

TRIBUNALE DI PADOVA
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. n. 125/2025
Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

INTEGRAZIONE

a seguito di ordinanza dell'On. Giudice datata 07.04.2026

Promossa da:

Contro:



APER

intervenuto

intervenuto

Intervenuto



RELAZIONE D'INTEGRAZIONE

Brevi premesse:

Con ordinanza dell'On. Giudice datata 07.04.2026, si disponeva che:

"l'Esperto, geom. Vettore, proceda all'accertamento dello stato di fatto dell'immobile, indicando se vi è la necessità di operare interventi di manutenzione straordinaria, provvedendo altresì a stimarne il costo"

Ricevuto tale mandato, lo scrivente CTU in data 21.04.2026, unitamente a proprio personale di supporto (data l'operazione da svolgere in quota), eseguiva sopralluogo presso i beni oggetto di ipoteca ubicati nel Comune di Candiana in via dell'Artigianato n. 12 di cui ai lotti 1-2-3 indicati nell'elaborato peritale depositato; per l'ispezione, come anzidetto, lo scrivente si è avvalso del supporto di personale esperto in materia edilizia (sig. _____ titolare dell'omonima Impresa Edile) per meglio analizzare e rilevare le criticità segnalate.

Oggetto dell'accertamento

L'oggetto dell'all'accertamento, di cui all'ordinanza su riportata, deriva dalle lamentate infiltrazioni d'acqua denunciate dall'esecutata nella porzione di capannone di cui al lotto 3 e quelle lamentate dal conduttore del capannone di cui al lotto 2.

Come indicato rispettivamente a pag. 14 e 23 (cap. stato di manutenzione) della relazione peritale, gli immobili di cui ai lotti 2 e 3, alla data della prima ispezione, presentavano alcune tracce di infiltrazioni che apparivano datate e asciutte.

Lamentano i suddetti conduttori che durante i fenomeni meteorologici di pioggia di medio alta intensità si manifestano percolazioni d'acqua dal soffitto delle rispettive unità.

Descrizione dei luoghi:

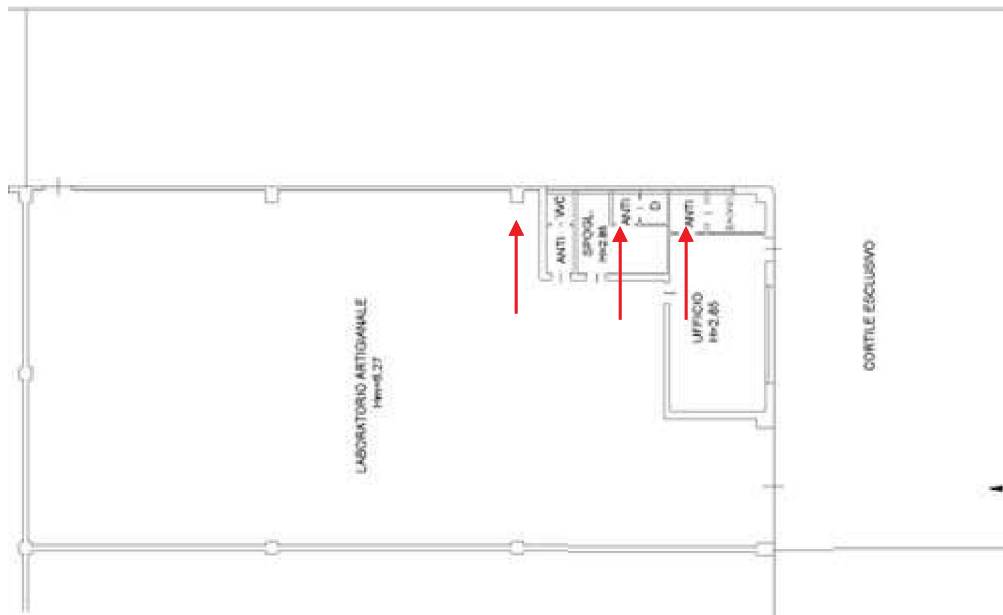
Capannone Lotto 2: sulla parete est in corrispondenza del tetto, tra la 4^a e la 5^a e tra la 6^a e la 7^a trave, nonché sul 2° pilastro, si evincono tracce di percolazione d'acqua provenienti dal tetto;



In particolare, le tracce su indicate sono puntualizzate in alcune parti del capannone e riguardano



solo la parete est del medesimo;



