

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 23.05.2023, ha posto il seguente quesito al CTU ad integrazione della sua perizia:

il perito nominato chiarisca l'incidenza della presenza di eternit nel valore del bene, invita l'ing. Cristaldi a integrare la perizia indicando in maniera puntuale se vi sia necessità o meno, a causa della presenza di eternit, di effettuare - da parte di chi si aggiudicherà il bene- lavori di bonifica o smaltimento, indicando anche i costi ad essi correlati, di cui dovrà tenere conto nella determinazione del valore del bene.

Il CTU ricorda di aver presentato in data 22.05.2023 una sua memoria integrativa alla perizia in cui esponeva, con riferimento alla richiesta del G.E., quanto di seguito:

- in merito alla presenza di amianto in copertura lo scrivente non ha ritenuto di effettuare un deprezzamento per le seguenti motivazioni:

1. Per esprimersi sulla pericolosità reale di tale copertura è necessario o meglio è obbligatorio effettuare una relazione di valutazione del rischio amianto, preceduta da prove di analisi ambientale sul rilascio o meno di fibre di amianto come di seguito meglio descritto:

CENSIMENTO MCA, FAV ED ANALISI

Durante l'indagine presso l'edificio, suddiviso in 4 unità distinte, verrà eseguita

una valutazione visiva dei luoghi e redatto un verbale di sopralluogo, secondo quanto prescritto dal D.M.S. 06.09.1994, all.5, corredato da idonea documentazione fotografica.

L'intervento prevede la verifica, eseguita con ausilio di piattaforma aerea autocarrata, in tutti i locali accessibili delle 4 unità, in merito all'eventuale presenza di materiali sospetti ed il conseguente prelievo, secondo quanto previsto dal protocollo.

I campioni raccolti verranno consegnati a laboratorio accreditato per le relative analisi di caratterizzazione m.c.a. (materiali contenenti amianto) e analisi dimensionale e composizione delle FAV (Fibre Artificiali Vetrose).

Le prove di laboratorio sono indispensabili per stabilire scientificamente la reale presenza di fibre di amianto nei manufatti, specificandone la classificazione mineralogica (crisotilo, antofillite, amosite, crocidolite o tremolite), nonché le caratteristiche (dimensioni e composizione) delle FAV rinvenute, allo scopo di determinarne l'eventuale pericolosità ed attribuire il conseguente codice CER (codice che identifica un rifiuto, di norma, in base al processo produttivo da cui è originato) per lo smaltimento.

Il verbale del sopralluogo, la documentazione fotografica ed i rapporti di prova saranno parte integrante delle conclusioni sui dati riscontrati.

Da offerta di primaria ditta specializzata in tali analisi (vedasi allegato) il costo del censimento mca e FA ammonta ad €. 3.000,00 se esteso a tutto il fabbricato, ad €. 2.200,00 se limitato alla sola unità oggetto di perizia.

EVENTUALE RELAZIONE DI VALUTAZIONE RISCHIO AMIANTO

Al termine del censimento, qualora vengano rinvenuti manufatti contenenti amianto, la normativa prevede l'obbligo di determinare lo stato di

conservazione e quindi di rischio dei manufatti stessi, come pure la nomina di un responsabile amianto per l'edificio.

I risultati conseguenti alla redazione della valutazione, permetteranno di definire le possibilità ed azioni necessarie alla messa in sicurezza degli MCA (materiali contenenti amianto), rilevati.

La relazione sullo stato di degrado e conseguente valutazione rischio amianto, a cura di tecnici abilitati, eseguita secondo i criteri indicati dalla vigente normativa di riferimento, comprenderà la rielaborazione e stesura dei dati risultanti dal censimento eseguito e nello specifico:

- rielaborazione tabelle planimetriche dei vari gruppi omogenei di m.c.a.;
- verifica delle quantità di m.c.a. e stato di conservazione;
- classificazione dei manufatti contenenti amianto riscontrati, suddivisi per gruppo omogeneo;
- valutazione dell'indice di rischio mediante gli algoritmi previsti, in funzione dello stato di conservazione e rischio;
- redazione delle conclusioni e metodologie di eventuali interventi per la messa in sicurezza;
- redazione del programma di controllo e manutenzione;
- ulteriore documentazione fotografica.

Il fascicolo tecnico sarà consegnato in copia originale cartacea ed in file digitale.

