

TRIBUNALE DI PORDENONE

OGGETTO: Fallimento n. **60/2017** della Ditta

sentenza n.65/2017 del 12-10-2017, Giudice delegato

Dott.ssa Lucia Dall'Armellina, Curatore Rag. Nadia Malnis.

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

Premessa

Il sottoscritto geom. **Claudio MIOR**, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Pordenone con posizione n.933, con studio in San Vito al Tagliamento via Madonna di Rosa n.3/3, nominato Perito Estimatore nel Fallimento in oggetto con l'incarico di *"assistermi nella redazione dell'inventario e di valutare i singoli beni mobili, mobili registrati, immobili"* di proprietà della Ditta _____ come si evince dalla *"Comunicazione sua Nomina Perito Estimatore"* ricevuta dal Curatore fallimentare Rag. **Nadia MALNIS** in data 24-11-2017, presenta la sotto estesa relazione completa di allegati esplicativi.

OPERAZIONI PERITALI

Sopralluoghi, rilievi ed incontri

In ottemperanza al mandato ricevuto ed esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure di controllo ed aggiornamento presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Udine, Catasto Terreni/Fabbricati (*ALL. 2*) con l'acquisizione di dati e documenti integrativi.

A seguito di formale richiesta e successivi accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Gonars (*UD*), sono state acquisite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona interessata e tutti i documenti necessari riferiti alla destinazione urbanistica con le vigenti norme edilizie ed urbanistiche di attuazione dell'attuale P.R.G.C. e le Pratiche Edilizie risultate in essere con i relativi elaborati progettuali (*Concessioni Edilizie con elaborati progettuali, ecc.*).

Il sottoscritto Perito Estimatore, si è recato più volte presso l'immobile di proprietà della Ditta

per le necessarie operazioni peritali; nelle occasioni sono state eseguite attente ricognizioni interne ed esterne dell'immobile, complete di rilievi e riscontri metrici e fotografici al fine di accertarne le dimensioni, le destinazioni e le caratteristiche.

Con particolare riferimento alla superficie della copertura in cemento-amianto che, pur apparendo integra all'ispezione visiva, in data 02-08-2019 è stata oggetto di una valutazione dello stato di conservazione da parte del Per. Ind.

Chim. che ha utilizzato l'applicazione dell'Algoritmo denominato Amleto (*ALL. 3*).

STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati, tenuto conto della

documentazione presente in atti e di quella acquisita, il sottoscritto Perito Estimatore procede con la determinazione del Valore del Compendio Immobiliare.

Descrizione catastale

Con riferimento alla documentazione catastale aggiornata e reperita dal sottoscritto Perito Estimatore presso gli uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate di Udine, quali estratto di mappa e visure (ALL.2), l'immobile oggetto di stima risulta identificato catastalmente come segue:

CATASTO TERRENI - Comune di Gonars (UD)

Ditta: **Ente Urbano**;

- 1) **F. 14 - Mapp. 317** - Ente Urbano - Ha 0.44.43;

CATASTO FABBRICATI - Comune di Gonars (UD)

Ditta:

proprietaria per 1/1;

- 2) **F. 14 - Mapp. 317** - Cat. D/7 - Via Venezia - Rendita 2.307,00 €;

Al fine di fornire un'attenta disamina degli aspetti catastali, sulla scorta dei rilievi eseguiti in loco e degli accertamenti di quanto contenuto nella documentazione catastale acquisita (ALL.2), il sottoscritto Perito Estimatore, **dichiara la corrispondenza delle planimetrie catastali rispetto lo stato dei luoghi.**

Descrizione urbanistica ed edilizia

L'estratto di P.R.G.C. e le relative Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Gonars, evidenziano che gli immobili oggetto di causa ricadono per l'intero in **Zona "B2 - residenziale di completamento"**; tale zona comprende gli ambiti residenziali costituiti:

- 1) da edifici e relative loro aree di pertinenza, con epoca di costruzione recente, e/o di recente recupero edilizio, con definite caratteristiche tipologiche e costruttive;

2) da edifici con epoca di costruzione non recente che necessitano di adeguamento igienico – funzionale e di razionalizzazione delle abitazioni;

3) da lotti liberi ancora inedificati, ricompresi nel comparto edificato ed urbanizzato della zona.

