

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura esecutiva promossa da:

Contro:

Fascicolo: **nr. 169/2022**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Paola Rossi**

Il G.E., dott.ssa Paola Rossi, in data 20.12.2023, ha posto il seguente quesito al CTU ad ulteriore integrazione della sua perizia:

..... ritenuto che l'accertata presenza di amianto nel tetto renda opportuno che lo stimatore valuti il bene tenendo conto della necessità, per l'aggiudicatario, di provvedere alla sostituzione del tetto, detraendo quindi dal valore di stima il costo ad esso correlato, che pare potersi individuare, salva diversa motivata valutazione dello stimatore, nelle spese indicate a pagina 6 "caso 2", detratte quelle per "censimento" e "valutazione rischio amianto";

invita l'esperto a nuova integrazione di perizia, che valuti il bene dando conto del costo necessario per la sostituzione del bene e tenendo conto, nella determinazione del valore al metro quadro del bene (allo stato determinato in euro 400, pagina 16 della perizia), del miglioramento che il bene otterrà, a seguito del rifacimento del tetto da parte dell'aggiudicatario, con riferimento ai parametri di valutazione indicati a pagina 16 dell'elaborato originario;

Il CTU premette che l'effettuazione del "censimento" e la "valutazione del rischio amianto" è condizione *sine qua non* lo SPISAL conceda la possibilità di attuare un incapsulamento della copertura (Caso 2) in vece della totale rimozione (caso 3 più costoso); pertanto nel deprezzamento del bene si dovrà per forza considerare tali



somme.

La stima del bene rammento essere stata così determinata:

..... valore di mercato V_m , relativo all'unità immobiliare in oggetto, è quantificabile nella misura di:

€/mq 400,00 per l'unità ad uso capannone artigianale.

Tali valori sono stati poi ridotti del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (impiantistici etc) , riducendoli quindi ad € 340,00/mq.

Totale lotto Unico mq 309,32 x € 340,00/mq € 105.168,80

Quota di possesso 1/1 € 105.168,80

Totale valore lotto Unico € 105.168,80

Totale valore lotto Unico arrotondato € 105.000,00

Il caso 2 prevedeva la :

....bonifica con confinamento della copertura mediante nuova copertura in alluminio e acciaio.

Per tale ipotesi sono previsti le seguenti lavorazioni con i relativi costi:

1. Censimento mca, FAV ed analisi € 2.200,00

2. Valutazione rischio amianto € 800,00

3. Disposizione di parapetti perimetrali per lavorazioni in quota
€ 35/ml x ml 15x2 di perimetro € 1.050,00

4. Linee vita provvisorie e posizionamento pannelli di camminamento in quota,
spruzzata di incapsulamento, ossatura in legno per disposizione di lamiera di
copertura

€ 130/mq x mq 310 di copertura € 40.300,00

5. Pratica Spisal € 2.500,00

6. Progetto per permessi comunali € 3.000,00



7. Direzione dei Lavori e coordinamento della sicurezza € 3.500,00

€ 53.350,00

IVA 22% € 11.737,00

Totale € 65.087,00

Per arrotondamento €65.000,00

Detraendo quindi la predetta spesa per l'incapsulamento alla valutazione pristina del capannone, il suo nuovo valore viene ad essere di €. 40.000,00 con un'incidenza a mq di $40.000,00/309,32 = € 129,315$ ovvero per arrotondamento €. 129,00/mq.

Il bene con l'incapsulamento non acquisirà maggior valore rispetto a quello di prima stima ma acquisirà la legittimazione ad essere utilizzato in sicurezza come sede di attività produttiva in assenza di sostanze tossiche.

Il CTU ha inoltre il dovere di sottolineare che non vi è certezza della presenza di amianto in copertura, ma che tale situazione è stata solamente sollevata dall'esecutato e, per dovere professionale, è stata riportata nella perizia.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione integrativa di stima a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Padova, 09.04.2024

Il CTU

Ing. Pierluigi Cristaldi

