

TRIBUNALE DI POTENZA  
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
(rappresenta)

contro

R.G.E.: n.°83/06

\*\*\*\*\*  
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
- INTEGRAZIONE Anno 2024  
\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE ESECUZIONI: Dott.ssa AnnaChiara Di Paolo  
CONSULENTE TECNICO: Geom. Giovanna Laino

Paterno di Lucania, li 13/02/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U  
(geom. Giovanna Laino)



*\*\*\* Relazione di Consulenza Tecnica Integrativa \*\*\**

*All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – Dott.ssa Annachiara DiPaolo*

**Oggetto: Procedimento di espropriazione immobiliare contro [REDACTED] nato e difeso dall'Avv.to Luigi Petrone promosso da [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. Anna Sb**

Con riferimento al procedimento di cui all'oggetto, la *S.V. Ill.ma* - ritenuta la necessità di disporre una Integrazione della Consulenza tecnica d'ufficio già in atti -, a seguito della relazione del nuovo Custode e Professionista Delegato *avv.to Antonio Casulli*, con Ordinanza del 17/01/24 disponeva che, la già nominata *C.T.U. geom. Giovanna Laino*, per la procedura iscritta al R.G.E. n.° 83/2006, procedesse ad una integrazione della perizia in merito ai seguenti punti:

1. *Verifichi se e su quali immobili vi è la presenza di eternit (amianto)*
2. *Precisi rispetto al Lotto n.°2 se gli immobili di seguito riportati necessitano di accatastamento:*
  - a) *- tettoia lato destro ingresso non censita*
  - c) *- tettoia lato sinistro casetta*
  - d) *- tettoia in prosecuzione lato sinistro casetta*
  - f) *- magazzini attigui strada*
  - g) *- tettoia attigua proprietà comunale*

Con riferimento, alle nuove attività peritali, previo avviso al debitore per le vie brevi, in data 30/01/24 è stato effettuato il sopralluogo, relativamente ai cespiti pignorati unitamente al professionista *avv.to A. Casulli* e di cui si riferisce nell'Ordinanza del G.E., ubicati tutti in c.da Ponte delle Tavole dell'agro del Comune di Pignola (Pz) ma anche quelli del Lotto n.°6 e n.°7 ubicati nel tenimento del Comune di Abriola. La verifica in situ non ha evidenziato la modifica generale dello stato dei luoghi rispetto al passato. I manufatti formanti i Lotti già costituiti si presentano i medesimi, come individuati e riportati nei precedenti lavori.

Per quanto attiene alle occupazioni e possesso, quelli di cui al Lotto n.°2, risultano occupati dal debitore medesimo, invece, quelli del Lotto n.°6, ed in particolare il Capannone ubicato alla c.da Sciffra del Comune di Abriola, individuato al Foglio mappa 1 part. n.°103 sub 3 (graffata) risulta occupato dai sig.ri [REDACTED] detentori delle chiavi di ingresso e che hanno consentito agli ausiliari la verifica interna.

L'immobile è stato già oggetto di contratto di Locazione sottoscritto con il precedente Professionista e versamento delle somme relative, sino all'epoca dell'emergenza sanitaria della pandemia.

Allo stato però il contratto risulta scaduto.

Parimenti, nella disponibilità di costoro risulta essere l'abitazione sita al piano terra, censita al foglio mappa 1 part. n.°106 sub 1 alla c.da Sciffra del medesimo comune di Abriola.

Gli occupanti al fine di permanere nei suddetti immobili, sino all'atto della vendita dei beni staggiti hanno richiesto, espressamente, al sig. Giudice E. di poter versare alla procedura le relative indennità di occupazione.

oooo

1. Cio premesso, dalla verifica effettuata si è rilevato che le coperture dei manufatti insistenti sul

piazzale, indicato al Lotto n.º2 (oltre ai fabbricati stabili ivi esistenti) consistono, essenzialmente in "Tettoie" e "Magazzini" realizzati con compagnature esterne in "lamiera zincate", tutti in epoca assai remote ed in assenza di titoli autorizzativi (come in precedenza rilevato).

I citati immobili risultano realizzati tutti con coperture composte da pannelli ondulati in cemento, come già indicato nei precedenti lavori.

Da una indagine più attenta pare che dette coperture possono essere assimilate a pannelli in cemento ed "eternit".