A seguito di un'attenta e approfondita verifica delle pratiche d'archivio messe a disposizione dal comune di Gonars e visionate in data 21-02-2018, è emerso che l'immobile oggetto di stima è stato edificato a seguito dei seguenti titoli autorizzativi:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n.100 prot.100 del 04-10-1969
“costruzione di un Laboratorio ad uso laboratorio scatolifici”
rilasciata ai Sigg. _____
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n.69100 del 24-04-1972
“costruzione locali di servizio” rilasciata ai Sigg. _____
- Denuncia di Esecuzione Opere Interne Pratica n.D92015 del 21-07-1992
a nome del Sig. _____ pervenuta e protocollata dall'Ufficio
Tecnico con prot.4646/92 del 28-07-1992 ***“Posa pavimentazione e***
sostituzione di due portoni nel fabbricato artigianale”;
- Denuncia di Opere di straordinaria Manutenzione Pratica n.D94010 del
11-07-1994 a nome del Sig. _____ pervenuta e protocollata
dall'Ufficio Tecnico con prot.4548/94 del 13-07-1994 ***“costruzione di***
divisorio interno nell'edificio ad uso artigianale”;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot.1209 del 29-01-2008 a nome della
Ditta _____ ***“demolizione di un Laboratorio a destinazione***
artigianale”.

Si segnala inoltre che le opere di demolizione comunicate con la Denuncia di Inizio Attività del 29-01-2008 non sono mai state eseguite.

Per quanto visionato ed accertato, manca il Certificato di Agibilità e il sottoscritto Perito Estimatore ritiene **che gli immobili oggetto di stima non siano perfettamente conformi agli atti autorizzativi** in quanto presentano alcune difformità prospettiche e forometriche che, ai fini della loro commerciabilità, dovranno essere preliminarmente sanate.

Le difformità accertate fanno riferimento ad una diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica prospettica del Laboratorio Artigianale;

Tali difformità dovranno quindi essere regolarizzate con **un'istanza di riduzione a conformità mediante comunicazione di edilizia libera asseverata ai sensi dell'art.51 comma 3 e 4/bis della L.R. 19/2009.**

La sanzione pecuniaria prevista dalla L.R. 19/2019 per tali difformità è pari ad € 258,00.

Al fini dell'AGIBILITA' del fabbricato e della sua commerciabilità, risulta indispensabile completare la pratica di riduzione a conformità presentando la **Segnalazione Certificata di Agibilità** completa di tutta la seguente documentazione obbligatoria all'epoca della costruzione (1972):

- *Idoneità Statica;*
- *Certificato di rispondenza Impianto Elettrico;*
- *Autorizzazione allo scarico.*

Si stima che l'intera procedura di regolarizzazione delle difformità accertate comporterà un costo complessivo di circa € 10.000,00 per spese tecniche, diritti comunali per istruttoria e sanzioni e opere per regolarizzare l'impianto elettrico che dovrà risultare completo della necessaria certificazione di conformità alle norme.

Accertamento titoli di provenienza

Esaminata la provenienza storica dei titoli di proprietà dell'immobile oggetto di perizia, risulta che l'attuale proprietà, deriva dai seguenti atti:

- Atto di Compravendita del Notaio _____ di Cervignano del Friuli Rep.n.61656 del 07-11-2013.

Descrizione dello stato dei luoghi

Gli immobili oggetto della presente perizia, di proprietà della fallita Ditta _____ sono ben rappresentati dalle Fotografie (ALL. 1).

Trattasi di un unico fabbricato ad uso Laboratorio Artigianale completo di Blocco Uffici/Servizi e Scoperto Pertinenziale sito nel Comune di Gonars tra la via Aussa e una strada laterale di via Venezia (SP71) in piena zona residenziale dislocata a circa 350,00 mt dal centro storico comunale.

L'edificazione di tale fabbricato risale al 05-10-1969 (*inizio lavori*) con finiture e dotazioni risalenti all'epoca della costruzione "anni 70" in discreto stato manutentivo.

