

Relazione integrativa ai chiarimenti richiesti dal Giudice dell'Esecuzione

A cura del C.T.U. / Esperto stimatore: Geom. Massimo Valori

Data: 30/01/2025

1. Premessa

In ottemperanza a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione con riferimento alla segnalazione del Delegato in data 25/01/2026, si forniscono i chiarimenti in merito a:

- la determinazione del valore stimato del **Lotto n. 4 – subalterno 5 (garage)**, con particolare riguardo alla presenza di materiale contenente amianto (asbesto) e alla mancata detrazione dei relativi costi di bonifica/smaltimento;

2. Chiarimenti in merito al Lotto n. 4 – sub. 5 (garage)

2.1 Accertamenti tecnici

Dalla relazione tecnica originaria è emersa la presenza, nella falda posteriore della copertura del garage (sub. 5), di **lastre in cemento-amianto**, potenzialmente pericolose e soggette a obbligo di intervento ai sensi della normativa vigente (D.Lgs. 81/2008, D.M. 6/09/1994, s.m.i.).

Come richiesto, si è proceduto alla redazione di **due preventivi indicativi** dei costi di intervento, tenendo conto delle dimensioni del manufatto (copertura 50 mq circa) e delle lavorazioni accessorie (ponteggi, autorizzazioni, smaltimento o incapsulamento).

2.2 Preventivi e confronto economico

Tipo di intervento	Descrizione sintetica	Importo (IVA escl.)
Intervento n. 1	Bonifica completa con rimozione copertura in cemento-amianto e posa nuova copertura in acciaio preverniciato	€ 5.990,00
Intervento n. 2	Incapsulamento del materiale esistente con prodotto certificato	€ 3.000,00

Entrambi i preventivi risultano coerenti con i prezziari regionali e di mercato per analoghi interventi (fonte DEI, Regione Marche).

2.3 Conclusioni tecniche

Si propone di considerare, ai fini estimativi:

- **Detrazione prudentiale** da applicarsi al valore stimato originariamente, pari a € 5.000,00, tenuto conto del costo medio dell'intervento di bonifica (tra i € 3.000 e € 5.990) e della vetustà del manufatto.
- Tale importo rappresenta un **onere tecnico-ambientale non eludibile**, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., con incidenza diretta sulla commerciabilità del bene.
- L'adeguamento del valore stimato dovrà quindi tener conto della minore appetibilità del lotto, salvo successiva bonifica da parte dell'acquirente.



-
-
-





4. Conclusioni finali

1. **Lotto 4 – garage (sub. 5):** applicare una riduzione stimata di € 5.000,00 sul valore riportato in perizia, quale incidenza degli oneri di bonifica per materiale contenente amianto.

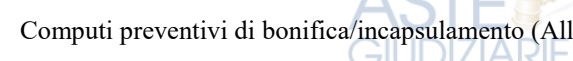


Fermo, 02/02/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio / Esperto stimatore

Geom. Massimo Valori

Si allega in appendice:

- 
- 
- Computi preventivi di bonifica/incapsulamento (All. 3 e 4)
- Planimetria del sub. 5

