

Premesso:

- In data 21/06/2024, a seguito di udienza in cui si chiedeva “disporsi che lo stimatore renda chiarimenti in ordine alla presenza e consistenza dei manufatti in amianto e che in caso di effettiva presenza, siano determinati gli eventuali costi per la rimozione”, con provvedimento notificato via pec, il

G.E. ha disposto quanto segue:

Manda all'esperto stimatore e al custode perché rimettano entro il termine di giorni 20 relazione in ordine a consistenza e costi dell'intervento di rimozione richiesto, evidenziando lo stimatore se ed in che misura di tale dato si era tenuto conto nella determinazione del valore del lotto

Tutto ciò premesso

La sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio rimette le proprie precisazioni e valutazioni in merito a quanto richiesto in ordine al valore del lotto 3, e precisamente:

- In data 26/6/2024 la sottoscritta, solo attraverso il custode Dott.ssa Tiziana Angelini, è venuta a conoscenza che il Comune di Spinetoli ha emanato un'Ordinanza la n. 6 del 03/06/2024, con cui si intima alla [REDACTED] di rimuovere entro 30 giorni la copertura e la tettoia contenenti amianto che, da quanto descritto nelle premesse della stessa, riportano all'immobile oggetto del LOTTO n. 3 della perizia di stima
- fa presente inoltre che, a seguito di richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Spinetoli, eseguito dalla sottoscritta con pec del 23/12/2021, assunta al protocollo n. 15334 del 23/12/2021 a cui il Comune ha debitamente risposto in data 22/02/2022, tra tutta la documentazione reperita e trasmessa via pec dallo stesso Ente alla sottoscritta, **non risulta alcun documento che faccia menzione della problematica riscontrata nell'Ordinanza di cui sopra, e non risulta di**

facile individuazione ad occhio nudo la presenza di amianto senza adeguate indagini;

- in data 26/06/2024, comunque, la sottoscritta ha provveduto ad eseguire opportuno sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi con un operatore che esegue bonifiche e smaltimento dell'amianto, al fine di formulare un preventivo, come richiesto in udienza;
- dal sopralluogo è scaturito che l'amianto risulta presente sia nella copertura di parte del capannone costituente il LOTTO 3 e della tettoia posta a ridosso del lato nord dello stesso capannone (part. 282 sub 4), che in parte della copertura dei due manufatti costituenti il LOTTO 2 (part. 278 sub 2 e 3), di cui non si fa menzione nell'Ordinanza del Comune di Spinetoli, a riprova che la presenza di tale materiale non è di così palese riconoscimento;
- il preventivo formulato dalla ditta [REDACTED] che si produce in copia, prevede quindi lo smaltimento di tutto l'amianto presente nel sito, in quanto dal momento in cui si è riscontrata la presenza, la bonifica deve essere totale ed ammonta ad importo complessivo pari ad euro 20.128,00 iva esclusa da ripartire come segue:

SPESE ATTRIBUIBILI AL LOTTO 2: € 6.880,00

Quota parte relativa alla pratica ½ di € 3.600: € 1.800,00

Totale spesa lotto 2 € 8.680,00

SPESE ATTRIBUIBILI AL LOTTO 3: € 9.648,00

Quota parte relativa alla pratica ½ di € 3.600: € 1.800,00

Totale spesa lotto 3 € 11.448,00

- come già precisato e ribadito nei chiarimenti rimessi in data 26/04/2024, la **valutazione del LOTTO 3, nella perizia del 19/5/2022, è stata eseguita tenendo conto della volumetria esistente GLOBALE che, in base al PRG**

vigente al momento della stima, poteva essere recuperata totalmente, in quanto legittimata da titoli edilizi che ne convalidavano la consistenza. Quindi, al momento della stima si è proceduto alla valutazione dell'intera area part. 282 di mq 3160 con attuale destinazione artigianale tenendo conto della volumetria globale di mc 6.793,85 incluso la tettoia esterna oggi rimossa, e non tenendo conto di quanto presente all'interno del capannone (carroponte compreso) (escluso i volumi non più esistenti al momento della stima perché demoliti e non visibili).

Il valore commerciale è risultato così determinato:

LOTTO 3: particella n. 282 sub 4

Volumetria esistente: mc 6.793,85
(lotto edificabile dest. artigianale): **mc. 6.793,85 x €/mc 20,00 = € 135.877,00**

Al valore così individuato, riferito all'intera piena proprietà, si applicano le detrazioni come da disciplinare, precedentemente descritte:

– abbattimento forfettario 10%	€ 13.587,70
– stato d'uso e manutenzione 10%	€ 20.381,55
– oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (compreso oneri professionali)	€ 3.000,00
Sommano detrazioni	€ 36.969,25

Da cui il valore finale:

SUB LOTTO A: € (135.877,00-30.175,40) = € 98.907,75

arrotondato € 100.000,00 (euro centomila/00) al 19/05/2022

Per quanto sopra argomentato al 06/07/2024 si conferma lo stesso valore, in quanto a parere della sottoscritta tali detrazioni tengono conto ampiamente di tutte le eventuali spese da sostenere (tra cui lo smaltimento dell'amianto) per il recupero del volume utilizzabile.

Stesse considerazioni per il LOTTO 2 su cui, però, non viene chiesto di esprimere alcun parere in merito.

CONCLUSIONI

Da quanto sopra esposto ed alla luce della documentazione reperita, la sottoscritta può asserire che, nonostante nella valutazione non si sia tenuto conto dello smaltimento dell'amianto presente in loco perché non rilevato ad occhio nudo e nemmeno fatto presente dal Comune di Spinetoli al momento della richiesta di atti relativi agli immobili oggetto di stima, il valore del LOTTO 3, ma anche del LOTTO 2, dichiarato in data 19/05/2022 può ritenersi comunque congruo.

Con quanto sopra, la sottoscritta CTU ritiene di aver reso giusti chiarimenti

Ascoli Piceno, li 06/07/2024

Il CTU



ALLEGATI:

1. ORDINANZA SINDACALE N. 6 DEL 03/06/2024
2. PREVENTIVO [REDACTED]