

Che pertanto il custode, in data 13 Gennaio 2022, depositava ulteriore istanza in considerazione dell'opportunità che tale vincolo sia portato a conoscenza dei futuri acquirenti e che potrebbe rilevare sul valore del cespite.

RISPOSTA AL QUESITO DEMANDATO

"...quantificare i costi necessari alla rimozione e allo smaltimento della copertura di amianto al fine di indicare questi dettagli nell'avviso di vendita..."

Lo scrivente ha preso atto degli accertamenti già svolti e che hanno appurato che il tetto della villetta è stato realizzato in pannelli ondulati in cemento amianto che si trovano in condizioni di conservazione tali da necessitare una completa sostituzione non essendo possibile un intervento di bonifica in loco.

Lo stato attuale di conservazione è stato nuovamente verificato dallo scrivente Esperto con un nuovo sopralluogo che, con l'ausilio di un drone, ha effettuato varie riprese fotografiche che attestano come in effetti, lo stato delle lastre di copertura del tetto in eternit si trovino in scadenti condizioni di manutenzione (foto allegate da 1 a 5).

Agli atti è stato prodotto un preventivo della ditta "CLA Coperture Lavorazioni Amianto srl" da cui emergeva la necessità di affrontare una spesa di Euro 18.615,00 oltre IVA per le sole opere edili.

Tale preventivo risale al Gennaio 2020 e lo scrivente ritiene che lo stesso non sia più adeguato ai prezzi correnti nel campo edile che hanno subito recentemente apprezzabili aumenti sia per quanto concerne i materiali che la mano d'opera.

Pertanto lo scrivente esperto ha aggiornato all'attualità i probabili costi necessari ad eseguire l'intervento di smaltimento:

1) Allestimento cantiere	Euro	1.000,00
2) Formazione Ponteggio	Euro	7.000,00
3) Bonifica delle lastre in cemento aminato e loro rimozione e smaltimento con le idonee procedure	Euro	3.000,00
4) Realizzazione di nuova copertura sempre in pannelli similcotto	Euro	9.000,00
5) Lattoneria di colmo	Euro	1.000,00
6) Linee vita	Euro	2.000,00
7) Installazione lucernaio	Euro	<u>800,00</u>
Totale	Euro	23.800,00
IVA 10%	Euro	<u>2.380,00</u>
Totale costo intervento	Euro	26.180,00

Alle spese edili si devono aggiungere le spese tecniche per richiesta autorizzazione edilizia (tramite CILA) e direzione lavori. Prudenzialmente si calcolano anche gli oneri per la redazione del piano di sicurezza

Spese professionali compreso carichi fiscali Euro 3.200,00

TOTALE COSTO STIMATO DELL'INTERVENTO Euro 29.380,00
che possono arrotondarsi a **Euro 30.000,00 (diconsì euro trentamila//00)**

Tale spesa deve essere suddivisa tra l'appartamento posto al piano terreno (oggetto della presente procedura) e l'appartamento posto al primo piano di proprietà di terzi.

La suddivisione della spesa deve essere effettuata in base alle carature millesimali dei due immobili che non hanno la stessa consistenza.

In particolare l'appartamento oggetto di procedura ha una superficie abitabile inferiore a quella del primo piano in quanto parte della superficie del piano terreno è destinata a porticato (vedere foto 1 e 2 allegate) e non a civile abitazione.

Inoltre i vani al piano terreno hanno un'altezza inferiore di quelli del primo piano e quindi a parità di superficie una volumetria inferiore.

In considerazione di tali apprezzabili differenze lo scrivente ha proceduto a un calcolo, indicativo, delle carature millesimali delle due unità immobiliari che si allegano alla presente relazione (allegato A) e da cui emerge che all'appartamento al piano terreno spettano circa 365 millesimi e a quello del piano primo circa 635,00 millesimi.

