



# **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

Procedura esecutiva N° 295/2024 R.G. Es. Imm.

promossa da:

contro:

Giudice dell'esecuzione **Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**

## **RELAZIONE DI CONSULENZA GIUDIZIALE**

### **PREMESSA**

Nell'esecuzione immobiliare R.G. Es. Imm. n. 295/2024 - dott. Giovanni Giuseppe Amenduni -

promossa da

contro

l'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione, dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, con decreto del 17/12/2024 nominava quale esperto estimatore il sottoscritto Arch. Andrea Bronzato, nato a Padova il 21.03.1961, libero professionista, con studio in Padova via Armistizio n. 31 ter, che in data 23/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento in cancelleria mediante l'invio telematico. In data 23 aprile 2025, si è eseguito con esito positivo il sopralluogo, per la verifica dei luoghi. In data 16 maggio 2025 è stata presentata istanza di proroga per la necessità di compiere ulteriori accertamenti relativamente alla conformità degli immobili, che è stata accolta.

\*\*\*\*\*

**PROSSIMA UDIENZA: 15/10/2025 ore 10,10**

\*\*\*\*\*



**La presente relazione segue puntualmente l'indice del quesito formulato dal G.E. che non è stato riportato per semplificarne la lettura.**

La documentazione presente agli atti risulta completa.

La presente procedura espropriativa prende in esame un edificio composto da un magazzino commerciale di un piano e alloggio custode di due piani con garage, oltre allo spazio scoperto. E' ubicato nel comune di Ponte San Nicolò, -Zona Industriale- ZIP 2, al civico 26/A di Viale Europa. Dalla strada pubblica, si accede al terreno identificato al catasto Comune di Ponte San Nicolò (PD), Foglio n. 10, Particella n. 191, sul quale è stato edificato il fabbricato identificato al catasto, Comune di Ponte San Nicolò (PD), Foglio n. 10, Particella n. 191, Subalterno n. 2, -Magazzino; Subalterno n. 3, - abitazione; Subalterno n. 4, - garage.

L'immobile, sorge nella Zona Industriale di Ponte San Nicolò – ZIP 2, posta a circa 2 Km dal centro della cittadina, nelle vicinanze delle principali arterie di comunicazione, sono presenti tutti i servizi e infrastrutture per la tipologia di destinazione dell'area.

L'edificio, che oggi risulta chiuso da circa 4 anni, è stato costruito nel 1989 e reso agibile nel 1991. Si sviluppa su un piano per la parte produttiva e a due piani fuori terra, per la parte residenziale. La copertura è orizzontale parte utilizzabile, parte (sopra il capannone), raggiungibile e praticabile con copertura in ghiaia.

Il fabbricato per la destinazione produttiva è stato costruito con tipologia tradizionale. I pilastri e le travi sono il Calcestruzzo armato, il solaio di copertura della parte produttiva è del tipo a Predalles mentre per la parte residenziale, dall'analisi di primo livello appare in laterocemento. I muri di tamponamento sono in blocchi di laterizio e blocchi di cemento.

Il magazzino commerciale di un piano, ha un'altezza netta di mt 6,40 con pavimento di cemento quarzato lisciato. E' composto da un magazzino con spazio principale di mq. 230, di due celle frigorifere di mq. 59, con h. 6,15. I muri internamente risultano con finitura in idropittura, mentre le celle sono state costruite con appositi pannelli coibentati. La muratura esternamente del capannone presenta finitura tipo bugnato. I motori (spenti da anni-obsoleti) di refrigerazione, sono posizionati esternamente sul lato nord. E' presente inoltre un piccolo spazio ad archivio di mq. 7,20 e un bagno con antibagno di mq. 7,90. Il capannone è privo di

impianto di riscaldamento (era utilizzato come magazzini di frutta e verdura) mentre è presente l'impianto elettrico. Le celle frigorifere hanno le macchine frigorifere esterne.

Il portone di accesso al magazzino è in ferro con movimento a scorrere. Le finestre sono in alluminio con apertura manuale a vasistas.

La parte residenziale a due piani con la struttura portante verticale costituita parte dai muri perimetrali e parte da pilastri interni in calcestruzzo armato. La struttura orizzontale, solai, dall'analisi visiva, risulterebbe essere in laterocemento con travetti armati, pignatte in laterizio con cappa collaborante in calcestruzzo armato.

