

**VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI PERICOLO
PER LA PUBBLICA E PRIVATA INCOLUMITA'
MISURE DA ADOTTARE PER LA MESSA IN SICUREZZA**

STIMA DELLA GUARDIOLA DI INGRESSO DEL COMPLESSO INDUSTRIALE



RELAZIONE TECNICA

arch. Paolo Vegliante

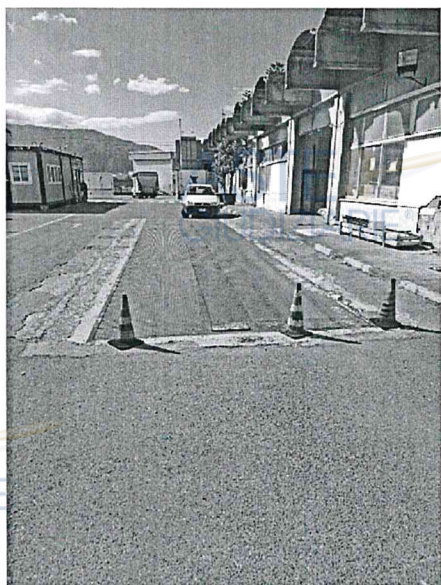
Verifica delle condizioni di conservazione della guardiola di ingresso

In seguito all'incarico affidatomi, ho condotto una dettagliata verifica delle condizioni di conservazione di un fabbricato utilizzato come guardiola d'ingresso del complesso industriale appartenente al patrimonio della società Spa, attualmente in stato fallimentare.

L'edificio in questione è ubicato all'ingresso principale del complesso industriale e si presenta in una situazione di degrado diffuso e generalizzato. Tale stato di conservazione compromesso è evidente sia all'esterno sia all'interno del fabbricato, denotando la mancanza di manutenzione e l'esposizione prolungata agli agenti atmosferici.



All'esterno della guardiola, sulla strada, è presente una "bilancia industriale meccanica" interrata utilizzata per pesare gli assi dei veicoli (marca Gomba & C. - Napoli), con strumentazione di controllo posta all'interno della guardiola.



Per quanto riguarda la struttura portante, non sono emerse evidenze di cedimenti strutturali. Tuttavia, è stato rilevato che la struttura è soggetta a fenomeni di degrado, principalmente dovuti al processo di carbonatazione del cemento armato.



La copertura del fabbricato

La criticità principale riscontrata riguarda la copertura del fabbricato. La copertura è costituita da pannelli prefabbricati curvilinei in fibrocemento che risultano sconnessi e presentano rotture diffuse in più punti. Questa condizione rappresenta un fattore di rischio sia dal punto di vista della sicurezza strutturale che sotto il profilo della protezione degli ambienti interni dalle infiltrazioni e dagli agenti esterni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

