

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Tribunale di PADOVA

Giudice per le Esecuzioni: Dott. G. G. Amenduni

Protocollo della causa: **155/24**

**OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA**

**PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. ENRICO CAPUTO, residente in PADOVA Via ARMISTIZIO 29/F, avente studio professionale in PADOVA Via ARMISTIZIO 29/F, iscritto all' Ordine degli Architetti di Padova al n. 1614 e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 399, con ordinanza di nomina del 03.06.2024, e deposito della relazione di stima in data 16.11.2024, ha ricevuto in data 11.02.2026 dall'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni, Dott.ssa Silvia Segalina, l'incarico di procedere ad un aggiornamento dell'elaborato peritale in considerazione del mutamento dello stato dei luoghi denunciato dal custode giudiziale in questi termini:

*“... in data 9 gennaio u.s. lo scrivente ha preso in consegna dal legale del creditore procedente le chiavi del compendio dopo che lo stesso le aveva ricevute bonariamente dalla debitrice;*

- rispetto alla situazione descritta nella perizia di stima a firma dell'Arch. Enrico Caputo, agli atti, si è avuto modo di verificare che gli immobili (complesso artigianale ed abitativo) ora sono liberi e spogli;*
- nel corso del sopralluogo è emerso inoltre che l'impianto elettrico è stato asportato quasi integralmente, idem si è constatato per l'impianto di riscaldamento;*

*Tutto ciò premesso lo scrivente,*

***rende edotto***

*l'Ill.mo G.E. relativamente al fatto che sarebbe opportuno, prima di procedere ad indire un nuovo esperimento di vendita, procedere ad un aggiornamento dell'elaborato peritale che tenga conto del mutamento dello stato di fatto che prima facie appare incidere in modo rilevante sul valore di stima del compendio come a suo tempo determinato dal C.T.U..*

*Con osservanza*

*Padova (PD), lì 13 gennaio 2026*

*Notaio Dott. Federico Crivellari*



### RISPOSTE AL QUESITO

Al fine di poter verificare il cambiamento dello stato dei luoghi lo scrivente ha effettuato un nuovo sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 25.02.2026.

Dall'esame di tutti i vani è emerso che, rispetto alla situazione rilevata nell'ottobre 2024, i locali appaiono oggi completamente sgombri da mobilio e apparecchiature. Tuttavia risultano rimossi e dunque assenti anche i seguenti elementi:

dal CAPANNONE

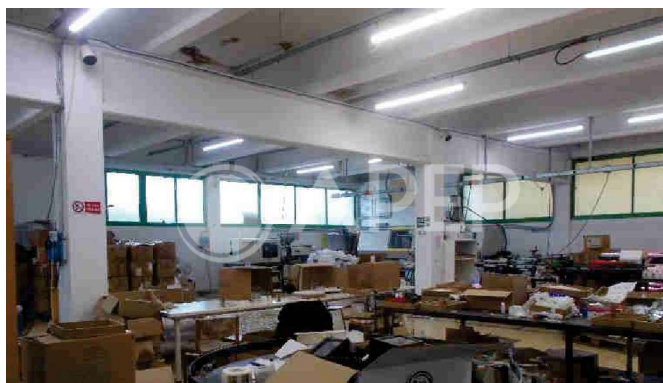
- il quadro elettrico
- tutte le placche per prese ed interruttori elettrici
- tutte le lampade con i relativi portalampade
- quattro finestre
- alcuni sanitari dei bagni
- i battiscopa degli uffici



2024



2026



2024



2026





2024



2026



2024



2026



2024



2026



dall' ABITAZIONE

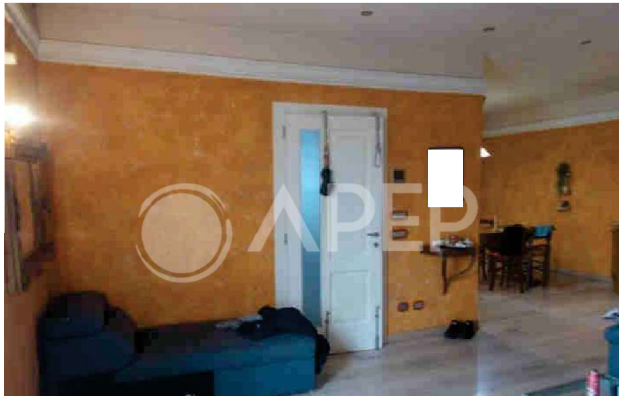
- il quadro elettrico
- tutte le placche per prese ed interruttori elettrici
- tutte le lampade con i relativi portalampade
- la caldaia e il contatore del gas
- il lavabo del bagno
- i battiscopa



2024



2026



2024



2026



2024



2026



**INCIDENZA DEL NUOVO STATUS SUL VALORE DEGLI IMMOBILI**

A seguito della rimozione degli elementi descritti, l'immobile ha perso il requisito di **Agibilità**. Per regolarizzare tale aspetto sarà necessario produrre una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) post-lavori.