L'alloggio ha il suo ingresso dal fronte strada, è composto al piano terra da Ingresso, soggiorno – cucina, lavanderia. Dal soggiorno si accede al disimpegno che conduce al garage e alle scale per i piani superiori. Al piano primo ci sono tre camere da letto, due bagni e un piccolo disimpegno. Le scale poi conducono alla terrazza.

Legato all'unità residenziale c'è poi anche un garage.

La zona giorno al piano terra si presenta come un open space, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, i muri intonacati con intonaco alla civile e finitura in pittura. Il vano lavanderia ripostiglio è per un lato rivestito di piastrelle di ceramica. In tale vano è stata alloggiata la Caldaia. Al piano primo le camere hanno pavimenti in listoni di legno e le pareti con intonaco e pittura muraria. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

La terrazza ha pavimento in piastrelle di ceramica.

I serramenti della parte residenziale, sono in legno con vetrocamera e oscuri in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato. Il portoncino di accesso è in legno.

Il garage ha piastrelle in ceramica, e muri intonacati. Il serramento di accesso carraio è a due ante in ferro con specchiature.

E' stato riscontrato che relativamente al garage, si rileva lo spostamento della porta di accesso interna dal disimpegno e l'apertura di una finestra che affaccia all'interno del magazzino; inoltre che nel vano scale dell'appartamento al pianerottolo del piano primo, è stata realizzata un'apertura per l'accesso al solaio dei locali bagno e archivio del magazzino per la relativa manutenzione.

Il lotto è interamente recintato e non esiste separazione tra area residenziale e area produttiva. Dalla strada comunale, sono presenti due accessi uno pedonale frontalmente all'accesso della residenza, uno grande con cancello scorrevole frontale al portone di accesso al magazzino.

L'unità anche se chiusa da anni, si presenta in buono stato relativamente alla parte muraria e di finiture, necessita invece una accurata verifica-manutenzione tutta la parte impiantistica.

**a) L'unità immobiliari risulta così identificata:**

- N.C.E.U.: Comune di Ponte San Nicolò (PD), Foglio n. 10, Particella n. 191, Subalterno n. 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 378 mq, Superficie catastale totale 404 mq, Rendita € 683,27;
- N.C.E.U.: Comune di Ponte San Nicolò (PD), Foglio n. 10, Particella n. 191, Subalterno n. 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale totale 169 mq, Rendita € 794,05;
- N.C.E.U.: Comune di Ponte San Nicolò (PD), Foglio n. 10, Particella n. 191, Subalterno n. 4, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq, Superficie catastale totale 18 mq, Rendita € 40,90;
- N.C.T.: Comune di Ponte San Nicolò (PD), Foglio n. 10, Particella n. 191, Categoria ENTE URBANO, Superficie 1.150 mq.

**DITTA:**

- proprietario per la quota di 1/1.

I beni sono pervenuti con giusto atto:

- in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Giovanni Battista Todeschini del 27/07/1988 – Rep. n. 34243 – Registrato a Padova il 04/08/1988 al n. 21021/14602; la ditta  vende la quota di  $\frac{1}{1}$  del diritto di proprietà alla ditta esecutata.

Il bene posto al piano terra, identificato al subalterno n. 2 confina:

NORD ed EST: cortile comune sub. n. 1;

ASTE GIUDIZIARIE® SUD ed OVEST: parte in aderenza con abitazione sub. n. 3, parte in aderenza con autorimessa sub. n. 4 e parte con cortile comune.

Il bene posto al piano terra e primo, identificato al subalterno n. 3 confina:

NORD: aderenza con magazzino sub. n. 2;

EST: parte in aderenza con magazzino sub. n. 2 e parte in aderenza con autorimessa sub. n. 4;

SUD ed OVEST: cortile comune sub. n. 1.

Il bene posto al piano terra, identificato al subalterno n. 4 confina:

NORD ed EST: aderenza con magazzino sub. n. 2;

SUD: cortile comune sub. n. 1;

OVEST: aderenza con abitazione sub. n. 3.