Il Laboratorio Artigianale, oltre all'area destinata a Deposito/Magazzino, è completo di un Blocco Servizi/Uffici accessibile attraverso la rampa di scale interna ed esterna.

L'area principale (*Deposito/Magazzino*), risulta dislocata su un unico piano fuori terra ed è accessibile dallo scoperto pertinenziale utilizzato principalmente come Deposito di Attrezzatura/Materiale vario a cielo aperto, spazi di manovra, percorsi carrai asfaltati e pedonali pavimentati.

Il Laboratorio Artigianale sviluppa una superficie commerciale equivalente di **1.422,61 mq.** (*Superficie Lorda moltiplicata per i giusti coefficienti di ragguaglio*), ed è così articolato:

❖ **LABORATORIO ARTIGIANALE CON CORPO UFFICI / SERVIZI E SCOPERTO PERTINENZIALE** (*Foglio 14 Mappale 317*):

Opificio Artigianale caratterizzato da forma irregolare di superficie coperta pari a 1.219,27 mq.; l'area principale, adibita a Deposito/Magazzino, sviluppa una superficie di 1.123,65 mq. ed un'altezza di 4,10 ml; il Blocco

Servizi/Uffici ($Hm=2.88\text{ ml}$), si sviluppa lungo il lato ovest ed è completo di vani a servizio dei dipendenti quali n.2 Uffici, Atrio, Spogliatoio, Anti, W.C. e C.T. per totali 95,62 mq.

Il Laboratorio Artigianale è accessibile attraverso due entrate dall'esterno poste ad Est e ad Ovest costituite da un ampio portone e, internamente, comunica direttamente con il corpo Uffici/Servizi.

La Corte Scoperta pertinenziale sviluppa una superficie di 3.223,73 mq. circa e risulta aperta verso le proprietà confinanti, presenta uno stato manutentivo disordinato, abbandonato ed è utilizzata principalmente come deposito di materiale vario a cielo aperto (*ALL. 1 – Foto n. 17-18-19*).

L'accessibilità al Laboratorio Artigianale è garantita dal passo carraio asfaltato posto lungo il lato Ovest del lotto completo di cancello a battente in ferro direttamente raggiungibile dalla strada provinciale SP71 (*ALL. 1 – Foto n. 4*).

Caratteristiche Tecniche

Per quanto riguarda le principali strutture, finiture interne ed esterne attualmente esistenti e gli impianti in generale, si ricorda:

Strutture:

- Struttura prefabbricata in calcestruzzo armato con tiranti in ferro;
- Struttura di copertura con manto in onduline in fibrocemento con amianto;

Finiture interne:

- Pavimentazioni in piastrelle di ceramica nell'area principale e anche nel Blocco Uffici/Servizi;
- Porte interne in legno e alluminio;
- Rivestimenti interni dei servizi igienici in piastrelle di ceramica;
- Divisorio interno dell'area principale in alluminio e tramezze di laterizio intonacate per il Blocco Uffici/Servizi;

- Scale di accesso al Corpo Uffici/Servizi in marmo;

Finiture esterne:

- Manto di copertura in lastre curve di cemento-amianto e lattoneria in lamiera preverniciata;
- Serramenti esterni in c.a. con vetro normale;
- Portone d'accesso in alluminio;
- Scale d'accesso al Corpo Uffici/Servizi in marmo;

Impianti Tecnologici:

- Impianto elettrico di illuminazione;
- Impianto idrico ed igienico-sanitario completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie;
- Impianto di riscaldamento tradizionale.

Stato d'Uso

Il Laboratorio Artigianale oggetto di stima si presenta in discrete condizioni manutentive ed era utilizzato dalla Proprietà come Deposito di materiale vario per la propria attività di Impresa Edile.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione, nel suo complesso il fabbricato è in normali condizioni statiche e denota un sufficiente grado di finitura caratterizzato da manto di copertura in lastre curve di cemento-amianto e impianti e dotazioni essenziali in discreto stato di conservazione.

Si segnalano minime infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura nella zona d'ingresso al deposito.

Valutazione e criterio di stima

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (*Euro al mq.*) ragionevolmente attendibile per poter

pervenire al più probabile valore del bene in oggetto considerando gli attuali usi e gli eventuali affitti contrattuali.