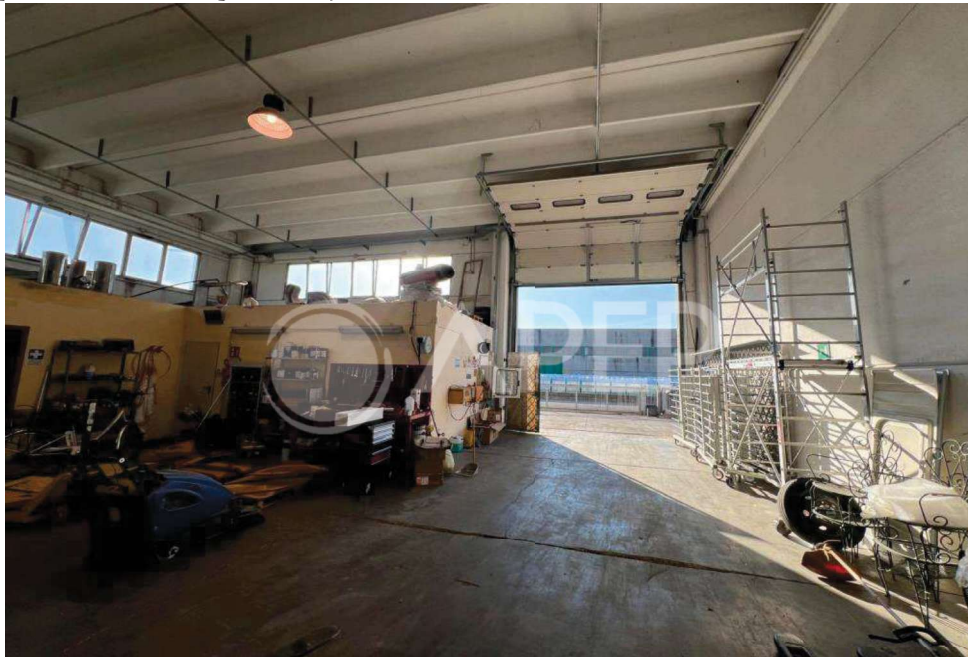
Come si evince dalle immagini su esposte e che seguono, le tracce di infiltrazione sono puntualizzate e non diffuse su tutta la parete.



Altre parti del capannone non sono interessate da fenomeni di infiltrazioni come si evince dalle



riprese fotografiche che di seguito si riportano.



Va evidenziato che in occasione dei sopralluoghi eseguiti dallo scrivente non si sono mai manifestati fenomeni di percolazione d'acqua e le pareti si sono sempre palesate asciutte; va rilevato altresì che in occasione del secondo sopralluogo in data 21.04.2026 poche ore dopo un'intensa pioggia, ancora le pareti si presentavano asciutte e non si manifestavano fenomeni di percolazione d'acqua dal tetto. Va altresì riferito, che in data 14.04.2026, lo scrivente, trovandosi nei pressi degli immobili oggetto di pignoramento, vista la giornata uggiosa e le gravi infiltrazioni lamentate, si è recato presso il capannone pignorato e grazie alla fattiva e volontaria collaborazione del conduttore (tale sig. Crivellaro) dell'unità di cui al lotto 2, ha ispezionato i luoghi constatando anche in quella occasione l'inesistenza di percolazione d'acqua o bagnamento delle pareti; il conduttore riferiva allo scrivente che il fenomeno di infiltrazione si verifica in particolari condizioni di forte pioggia e vento proveniente in particolare da direzione ovest verso est.

Verifica

Dati i su esposti rilievi, lo scrivente procedeva all'ispezione del tetto in corrispondenza della parete est del capannone (lotto 2), parete dalla quale presumibilmente avvengo le infiltrazioni;



L'analisi dei luoghi ha palesato alcune rappazzature della guaina di impermeabilizzazione che



inducono a pensare a vecchie riparazioni; come si evince dalle immagini che seguono, il formarsi di pozzanghere e la mancata presenza di attuali infiltrazioni o bagnamento dei muri nei locali sottostanti, sottintende la giusta tenuta della guaina in condizioni di ordinari fenomeni metereologici.



Panoramica sulla copertura da sud ovest

Si è verificato invece, in corrispondenza del risvolto della guaina incollata alla veletta del tetto (indicata con le frecce rosse nell'immagine che segue), un principio di distacco dal supporto murario che con buona probabilità sotto l'effetto della pioggia battente proveniente da direzione ovest verso est, durante fenomeni di notevole intensità, potrebbe lasciare trapelare l'acqua che percolando tra guaina e muratura verticale filtrerebbe all'interno dei locali sottostanti.