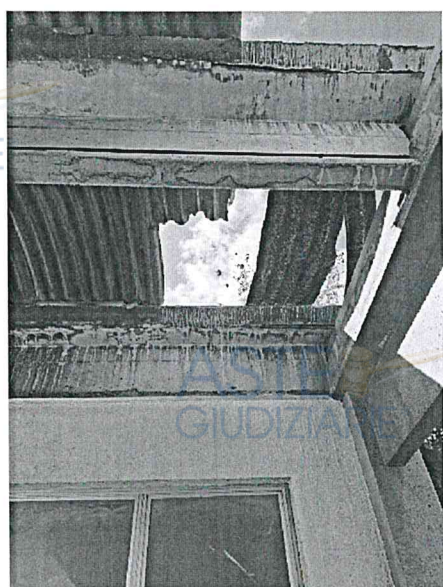
FOTO ESTERNE

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

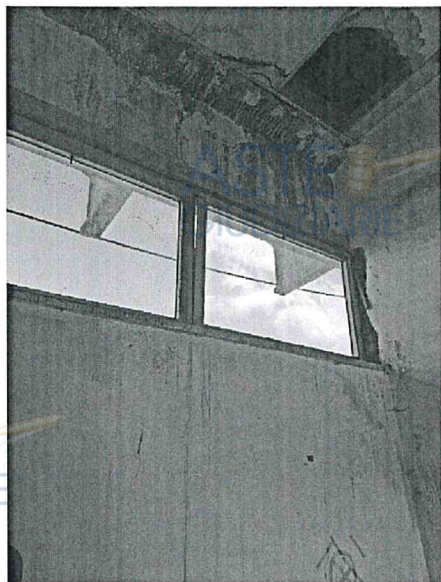
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

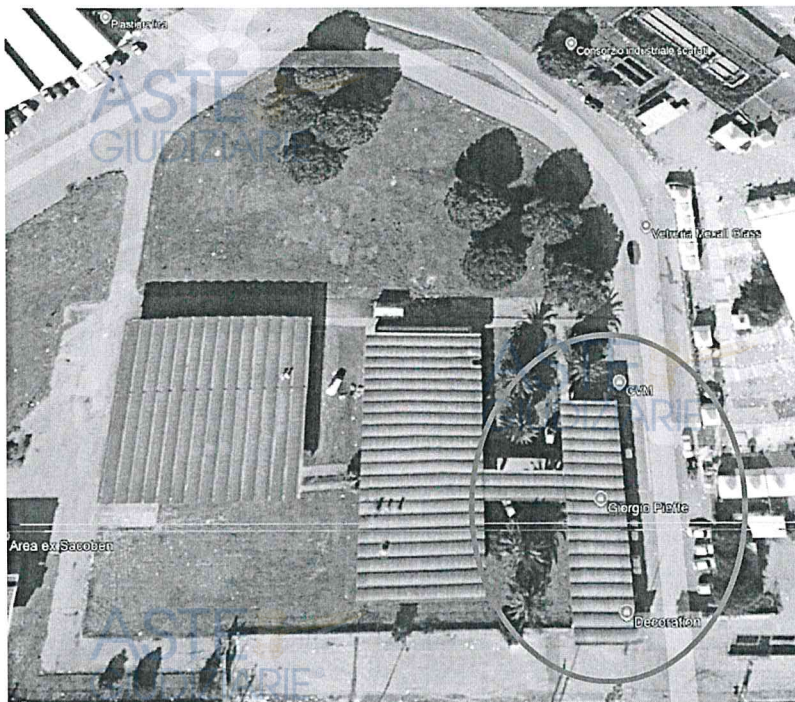
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