**b)** I beni oggetto della presente corrispondono ai beni indicati nell'atto di pignoramento notificato in data 23/08/2024 all'esecutato e all'istanza di vendita del 15/10/2024. In riferimento alla banca dati presente all'Agenzia delle Entrate i beni, ad oggi, corrispondono ai dati catastali e risultano regolarmente accatastati. E' stato riscontrato che relativamente al garage, si rileva lo spostamento della porta di accesso interna dal disimpegno e l'apertura di una finestra che affaccia all'interno del magazzino; inoltre che nel vano scale dell'appartamento al pianerottolo del piano primo, è stata realizzata un'apertura per l'accesso al solaio dei locali bagno e archivio del magazzino per la relativa manutenzione.

**c)** I beni sono in possesso, per i relativi diritti di proprietà, dalla ditta esecutata e risultano liberi (con mobilio in stato di abbandono).

**d)** Non sono presenti formalità, vincoli e/o oneri di nessun genere.

**e)** Sui beni in oggetto pendono le seguenti formalità:

#### ISCRIZIONI

**Ipoteca volontaria** iscritta a Padova in data 20 febbraio 2008 ai n.ri 7628/1677.

In forza di mutuo a rogito del Notaio Giuseppe Sicari del 19 febbraio 2008 Rep. n. 27841

Racc. 7771 per complessivi Euro 600.000,00, a garanzia di un capitale di Euro 300.000,00 a

5

**ASTE GIUDIZIARIE** favore di \_\_\_\_\_ contro la ditta eseguita Sig. \_\_\_\_\_ per la  
quota di 1/1 del diritto di proprietà e Sig.ra \_\_\_\_\_ in qualità di debitore  
non datore.

**Ipoteca volontaria** iscritta a Padova in data 29 dicembre 2009 ai n.ri 50156/11902.

In forza di mutuo a rogito del Notaio Carlo Martucci del 28 dicembre 2009 Rep. n. 82358  
Racc. 14035 per complessivi Euro 180.000,00, a garanzia di un capitale di Euro 90.000,00 a

**ASTE GIUDIZIARIE** favore di \_\_\_\_\_ contro la ditta eseguita Sig. \_\_\_\_\_ per la  
quota di 1/1 del diritto di proprietà e Sig.ra \_\_\_\_\_ in qualità di debitore  
non datore.

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Padova in data 07 dicembre 2015 ai n.ri 38061/6845.

In forza dell'atto di addebito emesso da \_\_\_\_\_ del 02/12/2015  
Rep. n. 904/7715, per complessivi Euro 224.990,56 per il capitale di Euro 112.495,28, a  
**ASTE GIUDIZIARIE** favore di \_\_\_\_\_ contro la ditta eseguita Sig. \_\_\_\_\_ per la  
quota di 1/1 del diritto di proprietà.

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Padova in data 05 aprile 2016 ai n.ri 10585/1914.

In forza dell'atto di addebito emesso da \_\_\_\_\_ 25/03/2016  
Rep. n. 1017/7716, per complessivi Euro 154.577,10 per il capitale di Euro 77.288,55, a  
**ASTE GIUDIZIARIE** favore di \_\_\_\_\_ contro la ditta eseguita Sig. \_\_\_\_\_ per la  
quota di 1/1 del diritto di proprietà.

#### TRASCRIZIONI

**Atto esecutivo** trascritto a Padova in data 01 ottobre 2024 ai n.ri 36270/25825.

In forza del verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 23  
agosto 2024 n. 5261, a favore di \_\_\_\_\_ contro la ditta  
eseguita \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

**ASTE GIUDIZIARIE** Si precisa che le sopracitate formalità pregiudizievoli sono state verificate, con il "Certificato  
notarile" redatto dal dott. Notaio Vincenzo CALDERINI in data 01 ottobre 2024 e dalle  
ispezioni ipotecarie effettuate in data 03 giugno 2025.

f) Il bene è conforme agli atti autorizzativi rilasciati dall'Amministrazione Comunale di Ponte San Nicolò;

- Concessione Edilizia Reg. n. 144/89 rilasciata in data 02-06-1989;
- Concessione Edilizia in variante Reg. n. 8/91 rilasciata in data 16-01-1991;
- Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. 111/91 prot. n. 10174 rilasciata in data 13-09-1991.