La stima tiene conto di un solo lotto di vendita.

La presente stima si riferisce ad un Laboratorio Artigianale al Piano Terra completo di Blocco Uffici/Servizi e Corte Scoperta di pertinenza.

La valutazione viene indicata tenuto conto di:

- a. tutti gli elementi descritti (*stato di conservazione e manutenzione*);
- b. mancanza di buona parte delle recinzioni;
- c. manto di copertura in lastre di cemento-amianto che necessita il mantenimento delle attuali condizioni di sicurezza, prevedendo comunque l'esecuzione di un intervento di messa in sicurezza o bonifica entro i prossimi 3 anni dalla data della valutazione (**ALL.3**);
- d. area principale dell'opificio avente un'altezza minima di 4,10 ml. Che non si adatta a tutte le normali attività lavorative;
- e. zona P.R.G.C. impropria "zona residenziale di completamento";
- f. delle attuali condizioni "stagnanti" del mercato immobiliare in genere;
- g. del grado di finitura, accessibilità, trasformabilità ed ogni altro aspetto intrinseco ed estrinseco;

Elenco fonti:

Catasto di Udine;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine;

Uffici del registro di Udine;

Ufficio tecnico di Gonars;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- 1) Borsinoimmobiliare.it - Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali
Quotazioni e Rendimenti (*Maggio 2018*)
- 2) Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (*OMI*) -
Territorio riferite al 2° semestre 2017.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

1) Borsinoimmobiliare.it - Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali
Quotazioni e Rendimenti (Maggio 2018):

- CAPANNONI INDUSTRIALI in ottimo stato - Zona Esterna al Centro:
min. € 163,00 / max € 208,00;
- LABORATORI in ottimo stato - Zona Esterna al Centro: min. € 307,00
/ max € 370,00;

2) Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) -
Territorio riferite al 2° semestre 2017 - Fascia/zona: Esterna al Centro:

- CAPANNONI INDUSTRIALI - Normale: min. € 180,00 / max € 230,00;
- LABORATORI - Normale: min. € 340,00 / max € 410,00.

Altre fonti di informazione:

- Indagine locale dei correnti prezzi di mercato, annunci immobiliari,
ecc....

Tenuto conto di quanto sopra si stima un valore di vendita pari ad **€/mq 126,00** pari al valore minimo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per i Capannoni Industriali, dedotto del 30%.

LABORATORIO ARTIGIANALE					
<i>Comune di GONARS - F.14 Mapp.317</i>					
<i>Piano Terra (P.T.)</i>					
- Laboratorio Artigianale (H=4,10 ml)	mq	1123.65 x	1,00	= mq	1123.65
- Uffici (H=2,76 ml)	mq	39.90 x	2,00	= mq	79.80
- Servizi con Spogliatoi (H=3,01 ml)	mq	45.50 x	2,00	= mq	91,00
- Centrale Termica (H=3,01 ml)	mq	10,22 x	1,50	= mq	15,33
- Corte Scoperta Esclusiva	mq	3223.73 x	0,035	= mq	112.83
Totale (Sup. Comm. Equivalente) = mq					1422,61
Sommano mq					1422.61 x € 126.00 = € 179.248,93
TOTALE STIMA (arrotondata) = €					180.000,00

La commerciabilità dell'immobile stimato in € 180.000,00 è condizionata dalla necessità di adempiere alle pratiche edilizie di Riduzione a Conformità (Sanatoria) e Segnalazione certificata di Agibilità e alle opere per regolarizzare l'impianto elettrico il cui costo complessivo si stima in € 10.000,00, oltre agli oneri fiscali.

Si segnala la necessità di bonificare, entro tre anni, il manto di copertura in cemento-amianto il cui costo, ad oggi, è stimabile in € 25.000,00, oltre agli oneri fiscali.

Premesso quanto sopra, si definisce il valore d'asta in euro 145.000,00 (€ 180.000,00 - € 25.000,00 - € 10.000,00).