Si ribadisce che durante i tre sopralluoghi susseguiti (il primo col bel tempo e gli altri due eseguiti in giornate uggiose) lo scrivente non ha mai rilevato percolazione d'acqua o murature bagnate.

Rimedi e costi

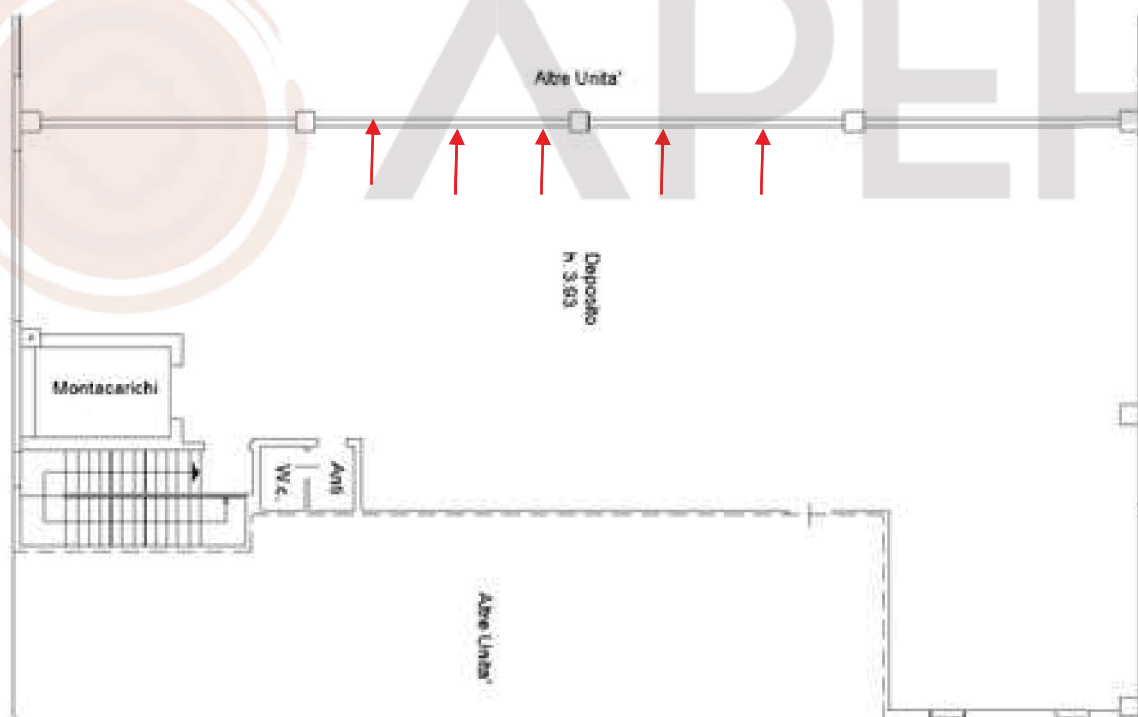
Date le su esposte deduzioni, lo scrivente ritiene che l'eventuale infiltrazione lamentata in momenti di pioggia molto intensa, si possa risolvere ricolando la guaina alla velina del capannone con un costo che in via equitativa si può attestare sui 2.000 €. ; altre valutazioni sono illustrate nelle considerazioni riportate nei paragrafi successivi.



Capannone Lotto 3: Durante il sopralluogo del 21.04.2026, poche ore dopo un'intensa pioggia accompagnata da raffiche di vento proveniente da est verso ovest, si è rilevato il percolamento d'acqua dal tetto, circostanza non rilevata nel sopralluogo precedente in condizioni metereologiche buone (durante il primo sopralluogo lo scrivente rilevò tracce dell'infiltrazione asciutte ma non la percolazione dell'acqua).



Detta circostanza vede interessati diversi punti della parete ovest in corrispondenza tra tetto e strutture verticali.



pianta piano primo

Nella parte di tetto corrispondente alle infiltrazioni si rilevano sostanzialmente le stesse casistiche



rilevate per il capannone di cui al lotto 2, con presenza di pozzanghere di acqua sulla parte piana del tetto (guaina che quindi impermeabilizza) e distacco della guaina dalla veletta verticale.



Dall'immagine su riportata è facile presupporre che l'acqua battente proveniente in modo orizzontale



per effetto del vento, si insinui tra guaina e veletta del tetto per poi percolare lungo la muratura e filtrare all'interno dei locali sottostanti; il distacco della guaina, più accentuato che per il lotto 2, ovviamente cagiona fenomeni di infiltrazione più intensi e palesi.



Appare altresì evidente che negli anni, già altre volte si sia intervenuti alla riparazione e sistemazione delle criticità evidenziate.