g) I beni non sono oggetto di diritti di proprietà con soggetti estranei all'esecuzione.

h) I beni presentano difformità da evidenziare e regolarizzare: E' stato riscontrato che relativamente al garage, si rileva lo spostamento della porta di accesso interna dal disimpegno e l'apertura di una finestra che affaccia all'interno del magazzino; inoltre che nel vano scale dell'appartamento, al pianerottolo del piano primo, è stata realizzata un'apertura per l'accesso al solaio dei locali bagno e archivio del magazzino per la relativa manutenzione. Tali differenze di piccole entità possono essere regolarizzate con un intervento edilizio di chiusura della porta presente nel pianerottolo scale e la finestra che dal garage apre sul magazzino. Chiusura della attuale porta di accesso al garage dal locale archivio del magazzino e riapertura nel locale disimpegno della residenza.

i) Relativamente alle spese condominiale, non risultano esserci spese in comunione condominiale.

### **CALCOLO VALORE DELLE UNITA'**

Tenuti presenti tutte quelle caratteristiche che concorrono alla determinazione del valore, appurati i prezzi medi correnti di mercato per beni simili anche attraverso i dati ricevuti da Asta Legale, ed assunte informazioni sul luogo. Il sottoscritto ritiene di applicare il più probabile valore medio di mercato come sotto indicato alla superficie lorda vendibile (s.l.v.).

<i>Destinazione</i>		<i>Sup.</i>		<i>Coeff.</i>		<i>S.l.v.</i>
Magazzino	Mq	400,00	x	1,00	slv	400,00
Cortile (porzione pertinenza)	Mq	490,00	x	0,05	slv	24,50
<b>Totale</b>	<b>Mq.</b>	<b>890,00</b>				<b>424,50</b>

Destinazione		Sup.		Coeff.		S.l.v.
Appartamento P.T.	Mq	71,90	x	1,00	slv	71,90
Appartamento P.1	Mq	73,55	x	1,00	slv	73,55
Poggioli/Terrazze	Mq	92,50	x	0,10	slv	9,25
Autorimessa	Mq	17,70	x	0,50	slv	8,85
Cortile (porzione pertinenza)	Mq	160,00	x	0,03	slv	4,80
<b>Totale</b>	<b>Mq.</b>	<b>415,65</b>				<b>168,35</b>

Valore parte commerciale = Superficie lorda vendibile x Prezzo unitario medio

Mq. 424,50 x € /mq. 400,00= Euro 169.800,00---

Valore parte residenziale = Superficie lorda vendibile x Prezzo unitario medio

Mq. 168,35 x € /mq. 700,00= Euro 117.845,00---

Valore del bene = Valore parte commerciale + Valore parte residenziale= Euro 287.645,00

Dal valore del bene si detraggono € 5.000 per intervento murario di ripristino dei fori interni di finestra e porte.

**Valore del bene € 282.645,00** (duecentottantaduemilaseicentoquarantacinqueeuro)

Il valore del lotto è determinato dal valore del bene meno la riduzione per deprezzamento e la riduzione in percentuale "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto" (15%= € 42.396,75).

**Valore del Lotto = € 240.248,25==**

(duecentoquarantamiladuecentoquarantottoeurovirgolaventicimquecentesimi)

Si riportano le caratteristiche che concorrono ai fini delle caratteristiche energetiche. Il bene solo parte residenziale, è realizzato con muratura esterna con blocchi di laterizio per uno spessore totale di cm 30. Il solaio di interpiano è stato realizzati in travetti in calcestruzzo prefabbricati e blocchi per solaio in laterizio con cappa collaborante in calcestruzzo armato. Nei solai sono stati posati gli impianti ricoperti da massetto in calcestruzzo. I serramenti sono con telaio in legno e vetrocamera, con chiusure esterne con scuri in legno. É presente

ASTE GIUDIZIARIE® un generatore di calore solo per la parte residenziale. Il sistema di distribuzione e del tipo idronica, i terminali di emissione sono del tipo a radiatori in ferro.

### OSSERVAZIONI E CONCLUSIONI

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 10 pagine dattiloscritte e n. 11 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Padova, li 05 settembre 2025

Architetto Andrea Bronzato  
BRONZATO  
n° 1306  
ARCHITETTI PROV. DI PADOVA