Metodo di vendita

Tenuto conto del suesposto metodo di stima, si precisa che il metodo della vendita giudiziaria dovrà avvenire a corpo e quindi qualsiasi eventuale differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione del prezzo; l'immobile verrà pertanto venduto come "visto e piaciuto", senza alcuna garanzia.

Allegati

ALL. 1 - n.19 Fotografie;

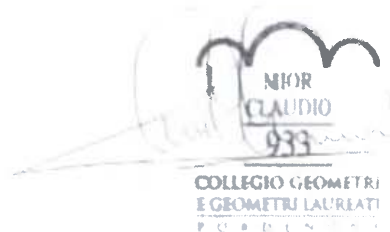
ALL. 2 - Documenti Catastali (*Estr. Mappa, Visure e Plan. U.I. Catasto Fabbricati*);

ALL. 3 - Valutazione Grado Consistenza Coperture in Cemento-Amianto.

San Vito al Tagliamento, addì 03-12-2019.

Il Perito Estimatore

Geom. Mior Claudio



TRIBUNALE DI PORDENONE

OGGETTO: Fallimento n. 60/2017 della Ditta sentenza n.
65/2017 del 12-10-2017, Giudice Delegato Dott.ssa Lucia Dall'Armellina,
Curatore Rag. Nadia Malnis.

Allegato n. 1
- n.19 FOTOGRAFIE di rilievo -

San Vito al Tagliamento, addì 24-05-2018.

Il Perito Estimatore
Geom. Mior Claudio



Fallimento n.60/2017 –

Tribunale di Pordenone

Comune di Gonars (UD), via Venezia



Foto n.1: Prospetti Sud ed Est del Laboratorio Artigianale visto dalla via pubblica Aussa.



Foto n.2: Prospetto Est del Laboratorio Artigianale visto dalla via pubblica Aussa.



Foto n.3: Prospetti Nord ed Est del Laboratorio Artigianale visto dalla via pubblica Aussa.



Foto n.4: Percorso carraio di pertinenza del Laboratorio Artigianale accessibile dalla laterale di via Venezia (SP71).



Foto n.5: Prospetto Ovest del Laboratorio Artigianale (*indicati gli accessi all'Area Lavorativa e al Corpo Uffici/Servizi*).



Foto n.6: Accesso principale all'area principale del Laboratorio Artigianale.



Foto n.7: Area Principale adibita a Deposito Materiali – Laboratorio Artigianale.



Foto n.8: Area Principale adibita a Deposito Materiali – Laboratorio Artigianale.



Foto n.9: Area Principale adibita a Deposito Materiali – Laboratorio Artigianale.



Foto n.10: Area Principale adibita a Deposito Materiali – Laboratorio Artigianale.



Foto n.11: Area Principale adibita a Deposito Materiali – Laboratorio Artigianale.



Foto n.12: Rampa di scale interna d'accesso al corpo Uffici/Servizi.



Foto n.13: Ufficio - Corpo Uffici/Servizi.



Foto n.14: Ufficio - Corpo Uffici/Servizi.



Foto n.15: W.C. - Corpo Uffici/Servizi.



Foto n.16: Spogliatoi - Corpo Uffici/Servizi.



Foto n.17: Scoperto di pertinenza del Laboratorio Artigianale.



Foto n.18: Scoperto di pertinenza del Laboratorio Artigianale.



Foto n.19: Scoperto di pertinenza del Laboratorio Artigianale.

San Vito al Tagliamento lì 24-05-2018.

Il Perito Estimatore
Geom. Mior Claudio

MIOR
CLAUDIO
939
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
FORDENONE

Fallimento 60/2017

**Via Venezia
33050 GONARS (UD)**

VALUTAZIONE GRADO CONSISTENZA COPERTURE IN CEMENTO AMIANTO

AMLETO

Algoritmo per la valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento-amianto e del contesto in cui sono ubicate




Il tecnico

Agosto 2019



Indice generale

1.DATI GENERALI	1
<i>PREMESSA</i>	1
2.INDICE DI DEGRADO	3
<i>DESCRIZIONE ATTIVITÀ</i>	3
<i>DESCRIZIONE DELLA COPERTURA E DEL CONTESTO</i>	4
<i>STATO DI CONSERVAZIONE DELLE LASTRE</i>	6

