

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 273/2017 - LOTTO N. 3

INTEGRAZIONE DEL 21.06.2025

In data 6.6.2025 il Giudice dott.sa Paola Salmaso, stante l'avvenuto ingresso di ignoti all'interno del capannone appartenente al Lotto 3, affidava alla scrivente l'incarico **"di verificare e descrivere le attuali condizioni del capannone del lotto 3 con adeguata rappresentazione fotografica e di determinare l'eventuale diverso valore di stima del lotto alla luce delle mutate condizioni assegnando termine di giorni 15"**.

VERIFICA E DESCRIZIONE DELLE ATTUALI CONDIZIONI DEL CAPANNONE PART. 824/1 - LOTTO 3

In data 9 e 12 giugno si sono effettuati, congiuntamente al custode avv. Ruggero Castelletti, due sopralluoghi ricognitivi del capannone.

In tali occasioni l'avvocato Castelletti, edotto delle precedenti condizioni manutentive dell'immobile, mostrava nel dettaglio alla scrivente le evidenze dei danneggiamenti arrecati da ignoti.

Trattasi principalmente di danni alle componenti impiantistiche del capannone. In particolare l'impianto elettrico e l'impianto di refrigerazione delle celle frigorifere risultano vandalizzati dall'asportazione di parte dei cavi elettrici in rame, dalla rimozione di parte delle componenti dei quadri elettrici, dal danneggiamento di parte dei canali portacavi interni in acciaio zincato dall'asportazione di parte delle tubazioni in rame dei circuiti frigoriferi.

Si evidenziano inoltre: il danneggiamento del sistema di chiusura del portone industriale, forzato in occasione dell'intrusione, la rottura di due vetri dei serramenti esterni dell'area "spogliatoi, la rottura di n. 5 maniglie delle porte interne delle celle frigo.

Di seguito si descrivono i danni riscontrati con indicazione del riferimento fotografico illustrativo di cui alla documentazione fotografica allegata (All. 1):

1. Asportazione dei cavi elettrici dal contatore esterno sino al quadro elettrico generale interno al capannone; (Foto da n.1 a n. 4)
2. Quadro elettrico generale interno: smontaggio dei dispositivi di protezione delle linee, taglio di parte dei cavi e parziale asportazione, abbandono a terra degli interruttori, danni alle barre di distribuzione in rame quadro elettrico; (Foto da n. 4 a n.13)
3. Parziali rotture e danni ai canali portacavi in acciaio zincato; (Foto n. 14, n. 15, n. 43)
4. Asportazione di parte dei cavi elettrici dal quadro generale interno ai vani tecnici del piano 1° ove sono ubicati i gruppi di raffreddamento delle celle frigorifere; (Foto n. 15)
5. Vani tecnici del piano 1° ove sono ubicati i gruppi di raffreddamento delle celle frigorifere: vandalizzazione con parziali asportazioni della componentistica elettrica (cavi e quadri), nonché taglio ed asportazione di parte delle tubazioni in rame di alimentazione dei gruppi evaporatori delle celle frigorifere, con fuoriuscita del gas refrigerante; (Foto da n.16 a n. 35)
6. Celle Frigo del piano terra: rottura di n. 4 maniglie delle porte interne; (Foto n. 41)



7. Danneggiamento del sistema di chiusura del portone industriale a libro, forzato in sede di effrazione;
(Foto n. 42 e n. 49)
8. Rottura di due vetri dei serramenti esterni dell'area "spogliatoi"; (Foto n. 50)

DETERMINARE L'EVENTUALE DIVERSO VALORE DI STIMA DEL LOTTO

Si ritiene che le mutate condizioni manutentive dell'immobile ne determinino un deprezzamento e conseguentemente un minor valore del Lotto 3.

I danni subiti dagli impianti ne hanno compromesso qualsivoglia ipotesi di possibile utilizzo, mentre in precedenza la dotazione impiantistica del capannone, seppur datata all'anno 2000, si presentava comunque "in uso" e dotata delle certificazioni di conformità redatte per il rilascio dell'agibilità.

Ai fini estimativi si ritiene che tale minor valore possa corrispondere ai presumibili costi necessari per ripristinare la precedente aspettativa di "usuale utilizzo" dell'immobile.

