

[REDACTED]
G.E.: dott.ssa Paola Salmaso

Custode giudiziario: avv. Giorgio Agnoli

CTU : architetto Luciana Corradini

Relazione Tecnica delle Opere eseguite

Oggetto dell'opera

L'opera oggetto di collaudo riguarda lo spostamento del contatore, la tamponatura della porta Rei tra la palazzina e il capannone e la disattivazione dell'impianto termico del capannone presso l'edificio sito in via staffali n.3 a Dossobuono comune di Villafranca (VR).

Descrizione dei lavori effettuati

1. Spostamento del contatore:

Il contatore è stato spostato dalla sua posizione originale all'interno del capannone a quella specificata nel progetto esecutivo d'impianto a nome del Tecnico [REDACTED]

Lo spostamento è avvenuto in parte entro i cavidotti esistenti e in parte esterni con canalizzazione in acciaio zincato posata a parete, nonché con l'ausilio di opere murarie.

E' stata posata la nuova linea con sez. 4x16mmq da contatore a nuovo quadro QEG.

E' stato posato il nuovo quadro QEG per alimentazione quadri di piano, quadro centrale termica, quadro ascensore e quadro montacarichi specificando per ognuno la corretta destinazione.

E' stato posato il nuovo conduttore di terra G/V tipo FS17 sez. 1x16mmq e collegato all'impianto di terra esistente entro pozzetto esterno (esistente) e misurato la resistenza impianto di terra.

Sono state scollegate le linee di alimentazione dei quadri esistenti sopraccitati dal quadro officina all'interno del capannone e convogliate al nuovo quadro QEG.

Infine sono state effettuate le prove differenziali nei quadri esistenti.

2. Tamponamento porta REI:

Il tamponamento della porta di comunicazione tra i due fabbricati è avvenuto con lo smontaggio del serramento e la successiva chiusura del foro con muratura in laterizio posata in linea con la parete esistente.

Lo smontaggio ha previsto il taglio della porta REI e lo smaltimento in discarica. La tamponatura è stata effettuata con muro di Poroton da 17cm posato con ammorsamenti laterali di ancoraggio alla muratura esistente. Alla base è stata posata la guaina tagliamuro e sul perimetro la rete portaintonaco. Infine si è provveduto ad Intonacatura di fino e tinteggiatura su entrambi i lati.

3. Disattivazione circuito termico:

Per la disattivazione dell'impianto termico del capannone si è provveduto, all'interno della centrale termica, alla rimozione delle valvole Trevie e della pompa di rilancio alle Termostrisce presenti nel capannone. Successivamente si è operato con la chiusura dei tubi mediante tappi in acciaio e successivamente con lo scollegamento dell'impianto elettrico che alimenta il funzionamento delle pompe e del motore valvole trevie.

Verifiche effettuate

1. Verifica tecnica:

In data 22/02/2024 è stata fatta un'ispezione visiva di tutte le opere realizzate per accertare la corretta esecuzione dei lavori. Il controllo dei materiali utilizzati è avvenuto in parte dai precedenti sopralluoghi e in parte dalla certificazione di conformità rilasciata a nome dell'elettricista [REDACTED]

Sono stati verificati il rispetto dei requisiti di sicurezza e le norme tecniche per l'allacciamento nonché le prescrizioni contenute nella relazione Tecnica del progetto a nome del Perito Industriale dott. Cristian Infusino .

2. Verifica amministrativa:

La verifica amministrativa si è compiuta mediante il confronto tra l'opera eseguita e il progetto esecutivo. La Realizzazione è stata effettuata come da Disegno a nome del Perito Industriale dott. [REDACTED] .

Risultati del collaudo

L'opera è stata eseguita a regola d'arte e risulta conforme alle norme tecniche e amministrative. Non sono state riscontrate non conformità significative.

Verifica costi a consuntivo

Il consuntivo delle spese sostenute dalle ditte coinvolte nei lavori è per la maggior parte in linea con i preventivi forniti, fatta eccezione dell'impresa di costruzioni. In questo caso la ditta, che ha effettuato il tamponamento della porta comunicante con le due attività artigianali, ha contabilizzato una differenza di importo in più pari a euro 200 rispetto alle previsioni. Si osserva che per il compimento dell'opera sono necessari diversi passaggi da fare su superfici asciutte, è importante notare che nella settimana in cui l'impresa ha operato si sono verificati giorni piovosi che hanno ritardato l'asciugatura costringendo la stessa a fare più viaggi. Questa circostanza, sollevata anche dall'impresa, di fatto non era prevedibile e quindi ritengo che la differenza riscontrata sia giustificata.