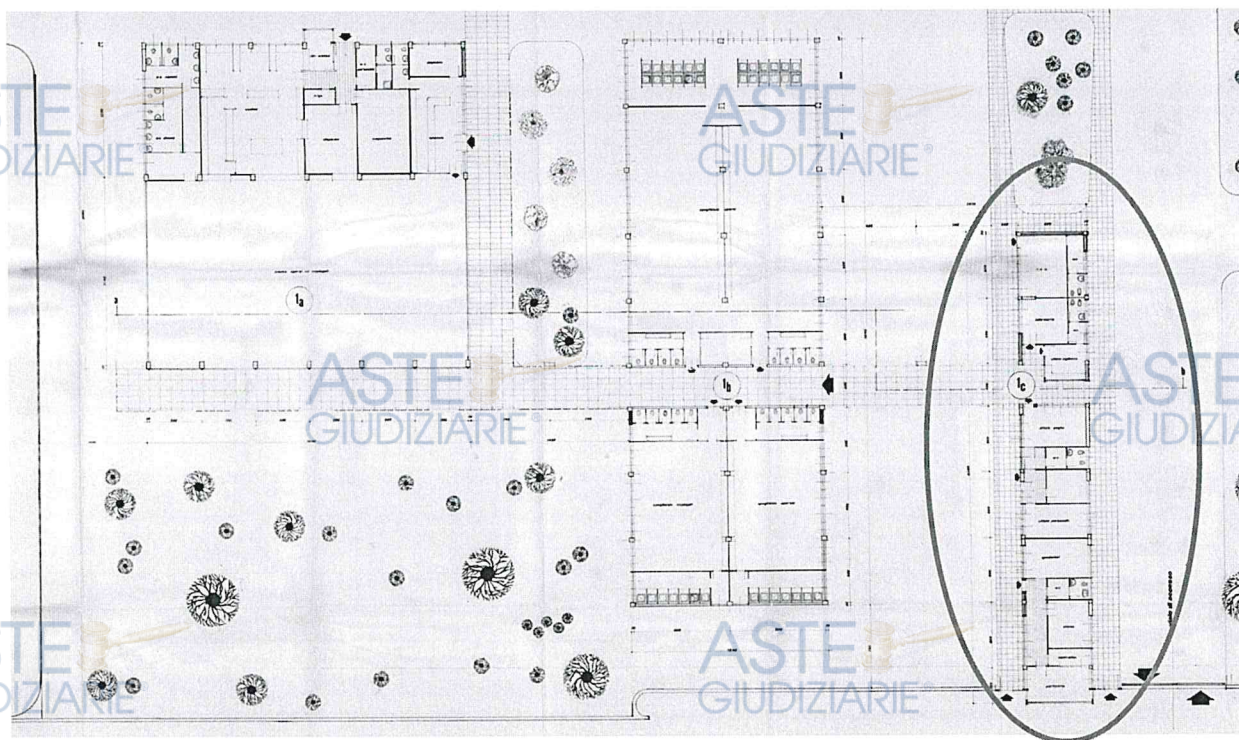
ASTE
GIUDIZIARIE®

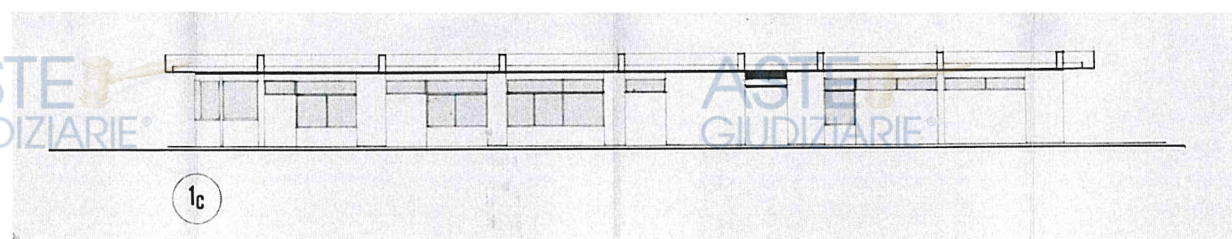
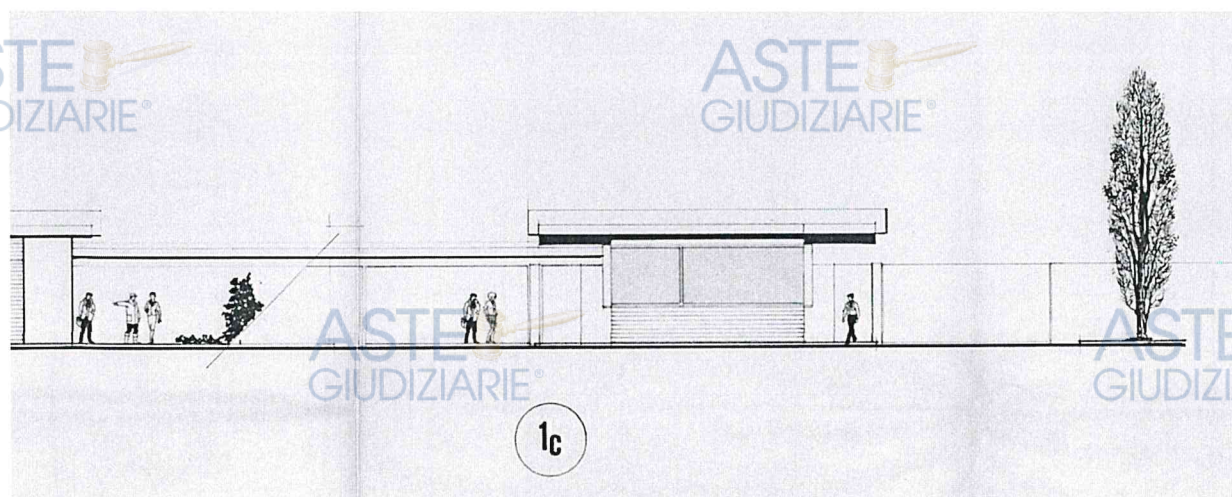