Soltanto una modestissima superficie coprente del magazzino, situato alla sinistra dell'ingresso principale del piazzale, presenta una copertura in pannelli di lamiera zincata.

L'eternit è stato un materiale usato in proporzioni massicce nel periodo fra il 1965 e il 1985 in Italia ma la commercializzazione è stata messa al bando dal 1992.

La pericolosità deriva dal fatto che esso contiene amianto.

Infatti, il nome tecnico di questo materiale è proprio "cemento amianto".

L'amianto è un minerale naturale di aspetto fibroso e a struttura microcristallina particolarmente noto per la sua resistenza al fuoco, alla trazione ed agli acidi. Tuttavia se inalate, le fibre di amianto rappresentano un pericolo per la salute dell'uomo.

Un tetto in eternit diventa quindi pericoloso nel momento in cui il materiale inizia a sgretolarsi, rilasciando in aria particelle dannose.

Una tettoia, una canna fumaria o un serbatoio per l'acqua prodotti o acquistati dopo il 1994 sono, invece, sicuramente realizzati in fibrocemento ecologico, un materiale non nocivo.

Un tetto in eternit riconduce all'indistruttibilità delle fibre di asbesto (o amianto) inserite nel cemento. Queste conferiscono allo stesso caratteristiche di resistenza al calore, alla trazione e all'attacco di agenti esterni e di leggerezza del prodotto finale.

Occorre però evidenziare che l'amianto è difficile da individuare soprattutto se mischiato a cemento.

Le lastre e i pannelli in amianto, invece, possono essere riconosciuti più facilmente in quanto tendono a sfaldarsi ed il materiale presenta fibre simili a cotone o lana sfibrata.

Tuttavia è bene precisare che, solo gli **esperti specializzati** nello smaltimento dell'amianto sanno come riconoscere i materiali realizzati in amianto. Oltre ad effettuare un'ispezione visiva, durante il sopralluogo, questi ultimi potrebbero provvedere ad estrarre dei **campioni** da far analizzare in **laboratorio** e Solo in questo modo si potrà avere una conferma definitiva della natura.

Cio premesso, possiamo asserire che, la fattispecie che ci occupa pare possa inquadrarsi nella tipologia di copertura realizzata con **pannelli in cemento composti da eternit**.

2. Con riferimento al valore di stima del Lotto n.º2 possiamo riferire che, in relazione dei ribassi già effettuati con i precedenti avvisi d'asta, rispetto al prezzo di stima iniziale dei beni pari ad **€uro 279.489,00**, i relativi costi di rimozione delle coperture dei manufatti composti da pannelli ondulati in cemento da rimuovere, non andrebbero ad influire sull'attuale prezzo base di vendita già fissato dal Professionista Delegato, assai ridotto e pari ad **€uro 104.809,00**.

Pertanto si conferma per il Lotto n.º2, il valore di stima così come si è andato a determinare, a seguito dei ribassi, ponendo a carico dell'aggiudicatario le Spese per la rimozione e smaltimento dei pannelli in eternit.

La valutazione degli altri Lotti posti in vendita non comporta alcuna variazione poiché non risultano interessati da coperture realizzate in "eternit".

Con riferimento ai manufatti di cui ai punti a), c), d), f), g), come già in precedenza individuati e descritti ancorché non censiti al catasto urbano, si riferisce che, per le caratteristiche degli stessi, in primis per la mancanza di titoli autorizzativi comunali, come già in precedenza segnalato, la

realizzazione generale in pannelli di lamiere zincati di facile rimozione, la notevole età di realizzo delle strutture, il degrado naturale dei materiali ed anche la destinazione d'uso limitata NON ci consigliano al momento attuale, **attesa anche la vetustà della procedura**, di procedere all'accatastamento al catasto urbano dei citati manufatti.

In realtà trattasi di Manufatti precari, agevolmente smontabili dal situ.



\*\* \*\*

La presente relazione scritta viene trasmessa a mezzo pte in un originale per l'Ufficio.  
Per quanto sopra, la sottoscritta ritiene di aver completamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi accertati e rimane a completa disposizione del Tribunale e della S.V. per fornire i chiarimenti che fossero eventualmente necessari.

*Paterno, li 13/2/24*

***Il C.T.U.**  
(geom. Giovanna Laino)*

In allegato: verbale sopralluogo del 30.1.24