Pertanto la spesa necessaria alla sostituzione della copertura dovrà essere così suddivisa:
Appartamento piano terreno oggetto di esecuzione:

Euro 30.000,00 x 365/1000 = Euro 10.950,00

Appartamento primo piano di proprietà di terzi

Euro 30.000,00 x 635/1000 = Euro 19.050,00

CONCLUSIONI

A conclusione di quanto sopra esposto e a espletamento dell'incarico ricevuto lo scrivente esperto è a quantificare i costi necessari alla rimozione e allo smaltimento della copertura di amianto in circa Euro 30.000,00 di cui **circa 11.000,00 (diconsi undicimila//00) a carico del cespite oggetto di procedura.**

Si precisa che attualmente nel mercato dell'edilizia si registrano continue variazioni dei prezzi e pertanto i costi quantificati possono subire apprezzabili variazioni a seconda dell'andamento del mercato.

Lucca 9 febbraio 2022

L'Esperto
Geom. Marco Benucci

Allegata:

Documentazione fotografica

Calcolo tabelle Millesimali





Foto 1 – prospetto principale



Foto 2 – Vista generale copertura





Foto 3 – Vista generale copertura



Foto 4- Particolari stato manutenzione copertura



Foto 5 – Particolari stato manutenzione copertura



Geom. Marco Benucci
Piazza S.Frediano n°7
55100 Lucca (LU)
0583491369
marcobenuccilucca@gmail.com

Relazione tecnica

1. PREMESSA

La presente relazione tecnica illustra le modalità ed i criteri di calcolo e di attribuzione dei valori millesimali delle singole unità facenti parte del fabbricato.

Le Tabelle Millesimali redatte ed allegate al presente documento sono:

(A) Proprietà generale

Tali tabelle sono previste e disciplinate dalle norme di attuazione del Codice Civile e dagli articoli del Codice Civile stesso (i quali stabiliscono che il Regolamento di Condominio precisi il valore proporzionale di ciascun piano o porzione di esso e che tali valori siano espressi in millesimi).

2. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Il fabbricato, per il quale si sono redatte le Tabelle Millesimali, è ubicato in Via di Tiglio, 55012 Capannori (LU) ed è composto da una villetta che comprende due unità immobiliari a uso civile abitazione poste al piano terreno e al primo piano con ingresso autonomo.

All'interno delle tabelle millesimali tutte le unità immobiliari sono state suddivise in vani al fine di identificare al meglio le singole porzioni a cui applicare i relativi coefficienti di riduzione..

3. MODALITA' DI CALCOLO ADOTTATA

La misura comparativa presa in esame per la valutazione del valore di ogni singola unità immobiliare è il metro cubo in quanto i due appartamenti non hanno uguale altezza. Si precisa inoltre che non si è tenuto conto dei corredi esterni (giardini, posti auto e altro).

Pertanto, si è reso necessario valutare:

1. il volume reale di ciascuna unità immobiliare;
2. i coefficienti di riduzione, necessari per rappresentare le differenze qualitative ed ambientali di ciascun vano dell'unità immobiliare e dell'unità stessa nel suo complesso.

4. DESCRIZIONE ED APPLICAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI

(A) PROPRIETA' GENERALE

La Tabella dei Millesimi di Proprietà Generale serve a ripartire le spese necessarie alla conservazione ed al godimento delle parti comuni (in questo caso applicabile alla copertura), in relazione al valore delle singole quote di proprietà riferite al valore dell'intero edificio.

Nel seguito verranno evidenziati i principali termini utilizzati e le modalità di calcolo della tabella.

Volume ragguagliato del vano: si ottiene moltiplicando il volume reale di ciascun vano per i coefficienti di riduzione attribuiti, con identico criterio per tutte le unità facenti parte dell'edificio, alle caratteristiche di ciascun vano.

Volume ragguagliato dell'unità immobiliare: è la somma dei volumi ragguagliati di tutti i vani dell'unità immobiliare.

Volume virtuale dell'unità immobiliare: si ottiene moltiplicando il volume ragguagliato dell'unità immobiliare per i coefficienti di riduzione applicati all'unità nel suo complesso.

