



**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **132/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**



**Relazione relativa allo stato  
delle coperture del capano-  
ne .mp. 865 sub.6**



**Esperto alla stima:** Giuliano Bennati  
**Codice fiscale:** BNNGLN65R01A182T  
**Studio in:** Via Giacomo Bove 6 - Alessandria  
**Email:** Giuliano.bennati.geometra@gmail.com  
**Pec:** giuliano.bennati@geopec.it





Alessandria, 22/4/2025



Il sottoscritto BENNATI Giuliano – geometra – nominato quale C.T.U. nella causa iscritta al n. 132/2024 Reg. ES., con riferimento alla relazione-istanza del custode Avv. Maria Teresa Sacchi, Custode degli immobili pignorati nella medesima procedura esecutiva immobiliare e nominata altresì Professionista Delegato alla vendita, nell'istanza del 24/2/2024 n. 8 dep. 24/02/2025, relaziona quanto segue.

Nella relazione-istanza del custode e professionista delegato del 24/2 u.s. al p.to 2. "Copertura capannone e veranda", la stessa ha richiesto l'ausilio del sottoscritto C.T.U. al fine di valutare la presenza di amianto e lo stato della copertura del capannone (lato est) censito al NCEU di Alessandria al foglio 224, particella 865, subalterno 6, categoria D/1 (opificio) nonché il terrazzo verandato dell'alloggio censito al foglio 224, particella 856, subalterno 3, categoria A/2.

A tal fine il G.E. ha autorizzato l'incarico alla ditta specializzata nel settore, Protezione Ambientale s.r.l. di Alessandria, per un campionamento teso alla ricerca di eventuali fibre di amianto.

#### **CAPANNONE:**

In data 10/4 u.s. la suddetta ditta ha provveduto, alla presenza del Delegato alla vendita, del sottoscritto C.T.U. e della proprietà, al prelievo di un campione del materiale di copertura in lastre ondulate presente sugli immobili suddetti.

Tale prelievo è stato effettuato nell'angolo interno cortile sulla parte più estesa della copertura, previa verifica visiva della coerenza di tutta la superficie con la lastra oggetto di prelievo.



La ditta incaricata ha emesso il Rapporto di prova n°: 25LA01218 del 10/04/2025 nel quale ha certificato che il campione presenta fibre di amianto.

Data inizio analisi: **10/04/2025**

#### **Dati di campionamento**

Campionamento eseguito da: **Personale tecnico del laboratorio**

Metodo campionamento: **CNR IRSA App I Q 64 Vol 3 1985\***

Trasporto effettuato da: **Personale tecnico del laboratorio**

| Parametro<br>Metodo                         | Unità di<br>Misura | Risultato | Data Fine  |
|---------------------------------------------|--------------------|-----------|------------|
| Amianto - ricerca F.T.I.R.<br>M.I. 58: 2006 | P/A                | Presenza  | 10/04/2025 |



Considerata la accertata presenza di amianto il sottoscritto ha ritenuto di valutare l'indice di degrado secondo quanto definito dalla UNI/PdR 152.1:2023, che definisce i parametri che descrivono il potenziale degrado delle coperture e dei tamponamenti in lastre di cemento amianto: parametri che sono necessari per effettuare una corretta valutazione dello stato di conservazione del patrimonio immobiliare.



#### CALCOLO INDICE DI DEGRADO PER LA VALUTAZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DELLA COPERTURA IN CEMENTO AMIANTO

- A) GRADO DI CONSISTENZA DEL MATERIALE: 2 - rottura è facile, sfrangiata, con un suono sordo
  - B) PRESENZA DI FESSURAZIONI /SFALDAMENTI/ CREPE: 3 - numerose
  - C) PRESENZA DI STALATTITI AI PUNTI DI GOCCIOLAMENTO: 9 – assenti
  - D) FRIABILITÀ / SGRETOLAMENTO: 3 - fasci di fibre sono facilmente asportabili
  - E) VENTILAZIONE: 1 - la copertura non si trova in prossimità di bocchette di ventilazione o flussi d'aria
  - F) LUOGO DI VITA / LAVORO: 1 - copertura non visibile dal sotto (presenza di controsoffitto e/o soletta)
  - G) DISTANZA DA FINESTRE/BALCONI/TERRAZZE: 2 - vi sono finestre/terrazze/balconi prospicienti ed attigue
  - H) AREE SENSIBILI: 1 - assenza, nel raggio di 300 m, di aree scolastiche/luoghi di cura
  - I) VETUSTÀ (in anni): 3 - la copertura è stata installata tra il 1980 e il 1990
- I.D. = (A+B+C+D+E+F+G+H ) x I (vetustà)

**RISULTATO: 39 - I.D. COMPRESO TRA 25 e 44: Esecuzione della bonifica\* entro 3 anni;**

I metodi di bonifica (\*) previsti dalla normativa sono la sovracopertura, l'incapsulamento e la rimozione. La sovracopertura consiste in un intervento di confinamento che si ottiene installando una nuova copertura al di sopra di quella in amianto-cemento che viene lasciata in sede quando la struttura portante sia idonea a sopportare un carico permanente aggiuntivo. Per ricorrere a tale tipo di bonifica, il costruttore o il committente devono fornire il calcolo delle portate dei sovraccarichi accidentali previsti dalla nuova struttura. L'incapsulamento prevede l'utilizzo di prodotti ricoprenti la copertura in cemento-amianto; preliminarmente all'applicazione di tali prodotti si rende necessario un trattamento della superficie del materiale, al fine di pulirla e garantire l'adesione del prodotto incapsulante. Il trattamento finale dovrà essere certificato dall'impresa esecutrice. Tale intervento non esime il committente dall'obbligo di verificarne lo stato di conservazione. La rimozione prevede un intervento di asportazione totale della copertura in cemento amianto e sua sostituzione con altra copertura.

**Considerata l'accertata PRESENZA DI FIBRE DI AMIANTO e l'indice di degrado**, e visto il contenuto della UNI/PdR 152.1:2023, il sottoscritto definisce la necessità di provvedere alla bonifica come sopra riportato entro 3 anni, indicando sommariamente in ordine di costo l'incapsulamento, la sovracopertura e la rimozione.

Al fine di computare il presumibile costo delle diverse operazioni, è necessario un rilievo dimensionale a maggior dettaglio della copertura.



**VERANDA:**

Per quanto riguarda la copertura della veranda, da un esame visivo delle lastre, tenuto conto della colorazione delle stesse, si può accertare che la copertura è costituita da lastre in fibrocemento **NON contenente amianto**.



L'Esperto alla stima  
**Giuliano Bennati**

