

**TRIBUNALE DI PADOVA
IMMOBILIARE**



Giudice Sabino dott.ssa Micol

PROCEDURA ESECUTIVA - R.G. Esecuzioni n°116/2017

promossa da:

LUCREZIA SECURITISATION S.R.L.

RELAZIONE PERITALE

Padova, li 15 Ottobre 2017

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA - R.G. Esecuzioni n°116/2017

PREMESSA

Con ordinanza del 20 Aprile 2017, il Giudice per le esecuzioni immobiliari dott.ssa **Zambotto Caterina** ha nominato come esperto il sottoscritto dott. Arch. Maurizio Azzariti, iscritto all'albo degli architetti della Provincia di Padova al n°1776, nella procedura esecutiva immobiliare n°116/2017 promossa da **LUCREZIA SECURITISATION S.R.L.**

in danno del sig.

Il giuramento è avvenuto il giorno 194 Maggio 2017, con l'incarico di verificare innanzi tutto lo stato dei luoghi e la documentazione tecnico-amministrativa ed infine di eseguire una valutazione economica dei beni oggetto della procedura.

RELAZIONE PERITALE

Svolgimento delle operazioni peritali

il sottoscritto, dopo aver esaminato i fascicoli di causa ed esperito le preliminari ricerche comunali e catastali, il giorno 27 Settembre 2017, previo avviso alle parti mediante raccomandata A.R. dava inizio alle operazioni peritali.

Rilevava gli ambienti e le misure esterne ed interne degli immobili, trovandole rispondenti a quanto riportato negli elaborati catastali in suo possesso (vedere all. n°3); fotografava le viste principali interne ed esterne dello stesso (vedere all. n°2).

Descrizione e consistenza dell'immobile

L'oggetto della presente relazione è situato in Carmignano di Brenta, via Margherita 2.

Trattasi di due unità immobiliari, iscritte al N.C.F. e così identificate (vedere all. n°3):

foglio 14, part. 1479, sub. 3, cat. A/3, classe 1, vani 6,5;

foglio 14, part. 1479, sub. 4, cat. C/2, classe 1, mq 60;

L'immobile sorge su un terreno iscritto al Catasto Terreni:

foglio 14, part. 1479, mq 448.

L'immobile fa parte di un edificio bifamiliare di tre piani fuori terra realizzato prima del 1967.

Il fabbricato risulta in cattive condizioni, presenta una serie di

fessurazioni, alcune delle quali di una certa importanza dovute probabilmente a cedimento delle fondazioni (ammesso che vi siano!); all'interno presenta alcune macchie di umidità provenienti da infiltrazioni dalle fondazioni e dalla copertura; è realizzato in muratura portante in mattoni intonacati e solai in legno con sottostante controsoffitto in arelle.

Esso è situato in un contesto residenziale alle porte del Comune; ha uno scoperto condominiale.

L'unità residenziale è costituita da un soggiorno di 15 mq, da una cucina di 13 mq, da due camere rispettivamente di 21 e 22 mq, da un wc di 2,50 mq e da una soffitta di 53 mq; il tutto per una superficie totale di circa 160 mq.

La seconda unità è un deposito su due piani di 30 mq cadauno.

L'abitazione risulta in cattive condizioni; ha pavimenti in ceramica negli ambienti giorno al piano terra ed in tavole di legno nelle due camere; la cucina ha un rivestimento in perlinato a tutt'altezza ed il bagno in ceramica alto circa 2 mt; i serramenti esterni sono in legno verniciato con scuri in tavole; le porte in legno verniciato.

Essendo l'edificio antecedente all'entrata in vigore del D. Lgs. 19 Agosto 2005 n°192 e dei decreti attuativi, mancava l'attestato di certificazione energetica; si può ipotizzare che l'immobile sia in Classe Energetica G.

Il deposito è realizzato con le stesse modalità dell'unità

residenziale; anch'esso risulta in non buone condizioni ed il solaio del primo piano a prima vista sembra pericolante.

Autorizzazioni edilizie

Essendo la costruzione dell'edificio anteriore al 1967, l'unità non ha licenza edilizia; esiste solamente una Dichiarazione di idoneità alloggio rilasciata dal Comune di Carmignano il 20 Febbraio 2017 prot. n°1541 (vedere all. n°1).

Proprietà, utilizzo e Provenienza

La proprietà dell'immobile è del sig. _____ coniugato. Egli ne è venuto in possesso il giorno 8 Novembre 2004, come da atto di compravendita n°32200/6535 redatto dal notaio Ronca Maria Graziella di Cittadella (vedere all. n°4).

Precedentemente l'immobile è stato di proprietà dei sigg. _____ che ne sono venuti in possesso il 13-02-2000 da successione di _____ ed il 7-03-2001 da successione di _____

Le unità sono in uso dalla famiglia del proprietario.

Gravami ipotecari e trascrizioni pregiudizievoli

Sull'immobile risultano ascritti:

una ipoteca volontaria di € 150.000,00 del 8-11-2004 come da atto del notaio Ronca Maria Gabriella n°27735/6536 a favore di Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Padovana soc. Coop. a r.l.

un atto di pignoramento del 16-01-2017 da parte dell'Ufficiale giudiziario di Padova n°386 a favore di Lucrezia Securitisation s.r.l. (vedere all. n°6).

pertanto il valore di vendita è di

€ 35.700,00

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

L'esperto

arch. MAURIZIO AZZARITI