Il valore millesimale di ciascuna unità si ottiene rapportandone il volume virtuale al volume virtuale totale dell'edificio.

5. DESCRIZIONE DEI COEFFICIENTI DI RIDUZIONE UTILIZZATI

I coefficienti di riduzione applicati nella valutazione di stima del complesso condominiale in oggetto, sono i seguenti:

CP - Coefficiente di piano

CU - Coefficiente di utilizzazione

Nel seguito vengono riportati analiticamente tutti i valori applicati (e le relative descrizioni) per ciascun coefficiente di riduzione.

CP - COEFFICIENTE DI PIANO

Il coefficiente di piano considera le condizioni che caratterizzano un appartamento o un vano per il fatto di trovarsi ad una altezza minore o maggiore relativamente ad altri e quindi considera ogni aspetto, positivo o negativo, che deriva da questo fatto. Nel caso di specie si è tenuto conto della notevole maggior luminosità e ariosità del primo piano rispetto al piano terreno.

DESCRIZIONE	VALORE
Piano terreno	0,85
Piano Primo	1,00

CU - COEFFICIENTE DI UTILIZZAZIONE

Il coefficiente di utilizzazione viene applicato per identificare il particolare uso dei singoli vani che compongono l'unità immobiliare (come ad esempio cucina, camera, soggiorno ecc.).

DESCRIZIONE	VALORE
Camere	1,00
Cucina (maggiore di 10 mq)	0,95
Disimpegno	0,80
Ripostiglio	0,90
Bagno principale con 4 apparecchi	0,90
Bagno principale con 5 apparecchi	0,92
Logge coperte	0,40

6. RIFERIMENTI NORMATIVI

- Codice Civile Libro Terzo "Della Proprietà" - Titolo VII "Della Comunione" - Capo I e II "Del Condominio negli edifici" e relative norme di attuazione;
- Circolare Ministeriale n. 12480 del 26 marzo 1966;
- Legge n. 392 del 27 luglio 1978;
- Legge n. 220 del 11 dicembre 2012.

Geom. Marco Benucci
Piazza S.Frediano n°7
55100 Lucca (LU)
0583491369 - 335376394
marcobenuccilucca@gmail.com

Tabella Millesimi RIPARTIZIONE SPESA TETTO

Ess. Immobiliare 164-16

Descrizione	Proprietà	Piano	Sup. m ²	Altezza	Volume m ³	CU	Volume ragg.	CP	Volume virtuale	Millesimi generali
Porticato			36,95	2,53	93,48	0,40	37,39			
Cucina-tinello			21,61	2,53	54,67	1,00	54,67			
Soggiorno			15,37	2,53	38,89	1,00	38,89			
Disimpegno			2,10	2,53	5,31	0,80	4,25			
Disimpegno			2,68	2,53	6,78	0,80	5,42			
Ripostiglio			2,30	2,53	5,82	0,90	5,24			
Bagno			3,15	2,53	7,97	0,90	7,17			
Camera			15,24	2,53	38,56	1,00	38,56			
Camera			7,94	2,94	23,34	1,00	23,34			
Appartamento PIANO TERRA	Procedura esecutiva Ess.lmm.re RG 164/16	Piano terreno			274,82		214,93	0,85	182,69	365,28

Soggiorno			16,00	3,00	48,00	1,00	48,00			
Sala			21,60	3,00	64,80	1,00	64,80			
Cucina			16,00	3,00	48,00	0,95	45,60			
Disimpegno			5,02	3,00	15,06	0,80	12,05			
Disimpegno			3,28	3,00	9,84	0,80	7,87			
Ripostiglio			3,96	3,00	11,88	0,90	10,69			
Ripostiglio			6,48	3,00	19,44	0,90	17,50			
Bagno			5,66	3,00	16,98	0,92	15,62			
Camera			14,17	3,00	42,51	1,00	42,51			
Camera			17,60	3,00	52,80	1,00	52,80			
Appartamento PIANO PRIMO	Martinelli Sara	Primo piano			329,31		317,44	1,00	317,44	634,72

1.000,00