	Valutazione Stato Conservazione coperture in cemento amianto		
	DATA: AGO 2019	REV. N° 001	

1. DATI GENERALI

Premessa

Con il presente elaborato tecnico si opera una valutazione specifica dello stato di conservazione delle coperture in cemento amianto presenti presso la struttura edilizia appartenuta alla ditta _____ ora oggetto di procedura fallimentare n. 60/2017 – Tribunale di Pordenone, in Gonars (UD), Via Venezia, facendo riferimento all’algoritmo denominato AMLETO sviluppato dal Centro Regionale Amianto Lazio, in collaborazione con il Centro Regionale Amianto – ARPA Emilia Romagna e l’ISPO (Istituto per lo Studio e la Prevenzione Oncologica) della Regione Toscana, nel corso del 2013.

Il protocollo utilizzato ha lo scopo di fornire uno strumento operativo per la valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento-amianto ed è utile al fine di indirizzare le conseguenti azioni di monitoraggio e/o di bonifica che sono a carico del proprietario dell’immobile e/o del responsabile dell’attività che vi svolge.

La valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento-amianto è effettuata tramite l’applicazione di una serie di indici numerici ed è condotta attraverso l’ispezione del manufatto e la raccolta di informazioni da esso desumibili.

Se il manufatto presenta una superficie danneggiata – ovvero quando sono presenti danni evidenti ed indiscutibili come ad esempio crepe, fessure evidenti e rotture – in misura superiore al 10% della sua estensione, si procede alla bonifica come indicato dal D.M. 6 Settembre 1994, privilegiando l’intervento di rimozione.

Se il danno è meno evidente e la superficie della copertura in cemento-amianto appare integra all’ispezione visiva, è necessario quantificare lo stato di conservazione attraverso l’applicazione dell’algoritmo descritto.

Il risultato dell’applicazione dell’applicazione dell’algoritmo è un valore numerico a cui corrispondono azioni conseguenti che il proprietario dell’immobile e/o il responsabile dell’attività che vi si svolge, dovrà attuare, in relazione al punteggio rilevato.


Qualora il risultato produca un valore numerico che non prevede la rimozione della copertura entro i sei mesi successivi, il proprietario dell’immobile e/o il responsabile dell’attività che vi si svolge, ai sensi del D.M. 6 Settembre 1994 dovrà comunque:

- designare una figura responsabile con compiti di controllo e coordinamento di tutte le attività manutentive che possono interessare i materiali di amianto;

	Valutazione Stato Conservazione coperture in cemento amianto		
	DATA: AGO 2019	REV. N° 001	



- tenere un'adeguata documentazione da cui risulti l'ubicazione dei materiali contenenti amianto;
- garantire il rispetto di efficaci misure di sicurezza durante le attività di pulizia, gli interventi di manutentivi e in occasione di ogni evento che possa causare un disturbo ai materiali contenenti amianto;
- fornire una corretta informazione agli occupanti dell'edificio sulla presenza di amianto nello stabile.

	Valutazione Stato Conservazione coperture in cemento amianto		
	DATA: AGO 2019	REV. N° 001	

2. INDICE DI DEGRADO

Descrizione attività

Di seguito lo schema proposto dall'algoritmo con le compliazioni previste e le risultanze ottenute.

Valutazione eseguita in data: 02 agosto 2019

Ubicazione: Copertura edificio aziendale, capannone artigianale.

Tipologia di copertura: Lastre in cemento amianto

Localizzazione copertura: circa 5,8 metri dal p.c. (max altezza), copertura a volta con soffitto a coppelle sigillate.

