli intestati dal 06/12/1991 fino al 06/06/2006: [REDACTED] (proprietà in regime di comunione dei beni); [REDACTED] (proprietà in regime di

comunione dei beni) – COMPRAVENDITA (n. 3796.1/1992) del 06/12/1991. Voltura in atti dal 25/09/1998 Rep. n. 44886 Notaio Gallo Lino – Registrazione UR Cittadella Vol IV n. 60 del 11/12/1991

- dal 14/07/1990 fino al 06/12/1991: [REDACTED] (comproprietario); [REDACTED] (comproprietario) – DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/07/1990 in atti dal 09/05/1994 Registrazione Roma Vol. 48 n. 13828 del 21/10/1991 (n. 391.1/1992)

- dal 23/05/1984 fino al 06/12/1991: [REDACTED] (nato [REDACTED] [REDACTED] (nato il [REDACTED]) (tutti comproprietari); [REDACTED] (usufruttuario parziale); [REDACTED] (comproprietario); [REDACTED] (comproprietario) - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/05/1984 in atti dal 08/02/1993 Registrazione Padova Vol. 27 n. 2186 del 11/10/1991 (n. 11660.1/1991)

- dal 08/10/1975 fino al 23/05/1984: [REDACTED] (64/360 proprietà); [REDACTED] (4/360 proprietà); [REDACTED] (1/360 proprietà); [REDACTED] (1/360 proprietà); [REDACTED] (64/360 proprietà); [REDACTED] nato il [REDACTED] (64/360 proprietà); [REDACTED] nato il [REDACTED] (1/360 proprietà); [REDACTED] (1/360 proprietà); [REDACTED] (64/360 proprietà); [REDACTED] (60/360 proprietà e usufrutto parziale); [REDACTED] (40/360 proprietà) -DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/10/1975 in atti dal 30/06/1982 Registrazione UR Cittadella Vol. 171 n. 203 del 04/07/1981 (n. 57

- dall'impianto meccanografico del 01/03/1971 fino al 08/10/1975: [REDACTED]

[REDACTED] (tutti 3/6 comproprietà); [REDACTED] (2/6 comproprietà); [REDACTED] (1/6 proprietà e usufrutto parziale)

§ 6 – DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal PRG vigente: Zona E4B regolata dalle NTA Art. 16.3.1

§ 7 – SOPRALLUOGO

Il sopralluogo si è svolto in data 14/09/2017.

In precedenza il Custode Dott.ssa Carpanese aveva eseguito l'accesso con l'ausilio di un fabbro, autorizzato dal Giudice.

Era stata rimossa la serratura originaria, sostituita da un a chiusura a lucchetto.

Al momento del sopralluogo la sottoscritta, munita delle chiavi del lucchetto fornite dalla Dott.ssa Carpanese, ha riscontrato la sostituzione della serratura.

Il sopralluogo è stato comunque effettuato grazie al sopraggiungere dell'esecutato.

I beni oggetto di pignoramento consistono in un'abitazione accostata con scoperto esclusivo e in un terreno ad uso agricolo. **(Foto 1,2)**

La zona è periferica, caratterizzata da abitazioni sparse.

Nelle vicinanze è presente un impianto sportivo per il gioco del tennis e una pista per motocross.

L'abitazione occupa la porzione di testa di un immobile diviso in tre unità, sviluppato in lunghezza lungo l'asse Est Ovest, risalente all'inizio del secolo scorso. **(Foto 3)**

Le restanti porzioni sono a destinazione magazzino, ricovero attrezzi, granaio, in uno stato di abbandono, ad eccezione di un cantiere a ridosso della parete di testa lato Ovest, presumibilmente per la messa in sicurezza del muro in previsione di un prolungamento della costruzione.

L'abitazione, sviluppata su due piani, si compone di un portico da cui si accede ad un ingresso soggiorno, con accesso ad un'ampia cucina e alla scala ad una rampa per il primo piano, in legno, molto ripida. **(Foto 4,5,6)**

Dalla cucina si accede attraverso un piccolo locale dotato di lavandino ad un bagno con vasca, finestrato. **(Foto 7)**

Dal portico si accede ad un ripostiglio con funzione anche di centrale termica. (Foto 4)

Il primo piano si compone di un corridoio da cui si accede a due camere con affaccio verso Nord e due camere con affaccio verso Sud. Alcune pareti divisorie consistono in tramezze in legno.

