

Geom. Luca BINI



Tribunale di Varese

Giudice Dott.ssa JESSICA PINTAURO

Proc. esec. immobiliare: n° 131/2023 R.G.E.



Promossa da

Contro



C.T.U.

Geometra Bini Luca

Il sottoscritto geom. Luca Bini con studio a Laveno Mombello in via Fabio Filzi n°3 iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della provincia di Varese al n. 2788 ed a quello dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Varese al n. 1247 ad espletamento dell'incarico affidatogli a seguito della disposizione dell'III.mo Sig.



Giudice del 21/01/2026 è a relazionare quanto segue.

L'Illustrissimo sig. Giudice, all'interno della succitata disposizione chiedeva che l'incarico assegnato allo scrivente in data 27/12/2024 venisse integrato "I) fornendo adeguata evidenza e descrizione della composizione dei materiali a copertura del fabbricato, anche avvalendosi di ditta specializzata al fine delle attività di accertamento; II) ove la copertura in amianto dovesse effettivamente risultare presente indichi, secondo i criteri di estimo di pertinenza, il valore di deprezzamento del bene e/o i costi a carico del potenziale acquirente relativi alle necessarie opere di intervento"



Geom. Luca BINI

RISPOSTE AL QUESITO

a. composizione dei materiali di copertura

A seguito dell'incarico ottenuto, si procedeva con il contattare una ditta specializzata ed in data 13/02/2026 veniva effettuato un secondo sopralluogo presso l'unità immobiliare ed il personale di tale impresa provvedeva con il prelievo di una porzione delle lastre di copertura, al fine di verificare l'effettiva composizione delle medesime.

In data 18/02/2026 perveniva rapporto dal laboratorio di analisi, che determinava la presenza di amianto all'interno delle lastre di copertura. La relazione redatta dal tecnico che ha effettuato il prelievo ha inoltre evidenziato, sulla base delle caratteristiche riscontrate in loco, che le lastre costituenti il tetto del capannone debbano essere oggetto di bonifica entro il termine di 3 anni.

b. indicazione del valore di deprezzamento derivante dalla presenza di amianto

Come indicato dal sottoscritto nella comunicazione del 19/01/2026 vi sono due tipologie di "impatto", ai fini di una stima immobiliare di un bene con presenza (di lastre in eternit sulla copertura, riassumibili in "oneri di bonifica" (il cui importo viene detratto integralmente dal valore di mercato derivante dalla stima originaria) ed in "deprezzamento commerciale" ovvero la ridotta appetibilità dell'immobile sul mercato per la quale si applica una percentuale aggiuntiva sul valore del bene (quantificabile, viste le risultanze delle analisi, tra il 15% ed il 20%)

Si procede quindi di seguito con l'aggiornamento, a seguito degli avvenuti accertamenti, della valutazione fatta dallo scrivente nel proprio elaborato del 19/01 u.s.

Geom. Luca BINI



SOLUZIONE 1 - rimozione amianto e rifacimento copertura

Valore immobile (come da perizia): € 147.000,00

Sup. copertura amianto: m² 410,00

Costo intervento completo (€/m² 90,00): € 36.900,00

Valore al netto della decurtazione: € 110.100,00

SOLUZIONE 2 - deprezzamento commerciale

Valore immobile (come da perizia): € 147.000,00

Deprezzamento commerciale (20%): € 29.400,00

Valore al netto delle decurtazioni: € 117.600,00

Alla luce di quanto sopra determinato, che costituisce il deprezzamento del bene per la presenza in copertura di lastre in cemento-amianto sia in caso di rifacimento integrale della copertura sia nel caso di un deprezzamento commerciale qualora non si intervenga nell'immediato sul tetto, si ritiene che il valore del bene in oggetto possa essere considerato pari ad € 113.850,00, arrotondabile per eccesso ad € 114.000,00.

e. conclusioni elaborato peritale

Con la risposta ai punti sopra elencati, il sottoscritto ha provveduto a fornire all'Illustrissimo sig. Giudice tutti gli elementi richiesti con la disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice del 21/01/2026

Con stima

Laveno Mombello, 30/03/2026