I costi necessari per riportare il complesso (500 mq capannone + 109 mq alloggio) alla piena funzionalità e agibilità sono stati calcolati attraverso un **Computo Metrico Estimativo** semplificato per entrambe le unità.

I prezzi sono ricavati sulla base del **Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche del Veneto 2025/2026** e medie di mercato locali.

**- PROSPETTO DI SPESA PER IL RIPRISTINO DEGLI IMPIANTI E REGOLARIZZAZIONE -  
Computo Metrico Estimativo Semplificato**

**A. CAPANNONE CON 3 UFFICI - (sup. tot. 500 mq)**

**1. Ripristino Impianto Elettrico**

L'impianto deve coprire sia la zona produttiva (potenza) che gli uffici (comfort/dati).

<b>Descrizione Intervento</b>	<b>Unità</b>	<b>Quantità</b>	<b>Prezzo Unit.</b>	<b>Totale</b>
<b>Quadro Generale</b> (Carpenteria e interruttori)	Cad.	1	€ 1.800	€ 1.800
<b>Sottoquadri Uffici</b> (Protezioni indipendenti)	Cad.	3	€ 450	€ 1.350
<b>Punti Luce/Prese</b> (Uffici e servizi)	Cad.	45	€ 45	€ 2.025
<b>Linee dorsali</b> (Cavi FG16/Canaline zona prod.)	mt.	150	€ 15	€ 2.250
<b>Illuminazione Capannone</b> (Armatore LED)	Cad.	12	€ 250	€ 3.000
<b>Certificazione e Collaudo</b> (Pratica DM 37/08)	Cad.	1	€ 600	€ 600
<b>TOTALE IMPIANTO ELETTRICO (Stima)</b>				<b>€ 11.025</b>

**B. ABITAZIONE- (109 mq)**

**2. Ripristino Impianto Elettrico**

Destinazione: Residenziale. Installazione sottotraccia (incassata).

<b>Descrizione Intervento</b>	<b>Unità</b>	<b>Quantità</b>	<b>Prezzo Unit.</b>	<b>Totale</b>
<b>Infilaggio cavi e montaggio frutti</b> (prese, interruttori, placche)	Cad.	60	€ 45	€ 2.700
<b>Centralino d'appartamento</b> e sezionamento zone	Cad.	1	€ 850	€ 850
<b>TOTALE IMPIANTO ELETTRICO (Stima)</b>				<b>€ 3.550</b>



### 3. Ripristino Impianto Termico

Considerando la necessità di una nuova caldaia e il ripristino della distribuzione.

Descrizione Intervento	Unità	Quantità	Prezzo Unit.	Totale
Caldaia a Condensazione (24-28 kW)	Cad.	1	€ 2.500	€ 2.500
Collettore e valvole (Distribuzione acqua)	Cad.	1	€ 800	€ 800
Tubazioni e raccordi (In rame o multistrato)	mt.	60	€ 25	€ 1.500
Lavaggio impianto (Obbligatorio per garanzia)	Cad.	1	€ 400	€ 400
<b>TOTALE IMPIANTO TERMICO (Stima)</b>				<b>€ 5.200</b>

### C. ONERI TECNICI E CERTIFICAZIONI

Descrizione	Totale
Progetto elettrico (obbligatorio per capannoni > 200mq o potenze > 6kW)	€ 2.500
Dichiarazione di Conformità (DiCo) e verifiche strumentali	€ 800
Pratica CILA e Agibilità (Onorari tecnico)	€ 1.500
<b>TOTALE ONERI</b>	<b>€ 4.800</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO (IVA esclusa):</b>	<b>€ 24.575</b>

### AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA

Il valore a base d'asta degli immobili, aggiornato in considerazione delle spese e degli oneri necessari al ripristino della situazione originaria, risulta:

<b>Valore a base d'asta precedente (2024):</b>	<b>€ 218.000,00</b>
Detratte le attuali spese per regolarizzazioni e impiantistica:	= € 24.575,00
<b>Sommano:</b>	<b>€ 193.425,00</b>

**Valore a base d'asta arrotondato a: € 193.000,00 (centonovantatremila,00)**

Con quanto sopra scritto lo scrivente ritiene di aver compiutamente risposto ai quesiti posti dall' Ill.mo G.E. Dott.ssa Silvia Segalina

Padova, 09 marzo 2026

Il C.T.U.  
Dott. Arch. Enrico Caputo