Il soffitto è di tipo a mansarda rivestito di tavole in legno. **(Foto 8)**

I pavimenti del piano terra sono in piastrelle di diversa misura e colore, tutte di tipo economico.

I pavimenti del primo piano sono in tavole di legno grezzo nel corridoio, in parquet nelle stanze.

Gli infissi sono di modesta fattura, con vetro singolo, con imposte a due battenti in legno, privi di manutenzione.

La finestra della camera lato Sud, si differenzia per le dimensioni, a veranda.

Le porte interne sono in legno, di modesta fattura.

L'impianto di riscaldamento è dotato di elementi radianti disposti in ogni stanza. Si presume che l'impianto non sia sottoposto a manutenzione.

Nel soggiorno è presente un caminetto e in cucina è installata una stufa.

L'abitazione non risulta attualmente abitata, nonostante la presenza di arredi e suppellettili.

L'esterno si presenta deteriorato.

L'immobile è stato oggetto di interventi di messa in sicurezza, testimoniati dalla presenza di catene di ancoraggio sulle pareti ad Est e a Nord.

Successivamente è stato eseguito un intervento di modesta sopraelevazione della copertura.

Nel 2009 è stato presentato in Comune un progetto di ristrutturazione, approvato con Permesso di Costruire n. 40/07, mai realizzato.

Si tratta di un intervento comportante modifiche interne e ridefinizione dei locali, senza aumento di volume.

L'abitazione è circondata sui lati Nord, Est e Sud da area esclusiva di pertinenza e da passaggio carraio e pedonale per l'immissione alla strada.

Il passaggio e l'area scoperta subiscono una servitù di passaggio a favore delle altre unità, probabilmente non legittimata da atto ma da consuetudine.

Sul lato Ovest il muro di confine risulta in comune con altra proprietà.

La proprietà si completa con un piccolo appezzamento di terreno ad uso prato e orto.

Sono presenti due manufatti abusivi sull'area lato Sud.

Un manufatto è costruito con materiale di recupero in legno e in lamiera ondulata, con copertura in amianto, ad uso deposito e ricovero attrezzi. Un secondo manufatto è costruito in mattoni con copertura in amianto, con affiancato un caminetto. **(Foto 9,10)**

Entrambi i manufatti, di fattura rudimentale, versano in precarie condizioni statiche.

§ 8 – REGOLARITA' EDILIZIA

Ai sensi della Legge n. 47/85 e successive modificazioni l'immobile è da ritenersi in regola, mentre due manufatti sono totalmente abusivi.

Pratiche edilizie (All. 2)

- Richiesta di Permesso di Costruire presentata da [REDACTED] del 26/07/2007 prot. n. 7305

- Permesso di Costruire n. 40/07 del 11/06/2009 prot. n. 05371 per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione di un fabbricato ad uso residenziale (con piante stato attuale, di progetto e comparativa)

§ 9 – CONFINI

Confini proprietà: Nord mapp. 137, mapp. 142, Via San Antonio, "Sorgente Castagnara"; Est mapp. 278, mapp. 142, "Sorgente Castagnara"; Sud mapp. 274; Ovest mapp. 274, mapp. 542, mapp. 498.

Confini abitazione: Nord, Est, Sud area esclusiva di proprietà; Ovest mapp. 542.

Confini terreno: Nord stessa proprietà, mapp. 142, "Sorgente Castagnara"; Est "Sorgente Castagnara"; Sud mapp. 274; Ovest mapp. 274, stessa proprietà.

§ 10 – PRESTAZIONE ENERGETICA

Lo stato dell'immobile e le condizioni dell'impianto di riscaldamento non consentono una definizione della classe energetica.

§ 11 – ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI (All. 3)

Nota di Iscrizione nn. 31199/8050 del 08/06/2006. Agenzia delle Entrate di Padova - Territorio.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Capitale € 90.000,00. Tasso interesse annuo 4,25%. Interessi € 90.000,00. Totale € 180.000,00. Durata 15 anni.