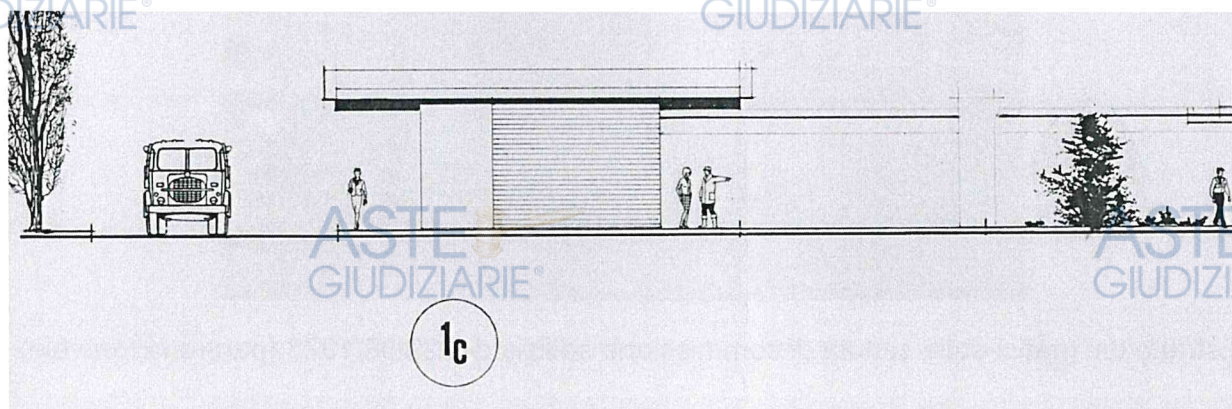
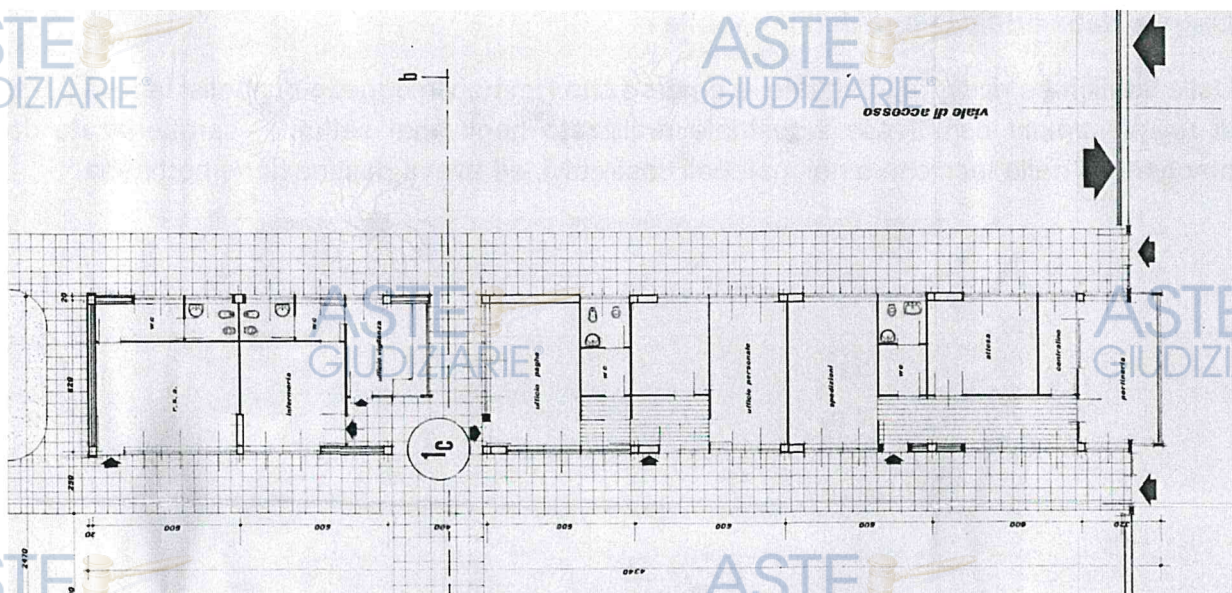
Origine della edificazione dell'immobile