Chiusura lavori

Tenuto conto del decesso del sig. [REDACTED] non è stato possibile inviare procura per la comunicazione di Fine Lavori con il servizio telematico SUAP.

Pertanto, la comunicazione con allegato le certificazioni di conformità è stata inviata per posta elettronica certificata (PEC) al comune di Villafranca in data **05/03/2024** dichiarando che la FINE LAVORI è stata effettuata in data **22/02/2024**.

Prescrizioni

Attualmente è attivo un solo contatore Enel che alimenta le due linee. Nel caso di vendita separata dei due fabbricati dovrebbe essere richiesto un nuovo contatore Enel da posizionare all'interno del box presente sulla recinzione esterna. Sarà poi necessario spostare i fili corrispondenti (quelli della palazzina o quelli del capannone) dal contatore esistente a quello nuovo. I due fili dovranno essere spostati dallo stesso elettricista che ha eseguito i lavori in quanto già contabilizzati.

Nessuna prescrizione per il Tamponamento della porta e la disattivazione del circuito riscaldamento.

Conclusioni

Come descritto nella precedente relazione datata 26/04/2023 il vantaggio perseguito con il frazionamento è stato ed è esclusivamente quello di una maggior facilità di vendita rispetto all'intero, fermo restando l'indivisibilità delle parti comuni.

Nonostante la separazione fisica dei due fabbricati artigianali, persiste un'area circostante indivisibile su cui gravano servitù comuni, come ad esempio quella relativa ai contatori dell'acqua, all'impianto antincendio e al passaggio delle tubature del gas. Questi diritti di servitù devono essere condivisi dai nuovi proprietari per garantire il corretto funzionamento e l'accesso alle risorse necessarie.

Durante l'esecuzione dei lavori sono emersi alcune carenze negli impianti che non si erano manifestate prima. L'impianto ascensore, quello dei citofoni, del cancello, e dell'antifurto non sono attualmente funzionanti. Non risulta funzionante nemmeno la caldaia nella centrale termica. Queste carenze impongono la necessità di una revisione di tali impianti con conseguente ulteriore deprezzamento.

Partendo quindi dal valore di stima indicato nella tabella di cui alla Relazione del 26/04/2023:

TABELLA VALORI DI STIMA 26/04/2023

Tabella "a" (aggiornata)

| LOTTI | FABBRICATO | €/mq. | Sup. Commerciale | (S) STIMA | Spese in detrazione € (-) | (B) BASE D'ASTA valore | COMPLESSIVO valore |
|-------|------------|-------|------------------|-----------|------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| | | | mq. | valore | | | |
| N. 1 | Capannone | 674 | 1.574 | 1.043.000 | 279.000 | € 764.000 | € 2.505.000 |
| N. 2 | Palazzina | 745 | 2.638 | 1.965.000 | 224.000 | € 1.741.000 | |

LOTTO 1 - CAPANNONE - SUP. COMMERCIALE MQ.1574 VALORE DI STIMA Euro 764.000

arrotondato **Euro 764.000** (settecentosessantaquattromilaeuro)

LOTTO 2 - PALAZZINA - SUP. COMMERCIALE MQ.2638 VALORE DI STIMA EURO 1.741.000

arrotondato **Euro 1.741.000** (Unmilionesettecentoquarantunmilaeuro)

si ipotizza una detrazione di un **3%** sul valore di stima della palazzina e di un **2%** sul valore di stima del capannone.

In conclusione i lavori sono stati eseguiti come da preventivi e possono essere accettati secondo quanto era nelle intenzioni delle parti.

Verona 05.03.24

Il Perito estimatore
arch. Luciana Corradini

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Riferimento Cila REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0110344 del 06/03/2023

FINE LAVORI

Chiusura porta, spostamento contatore, e scollegamento impianto termico del capannone.

Google Maps: Individuazione Compendio Artigianale



Foto 1 - Capannone



Foto 2 - Palazzina



Foto 3 - Porta comunicante - Chiusura con tamponamento e tinteggiatura finale



Foto 4 - Posa nuova canalina esterna



Foto 5 - Posa Massa a terra e nuovo contatore



Foto 6 - Scollegamento impianto termico della capannone dalla CT



G.E.: dott.ssa Paola Salmaso

Custode giudiziario: avv. Giorgio Agnoli

CTU : architetto Luciana Corradini

Verbale di accesso

L'anno 2024, il giorno 07 del mese di febbraio, alle ore 15.00, io sottoscritta arch. Luciana Corradini, nominata CTU nella procedura esecutiva n. 399/2021 R. G. E. del Tribunale di Verona, promossa da [redacted] creditore procedente contro [redacted] con provvedimento del giudice dell'Esecuzione dott. Angelo Franco del 08-02-2022, mi sono recata in Villafranca di Verona (VR), alla Staffali n. 3, per coordinare i lavori all'interno del compendio immobiliare pignorato in ottemperanza al provvedimento del G.E. del 06.12.2023.