Valutazione Stato Conservazione
coperture in cemento amianto



DATA: AGO 2019

REV. N° 001

DESCRIZIONE DELLA COPERTURA E DEL CONTESTO

Destinazione d'uso: Capannone artigianale –

Coordinate geografiche: 45° 53' 37.620" N 13° 14' 14.153" E

Data di compilazione: 07.08.2019

Copertura:

Lastre ondulate piane altro: _____

Falde n° 2 _____ (n. due coperture a volta) Estensione (mq) 1.130 ca. _____

Anno di posa 1970 certo presunto Altezza (m) 4 _____ minima 5,8 _____ massima

		Punti per singola voce	Punteggio assegnato
a Rivestimenti o trattamenti superficiali	presenti	-1	0
	non presenti	0	
b1 Struttura di sostegno senza solaio sottostante (la presenza di attività pesanti o impianti, come un carro ponte, va considerata peggiorativa)	con travi di ferro o cemento	2	2
	con travetti di legno	3	
	se rovinata	5	
b2 Solaio sottostante	senza soluzioni di continuità	0	1
	con aperture	1	
c Controsoffitto	assenza	2	2
	chiude ermeticamente	0	
	presenza di soluzioni di continuità	1	
d Accessibilità	non accessibile	0	0
	accessibile	2	
e Necessità di accesso (tubazioni, antenne, camini, etc.)	NO	0	0
	SI	2	

Schema tipologia copertura

Tetto a volta con struttura in coppelle.

		Punti per singola voce	
f Esistono nell'edificio o in quelli adiacenti aperture con affaccio sulla copertura?	non presenti	0	1
	presenti	1	

Posizione delle aperture:

g Adiacenza con aree ad alta densità abitativa e di uso pubblico (aree scolastiche, luoghi di cura, di culto, aree sportive e zone residenziali)			
	non presenti	0	0
	presenti	1	

Stato di conservazione generale della copertura:

h Lastre	<input checked="" type="checkbox"/> rotture visibili	<input type="checkbox"/> sostituzioni visibili	
	superficie danneggiata < 10%	0	0
	superficie danneggiata tra > 10 e 50%	1	
	superficie danneggiata > 50%	3	

Cause del danneggiamento:

interventi manutentivi

vetustà del materiale

atti vandalici

i1 Edificio abbandonato (assegnare 1 p.to per anno fino al max di 5 p.ti)

i2 Edificio in uso	artigianale, industriale, commerciale	3	4
	residenziale	4	
	pubblico o aperto al pubblico	5	

l Materiale infiammabile sottostante alla copertura			
	assenza	0	0
	presenza	5	

DESCRIZIONE DELLA COPERTURA E DEL CONTESTO

Somma
a - l

Totale
10

Note

L'edificio non risulta utilizzato, causa procedura di fallimento, ma non può considerarsi abbandonato. Vista la vicinanza alle abitazioni il valore i2 viene attribuito pari a 4.