Rimedi e costi

Date le su esposte deduzioni, lo scrivente ritiene che si possa risolvere l'infiltrazione con una riparazione che preveda il re-incollaggio della guaina alla velina del tetto, con un costo che in via equitativa si può attestare sui 2.000 €.; altre valutazioni sono illustrate nelle considerazioni di seguito riportate.

CONSIDERAZIONI

Appare evidente che il tipo di impermeabilizzazione in dotazione al tetto del fabbricato risulta semplice ed essenziale, caratterizzata da una guaina elastomerizzata incollata direttamente alle strutture che costituiscono l'edificio.

Questo tipo di impermeabilizzazione se da nuova risulta sufficientemente adeguata generalmente nel "medio periodo" (10 anni) subisce un deterioramento importante dovuto a condizioni atmosferiche anche di usuale intensità (sole, ghiaccio, pioggia, ecc.) e non di meno alle tensioni che si creano a seguito degli usuali assestamenti delle strutture alla quali la guaina di impermeabilizzazione è incollata direttamente.

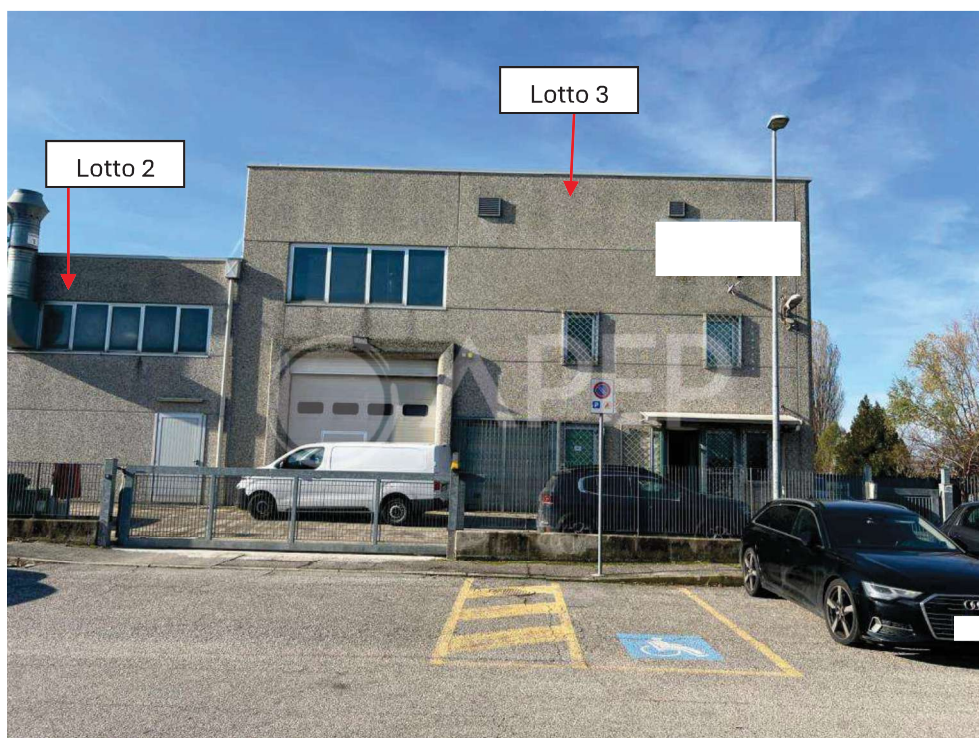
In sintesi a quanto fin qui dedotto, se da nuova, l'impermeabilizzazione del fabbricato era accettabile e sufficiente (agibilità del 2003), oggi presenta delle criticità che andrebbero considerate.



Va precisato che nella stima dei beni assoggettati a pignoramento, le caratteristiche edilizie degli immobili sono già state prese in considerazione (tant'è che i valori indicati sono inferiori ai valori medi di zona), vale a dire che, se l'edificio avesse avuto caratteristiche di livello superiore alle attuali e nella fattispecie avesse avuto in dotazione un altro tipo di impermeabilizzazione, probabilmente l'immobile sarebbe stato in altre condizioni ed il valore indicato in perizia sarebbe stato ben più alto di quello riferito; il rifacimento dell'impermeabilizzazione, comporterebbe migliorie che snaturerebbero le attuali caratteristiche e di conseguenza il valore attuale del bene.

Si consiglia ai potenziali acquirenti di tenere in giusta considerazione il rifacimento dell'impermeabilizzazione del tetto, magari adottando una tipologia costruttiva meno "semplicitistica ed economica" dell'attuale (magari dotata pure di coibentazione), in modo da garantire una più sicura tenuta e una più lunga durata dell'impermeabilizzante.

