



TRIBUNALE FALLIMENTARE

ASTE GIUDIZIARIE
DI POTENZA

ASTE GIUDIZIARIE

G.D. Dott. Davide Visconti

Curatore: Dott.ssa Raffaella Liccione

Fallimento n. 2/2013 di

**OGGETTO: INFORMAZIONI INTEGRATIVE AGGIUNTIVE ALLA RELAZIONE DI
STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN BARAGIANO SCALO (PZ).**

Il sottoscritto Ing. Roberto Missanelli, con studio in Potenza, via Anzio, 22, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n. 1771, già stimatore degli immobili nella procedura espropriativa RGE n° 126/2014 riunita al 170/2014, giusta perizia depositata nell'anno 2019, vista la richiesta pervenuta a mezzo PEC dal Curatore Fallimentare, nella persona della dott.ssa Raffaella Liccione, in data 16.09.2025, tesa a chiedere all'esperto stimatore di precisare, ad integrazione della perizia di stima già resa se;

"... nell'elaborare la sua perizia del 2019 aveva contemplato la fattura della copertura sia per darne atto ai potenziali acquirenti sia al fine di determinare il valore dell'immobile. Il tutto al fine di confermare o, eventualmente, modificare con un'integrazione il valore attribuito all'immobile per la vendita."

ed inoltre chiarimenti riguardanti:

"... la comunicazione del Comune di Baragiano circa una richiesta di condono edilizio..."

espone quanto segue.

In relazione alla prima circostanza sollevata, ossia “che la copertura è in eternit di amianto”, il sottoscritto ad integrazione della perizia depositata e al solo fine di fornire tutte le informazioni utili in merito alla copertura dell’immobile oggetto di vendita, **precisa** che la copertura è stata realizzata con tegole in c.a.p. (cemento armato precompresso) con sovrastante manto di copertura in eternit, tipologia costruttiva che di fatto **evita** la contiguità tra gli ambienti interni e il manto di copertura.



Vista interna del solaio di copertura



Vista esterna del manto di copertura (

Rilevando che il manto di copertura è visibile unicamente dal piano copertura, e al momento del sopralluogo (anno 2019) non è stato possibile visionarlo, vista la documentazione fotografica attuale allegata (a circa 6 anni dal sopralluogo), si può asserire che il manto di copertura è *costituito da lastre in eternit* e che lo stesso si trova in buono stato manutentivo, inoltre si può confermare che, considerato che i pannelli di eternit sono poggiati sui pannelli prefabbricati in cemento, non vi è alcun contatto con l'ambiente interno da parte dell'eternit, così da non costituire un pericolo per gli eventuali utilizzatori del capannone.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto con le presenti informazioni integrative, finalizzate a specificare la tipologia e lo stato manutentivo del manto di copertura dell'immobile oggetto di vendita, può asserire che "il manto di copertura è costituito da lastre in eternit e che lo stesso si trova in buono stato manutentivo", e che pertanto allo stato attuale, e a maggior ragione alla data della perizia, non è, e non era, necessario valutare costi per la bonifica del predetto manto di copertura, dunque si può ritenere che, anche alla luce delle suddette precisazioni, **il valore stimato in sede di valutazione era congruo.**

A conferma di quanto sopra asserito, si evidenzia altresì che non vi è una normativa che prevede l'**obbligo di rimozione dell'amianto**, a maggior ragione se non deteriorato come nel caso in oggetto.

In merito alla *comunicazione del Comune di Baragiano circa una richiesta di condono edilizio* lo scrivente evidenzia che in data 17.12.2018 inoltrava al comune di Baragiano, a mezzo PEC, richiesta di acquisizione della documentazione tecnica relativa alle pratiche edilizie presentate per l'immobile oggetto della presente. In risposta a tale richiesta l'ufficio tecnico provvedeva a consegnare la documentazione riportata nel paragrafo 6 della perizia di stima senza far alcun cenno alla pratica di condono.

Ciò detto, letta la comunicazione del comune di Baragiano si evidenzia al Giudice che la pratica di condono edilizio presentata nel 1986 risulta carente di tutta la documentazione tecnica (*elaborati grafici, documentazione fotografica, certificato di idoneità sismica o statica, planimetrie e visure aggiornate*) pertanto non avrebbe potuto essere presa in considerazione.

A tal proposito si evidenzia che la conformità urbanistica è stata eseguita sulla scorta dei titoli edilizi approvati ed inoltre che rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e i titoli edilizi, dal più probabile valore di mercato dell'immobile sono stati decurtati i costi necessari per sanare tali difformità valutati in €. 31.000,00.

In conclusione lo scrivente precisa, a solo titolo conoscitivo, che:

- *il manto di copertura dell'immobile è costituito da lastre in eternit e che lo stesso si trova in buono stato manutentivo;*
- *i costi necessari per sanare le difformità riscontrate sono stati già decurtati dal più probabile valore di mercato.*

e pertanto conferma che **il valore stimato in sede di valutazione era congruo.**

Sicuro di aver svolto l'incarico conferitomi con la massima trasparenza e professionalità e aver risposto in maniera esauriente alle integrazioni richiestemi, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Potenza, 17.09.2025

Il C.T.U.

Ing. Roberto MISSANELLI