Dall'offerta di una primaria ditta specializzata in tali analisi (vedasi allegato) il costo della eventuale relazione rischio amianto ammonta ad €. 1.000,00 per tutto il complesso mentre ad €. 800,00 per l'unità oggetto di perizia

Appare chiaro che sia più corretto eseguire lo studio su tutto il fabbricato.

- A seguito delle precedenti analisi, ritenute dallo scrivente imprescindibili per determinare la necessità o meno di interventi di bonifica, si possono aprire poi vari scenari: la copertura non rilascia al momento fibre per cui deve essere posta sotto attenzione ma non vi è l'obbligo, nell'imminente, di intervento, oppure è sufficiente incapsulare la copertura dell'intero capannone (non solo quindi quella riguardante la proprietà con un costo di €. 25/mq da estendersi a tutto il capannone; infine può non bastare il solo incapsulamento ma oltre a questo vi è necessità di asportare l'amianto con rifacimento totale della copertura, delle grondaie, dei pluviali e quant'altro connesso.

Mi riallaccio a questa ultima asserzione presente nella precedente integrazione per rispondere al quesito postomi dal G.E..

Dimostrerò che i costi per **l'eventuale ed al momento non accertata necessità di bonifica**, si trovano in un range tra i 27.000,00 Euro e gli 84.000,00 Euro con un valore intermedio di €. 65.000,00.

Caso n. 1: bonifica con incapsulamento della copertura.

(Lo scrivente ritiene che tale ipotesi sia difficilmente accettata dallo Spisal)

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. Lavaggi per disinfestazione da biodetergeni (muschi e licheni)	
€. 25/mq x 310 mq di copertura	€. 7.750,00
4. Conseguente raccolta e filtrazione delle acque reflue	
A corpo	€. 1.000,00
5. Incapsulamento della copertura	

	€ 25/mq x 310 mq di copertura	€ 7.750,00
	6. Pratica Spisal	€ 2.500,00
		€ 22.000,00
	IVA 22%	€ 4.840,00
	Totale	€ 26.840,00
	Per arrotondamento	€27.000,00
Caso n. 2: 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
	7. Pratica Spisal	€ 2.500,00
	8. Progetto per permessi comunali	€ 3.000,00
	9. 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
Caso n. 3: bonifica con rimozione dell'amianto.		



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. Unità di confinamento – transenne – bagno chimico	€ 1.000,00
4. Quadro di cantiere	€ 450,00
5. Teli per terra	
€ 1/mq x 287 mq di superficie pavimento	€ 287,00
6. Pantografo per demolizione del controsoffitto interno affetto da Eternit della copertura	
€ 75/gg x 2 x 30 gg + trasporto andata e ritorno € 350x2	€ 5.200,00
7. Smontaggio del controsoffitto, suo incapsulamento e rimozione	
€ 25/mq x 287 mq di superficie di controsoffitto	€ 7.175,00
8. Disposizione di lana di roccia (FAV R2)	
€ 15/mq x 287 mq di superficie di controsoffitto	€ 4.305,00
9. Lievo lastre del tetto dal basso mediante incapsulamento	
€ 25/mq x 310mq di superficie di tetto	€ 7.750,00
10. F.P.O. di nuovo manto di copertura in lamiera coibentata	
€ 55,89/mq x 310mq di superficie di tetto	€ 17.325,90
11. F.P.O. di nuovo controsoffitto	
€ 42,48/mq x 287 mq di superficie di controsoffitto	€ 12.191,76
12. Pratica Spisal	€ 2.500,00
13. Progetto per permessi comunali	€ 3.000,00
14. Direzione dei Lavori e coordinamento della sicurezza	€ 4.500,00
	€ 68.684,66
	IVA 22% € 15.110,63

Totale € 83.795,29

Per arrotondamento € 84.000,00

Al termine di tale disamina appare comprensibile la difficoltà di determinare aprioristicamente un valore di abbattimento della stima del capannone per tenere conto di una presumibile e tuttora non accertata necessità di bonifica dall'amianto.

Per stimare correttamente il valore di abbattimento derivante dalla bonifica dell'amianto è necessario quindi aver effettuato il censimento mca, FAV ed analisi ed eventualmente la valutazione del rischio amianto.

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

Padova, 04.10.2023

Il CTU

Ing. Pierluigi Cristaldi

Allegati: offerta economica