Sono presenti :

- l'elettricista [redacted]

- [redacted]

-

All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza del sig. [redacted]

Con detti soggetti si procede con l'inizio lavori

Essendo le ore 16.00 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti.

Villafranca di Verona, li 7/2/24

Il CTU

Arch. Luciana Corradini

[redacted signature]

[redacted signature]



Note :

In data odierna l'idraulico ha provveduto alla rimozione delle valvole 3 VIE e delle pompe oli ritorno dell'impianto delle termotrince ed espansione inserendo tappi x dimettere il circuito termico allo stesso.

Si provvede inoltre allo scollegamento delle pompe elettroniche e motori tra valvole tre vie dai parati dell'elett. ricinta.

G.E.: dott.ssa Paola Salmaso

Custode giudiziario: avv. Giorgio Agnoli

CTU : architetto Luciana Corradini

Verbale di accesso

L'anno 2024, il giorno 09 del mese di febbraio, alle ore ^{14,38}~~15,00~~, io sottoscritta arch. Luciana Corradini, nominata CTU nella procedura esecutiva n. 399/2021 R. G. E. del Tribunale di Verona, promossa da [redacted] creditore procedente contro [redacted] con provvedimento del giudice dell'Esecuzione dott. Angelo Franco del 08-02-2022, mi sono recata in Villafranca di Verona (VR), alla Staffali n. 3, per il controllo dei lavori all'interno del compendio immobiliare pignorato in ottemperanza al provvedimento del G.E. del 06.12.2023.

Sono presenti :

- l'elettricista [redacted]

-

All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza del sig. [redacted]

Con detti soggetti si procede con l'inizio lavori

Essendo le ore^{14,38}..... ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti.

Villafranca di Verona, li

9/2/2024

Il CTU

Arch. Luciana Corradini

NOTE : In data odierna l'elettricista ha proseguito i lavori con la posa delle canaline x il passaggio dei cavi -

Procedura n. 399/2021 Reg. Es. Imm. Tribunale di Verona

G.E.: dott.ssa Paola Salmaso

Custode giudiziario: avv. Giorgio Agnoli

CTU : architetto Luciana Corradini

Verbale di accesso

L'anno 2024, il giorno 14 del mese di febbraio, alle ore 15.00, io sottoscritta arch. Luciana Corradini, nominata CTU nella procedura esecutiva n. 399/2021 R. G. E. del Tribunale di Verona, promossa da [redacted] litore precedente contro [redacted] con provvedimento del giudice dell'Esecuzione dott. Angelo Franco del 08-02-2022, mi sono recata in Villafranca di Verona (VR), alla Staffali n. 3, per il controllo dei lavori all'interno del compendio immobiliare pignorato in ottemperanza al provvedimento del G.E. del 06.12.2023.

Sono presenti :

- l' elettricista [redacted]

-

All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza del sig. [redacted]

Con detti soggetti si procede con l'inizio lavori

Essendo le ore 14.20 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti.

Villafranca di Verona, li

Il CTU

Arch. Luciana Corradini

NOTE : POSA QUADRO GENERALE. N/
QUADRO CAMPO CONTATTORI S/RECINZIONE
Da utilizzazione con le nuove fontane Enel

Procedura n. 399/2021 Reg. Es. Imm. Tribunale di Verona

G.E.: dott.ssa Paola Salmaso

Custode giudiziario: avv. Giorgio Agnoli

CTU : architetto Luciana Corradini

Verbale di accesso

L'anno 2024, il giorno 15 del mese di febbraio, alle ore 15.00, io sottoscritta arch. Luciana Corradini, nominata CTU nella procedura esecutiva n. 399/2021 R. G. E. del Tribunale di Verona, promossa da [redacted] creditore procedente contro [redacted] con provvedimento del giudice dell'Esecuzione dott. Angelo Franco del 08-02-2022, mi sono recata in Villafranca di Verona (VR), alla Staffali n. 3, per il controllo dei lavori all'interno del compendio immobiliare pignorato in ottemperanza al provvedimento del G.E. del 06.12.2023.

Sono presenti :

- [redacted]

- [redacted]

All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza del sig. [redacted]

[redacted]

Con detti soggetti si procede con l'inizio lavori

Essendo le ore8.00..... ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti.