All'uopo si fa presente che la struttura del tetto è tale da consentire eventuali interventi di rifacimento operando in modo indipendente per i singoli lotti attribuiti.



In particolare, il fabbricato di cui al lotto 3 risulta più alto e separato dagli altri lotti, mentre il lotto 1 e il lotto 2 sono suddivisi cielo terra nella mezzeria del tetto, per cui laddove i possibili assegnatari dei lotti volessero, una volta acquisito l'immobile, eseguire il rifacimento dell'impermeabilizzazione, potrebbero procedere indipendentemente dalle scelte dei proprietari delle altre unità.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto su esposto e in osservanza del dispositivo emesso dall'on. Giudice in data 07.04.2026, lo scrivente

conferma

- **che** sull'unità di cui al lotto 3, sussistono infiltrazioni con percolazione d'acqua dal tetto che si manifestano sulla parete ovest dell'immobile in condizioni meteo di medio-alta intensità con pioggia battente proveniente da direzione est verso ovest; tali fenomeni evidenziano la necessità di intervenire con riparazioni, attuando le modalità su indicate, che assumono un costo che si stima, in via equitativa, in €. 2.000
- **che** sull'unità di cui al lotto 2, si evincono tracce di infiltrazioni apparentemente datate che durante i sopralluoghi susseguiti non si sono palesate ma che con buona probabilità, con pioggia battente



proveniente da ovest verso est e di alta intensità, si possono manifestare e tali da richiedere un intervento di sistemazione che in via equitativa si stima €. 2.000 ,

suggerisce

ai potenziali acquirenti, il rifacimento dell'impermeabilizzazione del tetto, magari adottando una tipologia di impermeabilizzante meno "semplicistica ed economica" dell'attuale, in modo da garantire una migliore impermeabilizzazione e una più lunga durata della medesima e a tale scopo fa presente che la struttura del tetto è tale da consentire eventuali interventi di rifacimento operando in modo indipendente per i singoli lotti attribuiti.

È d'uopo ricordare che la vetustà ed il degrado dell'immobile oggetto d'ipoteca è stato considerato dallo scrivente nella valutazione prodotta nell'elaborato peritale, e che i vizi verificati successivamente a seguito di approfondimento, con accesso sul tetto, rientrano abbondantemente in quel 10% di riduzione del valore di mercato applicato dallo scrivente e corrispondente ad €. 28.800 per il lotto 3, ad €. 16.124 per il lotto 2 e 16.004 per il lotto 1 (privo di infiltrazioni), per un totale complessivo sull'intero fabbricato di €. 60.000; non a caso i valori unitari desunti dall'elaborato peritale sono ben inferiori ai valori correnti nel mercato.

Del resto, la valutazione dello scrivente trova conforto nel prezzo di vendita con il quale i capannoni di cui al lotto 1 e 2 sono stati messi in vendita recentemente sul mercato, presumibilmente dagli attuali intestatari, al prezzo di 250.000 €. cadauno, valori appresi dalle offerte immobiliari di zona ottenute durante le indagini di mercato sostenute dallo scrivente (vedi copia dei volantini allegata).

SINTESI CONCLUSIVA

Nel ribadire i valori menzionati nell'elaborato peritale lo scrivente CTU così riassume:

Lotto 1 : Comune di Candiana – Catasto Fabbricati – Foglio 21 – Particella 347 – Sub. 1

Valore di vendita calcolato dal CTU € **144.000**

Vizi accertati: nessuno

Lotto 2 : Comune di Candiana – Catasto Fabbricati – Foglio 21 – Particella 347 – Sub. 2

Valore di vendita calcolato dal CTU € **145.000**

Vizi accertati: presumibile infiltrazione d'acqua dal tetto, il cui costo di riparazione si stima in via equitativa in 2.000 €.

Lotto 3 : Comune di Candiana – Catasto Fabbricati – Foglio 21 – Particella 347 – Sub. 3-4-5-6

Valore di vendita calcolato dal CTU € **288.000**

Vizi accertati: infiltrazione d'acqua dal tetto, il cui costo di riparazione si stima in via equitativa in 2.000 €.

Lotto 4 : Comune di Pontelongo - Catasto Fabbricati – Foglio 8 – Particella 671 – Sub. 1-2-3-4

Valore di vendita € **198.000**

Vizi accertati: nessuno

Rimanendo a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti, lo scrivente C.T.U. con osservanza distintamente ossequia.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(geom. Vettore Pierpaolo)

Vettore Pierpaolo