Valutazione Stato Conservazione
coperture in cemento amianto




DATA: AGO 2019

REV. N° 001

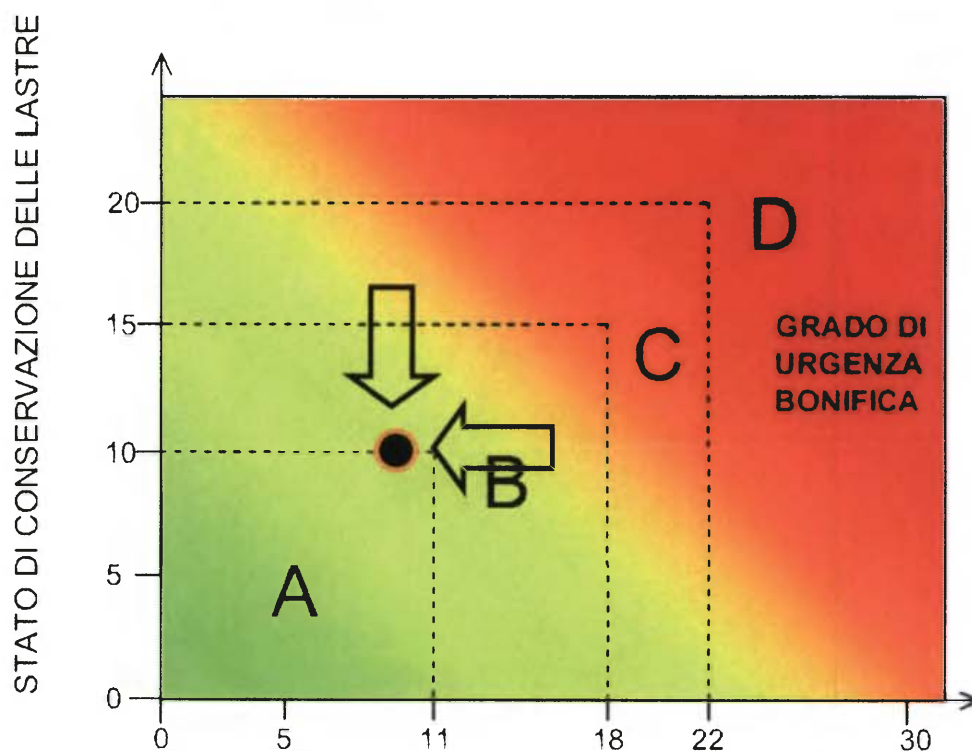
STATO DI CONSERVAZIONE DELLE LASTRE

Nota bene: Quando lo stato della copertura non è uniforme compilare una scheda per ogni lato

N°	Parametro	Osservazioni	Punti per singola voce	Punteggio assegnato
m	Compattezza del materiale <i>(se non risulta possibile raggiungere la copertura, si attribuisce il valore 2)</i>	con una pinza gli angoli o i bordi delle lastre si rompono in modo netto emettendo un suono secco	1	1
		con una pinza gli angoli o i bordi delle lastre tendono a piegarsi oa sfaldarsi	3	
n	Affioramento di fibre <i>(se non risulta possibile l'osservazione da vicino, si attribuisce il valore 3)</i>	con una lente di ingrandimento si osservano fasci di fibre inglobati nella matrice cementizia	1	3
		con una lente di ingrandimento si osservano fasci di fibre parzialmente inglobati nella matrice cementizia	3	
		i fasci di fibre che si osservano con una lente di ingrandimento sono facilmente asportabili con pinzette	9	
o	Sfaldamenti, crepe, rotture	assenti	1	2
		poco frequenti <i>(massimo il 10% della superficie totale)</i>	2	
		numerose	3	


Valutazione Stato Conservazione coperture in cemento amianto		
DATA: AGO 2019	REV. N° 001	

p	Materiale friabile o polverulento in grondaia	assente	1	2
		scarso	2	
		consistente	3	
q	Stalattiti	assenti	1	2
		di piccolissime dimensioni	2	
		di dimensioni consistenti	3	
Giudizio dello stato di conservazione della copertura			Somma m - q	10



Valori riscontrati: DESCRIZIONE DELLA COPERTURA E DEL CONTESTO

- Stato di conservazione: 10
- Descrizione copertura e contesto: 10

	Valutazione Stato Conservazione coperture in cemento amianto		
	DATA: AGO 2019	REV. N° 001	

Interpretazione dei risultati:

- **Zona A** – Monitoraggio e controllo periodico (1 volta l'anno)
- **Zona B** – Rimozione da programmare (entro 3 anni). Le aree danneggiate dovrebbero essere sistemate con interventi limitati, controllo periodico delle aree al fine di evitare danni ulteriori (1 volta l'anno)
- **Zona C** – Rimuovere prima possibile. La rimozione può essere rimandata alla prima occasione utile ma non protratta nel tempo (entro 1 anno)
- **Zona D** – Rimozione immediata (entro 6 mesi)

Dalle rilevanze ottenute e visionato lo stato di conservazione del materiale, considerato inoltre che il punteggio ottenuto si colloca a confine fra la fascia di intervento A e la fascia B, si suggerisce il mantenimento delle attuali condizioni di sicurezza, prevedendo l'esecuzione di un intervento di messa in sicurezza o bonifica (secondo il DM 06.09.1994) entro tre anni dalla data di redazione della presente valutazione.



Per.ind.chi

Collegio Periti UDINE – Chimica n. 3100
 Tec. Resp. Gestione Attiv. Bonifica Amianto
 Attesatto n. 000719 rilasciato IAL FVG – 04.06.2012



Immagini della copertura



Valutazione Stato Conservazione
coperture in cemento amianto



DATA: AGO 2019

REV. N° 001



Valutazione Stato Conservazione
coperture in cemento amianto

DATA: AGO 2019

REV. N° 001



Valutazione Stato Conservazione
coperture in cemento amianto

DATA: AGO 2019

REV. N° 001

