

geom. Luca Autelli



Tribunale di Varese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SAN PAOLO**

contro: **eredità giacente di BELLONI GIORGIO**
curatore nominato avv. Maura Magni
N° Gen. Rep. **193/2025**



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Jessica Pintauro**



NOTA PER COPERTURA



Il sottoscritto **geom. Luca Autelli**, perito nominato per la procedura esecutiva in oggetto, la cui perizia è stata regolarmente depositata il 20/2/26 e ha successivamente partecipato all'udienza del 25/3 con regolare nomina del delegato alla vendita.

Preso atto di:

- rapporto di riepilogo del delegato avv. Valentina Bizioli del 03/04/26 a cui il sottoscritto ha risposto mediante semplice e-mail riservata alla stessa, per puro spirito collaborativo, avvisando che il documento conteneva imprecisioni e dandone dettagli
- secondo rapporto di revisione del delegato del 14/4 a seguito indicazioni del sottoscritto
- **richiesta del GE del 20/4 notificata ieri, relativa a richiesta di integrazione urgente per precisazioni inerenti la copertura del fabbricato oggetto di stima**

Per quanto già indicato al paragrafo 8 della perizia è opportuno segnalare che:

- il sottoscritto, solo per scrupolo e con il fine di fornire una perizia il più possibile precisa ed utile a chi vorrà partecipare all'asta, ha evidenziato che da semplice consultazione Google maps si nota un manto di copertura in lastre di colore grigio (invisibili a quota strada e sottotetto senza accesso)
- questa tipologia di lastre potrebbero eventualmente contenere amianto
- l'eventuale presenza di amianto è constatabile SOLO con prelievo di campione ed esame di laboratorio, infatti dopo la messa al bando del materiale alcune aziende hanno proseguito la produzione di lastre, esteticamente identiche alle precedenti ma depurate dall'amianto, al 90% dei casi non riconoscibili alla vista
- **anche se vi fosse presenza di amianto, NON SIGNIFICA OBBLIGO DI RIMOZIONE**, infatti occorrerebbe la compilazione di modulo per determinare L'INDICE DI DEGRADO PER LA VALUTAZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DELLE COPERTURE IN CEMENTO AMIANTO, a cura di addetto specializzato, il cui esito può condurre a tre diversi scenari operativi:
 - nessuna bonifica e rivalutazione a frequenza biennale
 - bonifica entro 3 anni
 - rimozione entro 12 mesi

TEL +39 0332 22.59.70 - CELL 349 188.73.55 - via Vittorio Veneto 28, Luvinata (VA)

C.F.: TLL LCU 72B22 L682A - P.IVA 02424980122

N. ISCR. COLLEGIO GEOMETRI DI VARESE 2988 E ALBO C.T.U. VARESE N. 96

luca.autelli@geopec.it (PEC) - info@studiogeometraautelli.com

www.studiogeometraautelli.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



geom. Luca Autelli

Fatte le premesse di cui sopra, all'immobile periziato è già stato assegnato un valore piuttosto basso, viste le incertezze di varia natura indicate in perizia oltre che la necessità di altri inevitabili lavori.

L'eventuale rimozione delle lastre di copertura (se mai fosse necessario) non ha costi proibitivi ma solo leggermente superiori alla rimozione di un normale manto in tegole.

L'unico vincolo riguarda l'eventuale obbligo di rimozione se contengono amianto e se l'indice di degrado lo richiede.

Quindi, si ritiene che nessun ulteriore deprezzamento andrebbe applicato anche se vi fosse la certezza di amianto e l'obbligo di rimozione entro 12 mesi (caso peggiore con indice di degrado massimo).

Luvinate, 22 aprile 2026

Il C.T.U.
Geom. Luca Autelli