Villafranca di Verona, li

Il CTU

Arch. Luciana Corradini

[redacted]

NOTE : si da inizio con le opere di tamponamento portici

Procedura n. 399/2021 Reg. Es. Imm. Tribunale di Verona

G.E.: dott.ssa Paola Salmaso

Custode giudiziario: avv. Giorgio Agnoli

CTU : architetto Luciana Corradini

Verbale di accesso

L'anno 2024, il giorno 16.....del mese di febbraio, alle ore 15.00, io sottoscritta arch. Luciana Corradini, nominata CTU nella procedura esecutiva n. 399/2021 R. G. E. del Tribunale di Verona, promossa da [redacted] creditore procedente contro [redacted] con provvedimento del giudice dell'Esecuzione dott. Angelo Franco del 08-02-2022, mi sono recata in Villafranca di Verona (VR), alla Staffali n. 3, per il controllo dei lavori all'interno del compendio immobiliare pignorato in ottemperanza al provvedimento del G.E. del 06.12.2023.

Sono presenti :


- [redacted]
-

All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza del sig. [redacted]

Con detti soggetti si procede con l'inizio lavori

Essendo le ore 14.30..... ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti.

Villafranca di Verona, li

Il CTU 
Arch. Luciana Corradini

[redacted]

[redacted]

NOTE : Si da atto che sullo smantellamento la porta Rei tagliata e il tavolo munito fogliere e manovella impedisce

Procedura n. 399/2021 Reg. Es. Imm. Tribunale di Verona

G.E.: dott.ssa Paola Salmaso

Custode giudiziario: avv. Giorgio Agnoli

CTU : architetto Luciana Corradini

Verbale di accesso

L'anno 2024, il giorno 19 del mese di febbraio, alle ore 15.00, io sottoscritta arch. Luciana Corradini, nominata CTU nella procedura esecutiva n. 399/2021 R. G. E. del Tribunale di Verona, promossa da [redacted] creditore procedente contro [redacted] con provvedimento del giudice dell'Esecuzione dott. Angelo Franco del 08-02-2022, mi sono recata in Villafranca di Verona (VR), alla Staffali n. 3, per il controllo dei lavori all'interno del compendio immobiliare pignorato in ottemperanza al provvedimento del G.E. del 06.12.2023.

Sono presenti :

[redacted]

- con n° 2 operai x lavoro di molte fine

All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza del sig. [redacted]

Con detti soggetti si procede con l'inizio lavori

Essendo le ore 8.30 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti.

Villafranca di Verona, li 19/2/24

Il CTU

Arch. Luciana Corradini

[redacted]

NOTE x il completamento delle molte fine è necessario lo stacco dell'interventore passante
Il Sig. Toppi è presente all'operazione.

Villafranca 22.02.2024

PROCEDURA N.399/2021 Reg. Esecuzione Immobiliare Tribunale di Verona

VERBALE DI COLLAUDO

In data odierna alla presenza della sottoscritta arch. Luciana Corradini (CTU), del sig. [REDACTED] (elettricista), del dott. [REDACTED] (progettista impianto) e dell'avv. Giorgio Agnoli (Custode della Procedura) si è provveduto al sopralluogo negli immobili di via Staffali 3 a Villafranca di Verona per la verifica dei lavori eseguiti che riguardano lo spostamento del contatore.

Dall'ispezione visiva si rileva che è stato eseguito il lavoro di spostamento del contatore riferito alla palazzina, dalla sua posizione originaria all'area di esclusiva pertinenza. E' stata fatta una ulteriore verifica tecnica con lo stacco e l'accensione del contatore all'interno del capannone, la verifica ha dato esito positivo.

Arch. Corradini Luciana (CTU)

Avv. Giorgio Agnoli (Custode)

[REDACTED] (elettricista)

Per. Ing. [REDACTED] (progettista impianto)

N.B. per la descrizione delle opere eseguite si rimanda alla Relazione.

Villafranca 22.02.2024

PROCEDURA N.399/2021 Reg. Esecuzione Immobiliare Tribunale di Verona

VERBALE DI COLLAUDO

In data odierna alla presenza della sottoscritta arch. Luciana Corradini (CTU), del sig. [REDACTED] (elettricista), del dott. Per. Inc. [REDACTED] (progettista impianto) e dell'avv. Giorgio Agnoli (Custode della Procedura) si è provveduto al sopralluogo negli immobili di via Staffali 3 a Villafranca di Verona per la verifica dei lavori eseguiti che riguardano lo spostamento del contatore.