Unità negoziale n.1

Comune Grantorto (PD) – NCEU

Fg. 12 mapp. 140 – Cat. A/6 – vani 5 – Via Sant'Antonio n. 206 - Piano T-1

Comune Grantorto (PD) – NCT

Fg. 12 mapp. 140 – Ente Urbano – are 04.46

Fg. 12 mapp. 54 – Terreno – are 04.40

A favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA PADOVANA SOC. COOP. (1/1 proprietà)

Contro [REDACTED]
[REDACTED]

Nota di Trascrizione nn. 31198/17225 del 08/06/2006. Agenzia delle Entrate di Padova - Territorio

Compravendita.

Unità negoziale n.1

Comune Grantorto (PD) – NCEU

Fg. 12 mapp. 140 – Cat. A/6 – vani 5 – Via Sant'Antonio n. 206 - Piano T-1

Comune Grantorto (PD) – NCT

Fg. 12 mapp. 140 – Ente Urbano – are 04.46

Fg. 12 mapp. 54 – Terreno – are 04.40

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] (1/2 proprietà in comunione legale [REDACTED]);
[REDACTED] (1/2 proprietà in comunione legale [REDACTED])

Nota di Trascrizione nn. 2742/1919 del 23/01/2017. Agenzia delle Entrate di Padova - Territorio

Pignoramento.

Unità negoziale n.1

Comune di Grantorto (PD) – NCEU

Fg. 12 mapp. 140 – Cat. A/6 – vani 5 – Via Sant'Antonio n. 206 - Piano T-1

Comune Grantorto (PD) – NCT

Fg. 12 mapp. 140 – Ente Urbano – are 04.46

Fg. 12 mapp. 54 – Terreno – are 04.40

A favore: LUCREZIA SECURITISATION S.r.l. (1/1 proprietà)

[REDACTED]

§ 12 – VALORE COMMERCIALE

Il bene consiste in una unità residenziale accostata ad altro fabbricato, con scoperto pertinenziale e terreno agricolo confinante lato Est.

La costruzione risale ai primi anni del '900, parzialmente ristrutturata.

La stima, di tipo comparativo, tiene conto dei seguenti fattori esterni ed interni all'immobile:

epoca di costruzione (vetustà oltre 50 anni); ubicazione nel territorio (zona periferica), comodità ai servizi (scarsa); orientamento (lati Nord, Est, Sud); tipologia (unifamiliare); criteri costruttivi (in disuso); qualità delle finiture (scadenti); superficie commerciale secondo le normative Uni 10750/05 e D.P.R. n. 138/98 (m²170 circa misurati su tavola di progetto); manutenzione (assente); stato di occupazione (libero); impianto di riscaldamento (autonomo ma obsoleto).

E' stata effettuata un'indagine presso alcune Agenzie Immobiliari della zona riguardante

il mercato delle tipologie edilizie simili ed inoltre è stato consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Si è tenuto conto inoltre della possibilità di ristrutturazione dell'immobile, prendendo spunto dal progetto depositato in Comune.

Si stima un valore commerciale base di €/m² 750,00.

Il valore viene corretto applicando opportune percentuali alle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

- vetustà - 30%
- servitù - 10%
- conservazione - 5%
- dimensioni +3%
- orientamento + 2%

Bilancio: - **40%**

In cifre:

m²170 x €/m²750,00 = € 127.500,00

€ 127.500,00 - 40% = € 76.500,00

Il valore viene decurtato del 15% per assenza di garanzie per vizi.

€ 76.500,00 - 15% = € 65.025,00

La demolizione dei manufatti abusivi con il conferimento in discarica dei materiali e la bonifica dell'amianto comportano una spesa di circa € 2.500,00.

€ 65.025,00 - € 2.500,00 = € 62.525,00

Il terreno occupa una superficie di m² 440, a forma regolare, facilmente raggiungibile dalla strada con mezzi agricoli.

In base al valore dei terreni agricoli rilevato dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, si stima un valore di €/m² 7,00

€/m² 7,00 x m²440 = € 3.080,00

Si ritiene di assegnare al compendio (abitazione + terreno) il valore di € 65.605,00 arrotondato a **€ 65.600,00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Dott. Ing. Maria Cristina Gasparetto