La quantificazione estimativa operata dalla scrivente per tali interventi ammonta, approssimativamente, Iva esclusa, a **€ 129.000,00**, così valutata:

	Descrizione voce	u.m.	quantità	u.m.	importo unit.	importo tot.
a corpo	Impianto di cantiere, oneri di sicurezza ed eventuali opere provvisorie, si stima	corpo	1	€	4500,00	4.500,00 €
VEN25-10.01.33.11	LINEA IN CAVO FTG18M16 UNIPOLARE RESISTENTE AL FUOCO Sez. 1 x 185 mmq misure ipotizzate n. 4 x m. 55	m	220	€/m	38,27	8.419,40 €
a corpo	RIPRISTINO QUADRO ELETTRICO GENERALE	corpo	1	€	20.000	20.000,00 €
VEN25-10.01.03.12	CANALI PORTACAVI IN ACCIAIO ZINCATO Canale forato dim. 300 x 75-80 mm. misure ipotizzate	m	50	€/m	56,96	2.848,00 €
VEN25-10.01.35.08	LINEA IN CAVO FG16M16 UNIPOLARE ISOLATA IN GOMMA G 16 Sez. 1 x 95 mmq. misure ipotizzate n. 10 celle x m. 50	m	500	€/m	14,35	7.175,00 €
a corpo	RIPRISTINO COMPONENTISTICA ELETTRICA VANI TECNICI CELLE FRIGO	a corpo	2	€	5.000,00	10.000,00 €
a corpo	RIPRISTINO DELLE TUBAZIONI DEL GAS REFRIGERANTE DELLE MACCHINE DELLE CELLE FRIGORIFERE	a corpo	10	€	1000,00	10.000,00 €
a corpo	RICARICA GAS REFRIGERANTE	a corpo	10	€	1000,00	10.000,00 €
VEN25-10.19.01	VERIFICA GENERALE DELL'IMPIANTO ELETTRICO	mq	5665	€/mq	6,41	36.312,65 €
VEN25-RU.04.02.a	OPERAIO SPECIALIZZATO ELETTRICISTA si ipotizzano n. due operai per circa 10 giornate lavorative	h	160	€/h	34,05	5.448,00 €
da preventivo	FORNITURA MANIGLIE PORTE INTERNE CELLE FRIGO	€	4	€/n	85,00	340,00 €
VEN25-RU.05.02.a	POSA IN OPERA MANIGLIE COMPRESO SMONTAGGIO DELLE ESISTENTI	h	8	€/h	34,05	272,40 €
a corpo	RIPARAZIONE SISTEMA DI CHIUSURA PORTONE INDUSTRIALE A LIBRO si ipotizzano n. due operai per circa 1 giornata lavorativa oltre a e 500,00 di materiale	a corpo	1	€	1100,00	1.100,00 €
a corpo	SOSTITUZIONE VETRI ROTTI SERRAMENTI ESTERNI SPOGLIATOI	a corpo	2	€	250	500,00 €
	VARIE ED EVENTUALI	10%		dell'importo lavori		11.691,55 €
				Totale Iva esclusa		128.607,00 €
				Stima dei costi per il ripristino della danni arrecati - Iva esclusa (arrot.)		129.000,00 €

Si evidenzia che trattasi di valutazione di natura indicativa, in quanto la precisa definizione delle singole voci d'intervento, in termini di tipologia – entità - quantificazione, potrà avvenire solo all'esito di opportune indagini tecniche sullo stato delle singole componenti degli impianti, redazione di computi metrici e preventivi di spesa redatti da imprese di settore.

Si precisa infine che la quantificazione è stata redatta in parte avendo come riferimento il prezzario della Regione Veneto, in parte con l'ausilio dell'Ing. Ivan Travaglini specializzato in progettazione impiantistica.

L'attuale valore di stima del Lotto 3 corrisponde pertanto a € 2.507.337,37

= € 2.636.337,37 (precedente valore del Lotto 3) - € 129.000,00

ALLEGATI

All. 1) Documentazione fotografica giugno 2025;

All. 2) Riscontro ditta Foris Index ricambi maniglie celle frigo;

Verona, 21/06/2025

Il perito estimatore

3