Dall'ispezione visiva si rileva che è stato eseguito il lavoro di spostamento del contatore riferito alla palazzina, dalla sua posizione originaria all'area di esclusiva pertinenza. E' stata fatta una ulteriore verifica tecnica con lo stacco e l'accensione del contatore all'interno del capannone, la verifica ha dato esito positivo.

Arch. Corradini Luciana (CTU)

Avv. Giorgio Agnoli (Custode)

[REDACTED]

N.B. per la descrizione delle opere eseguite si rimanda alla Relazione.

Villafranca 22.02.2024

PROCEDURA N.399/2021 Reg. Esecuzione Immobiliare Tribunale di Verona

VERBALE DI COLLAUDO

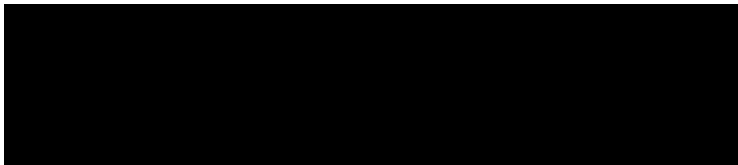
In data odierna alla presenza della sottoscritta arch. Luciana Corradini (CTU), del sig. [REDACTED] (elettricista), del dott. Per. Ing. [REDACTED] (progettista impianto) e dell'avv. Giorgio Agnoli (Custode della Procedura) si è provveduto al sopralluogo negli immobili di via Staffali 3 a Villafranca di Verona per la verifica dei lavori eseguiti che riguardano lo spostamento del contatore.

Dall'ispezione visiva si rileva che è stato eseguito il lavoro di spostamento del contatore riferito alla palazzina, dalla sua posizione originaria all'area di esclusiva pertinenza.

E' stata fatta una ulteriore verifica tecnica con lo stacco e l'accensione del contatore all'interno del capannone, la verifica ha dato esito positivo.

Arch. Corradini Luciana (CTU)

Avv. Giorgio Agnoli (Custode)



N.B. per la descrizione delle opere eseguite si rimanda alla Relazione.

Villafranca 22.02.2024

PROCEDURA N.399/2021 Reg. Esecuzione Immobiliare Tribunale di Verona

VERBALE DI COLLAUDO

In data odierna alla presenza della sottoscritta arch. Luciana Corradini (CTU), del sig. [REDACTED] (eletttricista), del dott. Per. Ind. [REDACTED] (progettista impianto) e dell'avv. Giorgio Agnoli (Custode della Procedura) si è provveduto al sopralluogo negli immobili di via Staffali 3 a Villafranca di Verona per la verifica dei lavori eseguiti che riguardano lo spostamento del contatore.

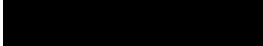
Dall'ispezione visiva si rileva che è stato eseguito il lavoro di spostamento del contatore riferito alla palazzina, dalla sua posizione originaria all'area di esclusiva pertinenza. E' stata fatta una ulteriore verifica tecnica con lo stacco e l'accensione del contatore all'interno del capannone, la verifica ha dato esito positivo.

Arch. Corradini Luciana (CTU)

Avv. Giorgio Agnoli (Custode)

N.B. per la descrizione delle opere eseguite si rimanda alla Relazione.

VERBALE DI COLLAUDO

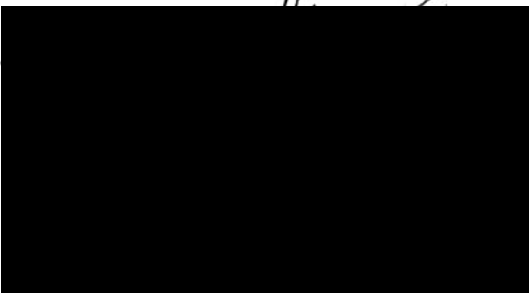
In data odierna alla presenza della sottoscritta arch. Luciana Corradini (CTU), del sig.  (idraulico) e dell'avv. G. Agnoli (Custode della Procedura) si è provveduto al sopralluogo negli immobili di via Staffali 3 a Villafranca di Verona per la verifica dei lavori eseguiti riguardo lo scollegamento dell' impianto di riscaldamento del capannone.

Dall'ispezione visiva all'interno della Centrale Termica in cui convogliano tutti i tubi, si rileva che le valvole sulle tubature che veicolano calore alle termostrisce del capannone sono state rimosse e sostituite con tappi in acciaio.

Non è stata fatta ulteriore verifica in quanto le caldaie al momento non erano funzionanti.

Arch. Corradini Luciana (CTU)

Avv. Giorgio Agnoli (Custode)



Villafranca 22.02.2024