Dalle verifiche e ricerche effettuate, è emerso che l'immobile oggetto di analisi faceva parte di un più ampio complesso industriale realizzato negli anni settanta, caratterizzato da omogeneità nelle tecniche e nei materiali costruttivi, ed aveva destinazione portineria.



Estratto dai grafici dalla seduta di commissione edilizia del 29/08/1973 (parere favorevole)





Ad oggi, i capannoni situati nella parte retrostante rispetto alla palazzina attualmente in esame sono già stati demoliti; l'area risultante da tali demolizioni è stata oggetto di assegnazione nell'ambito di una procedura d'asta immobiliare collegata al fallimento della società proprietaria.



Condizioni della copertura e rischi connessi

Durante i sopralluoghi e sulla base di informazioni raccolte in loco, si è ipotizzato che la copertura dell'edificio in fibrocemento, attualmente danneggiata e in pessimo stato di conservazione, sia stata realizzata in eternit.

Questa condizione desta particolare preoccupazione sia per il deterioramento strutturale che per i rischi potenziali legati alla presenza dell'amianto eventualmente contenuto che, dato lo stato di degrado, può contaminare l'ambiente circostante.

Misure di sicurezza raccomandate e da eseguire

Alla luce dello stato di conservazione della copertura e della pericolosità che potrebbe derivare da un accesso non controllato all'immobile, si ritiene indispensabile procedere, con urgenza, all'installazione di una recinzione perimetrale .

Tale intervento avrebbe la funzione di impedire qualsiasi accesso, anche occasionale, da parte di persone non autorizzate, riducendo così i rischi per la salute e la sicurezza.

Contestualmente, si sottolinea la necessità di eseguire un'analisi approfondita del materiale che compone la copertura, al fine di confermare, con certezza, la presenza di eternit. Tale accertamento risulta fondamentale poiché, qualora fosse confermata la presenza di amianto, si renderebbe necessaria un intervento di bonifica.

In comune di Scafati, piccolo edificio ad un solo piano destinato a guardiola / uffici sito alla via Domenico Catalano n. 88 - in catasto graffato alla particella 330 del foglio n. 14 – piano terra superficie circa mq. 265 su un lotto di circa mq. 300.

Localizzazione e Contesto

L'area in cui è localizzato l'immobile si trova nella zona di trasformazione urbana denominata EX COPMES , situata nella frazione di San Pietro di Scafati, in provincia di Salerno.

L'area ospita diverse attività produttive, tra cui fabbriche di calzature e strutture all'interno dell'area industriale, con capannoni adatti soprattutto ad attività metalmeccaniche

Caratteristiche degli Edifici

Gli immobili presenti nell'area sono principalmente:

- Capannoni industriali con superfici che variano da circa 227 mq a oltre 400 mq, dotati di aree destinate alla produzione, uffici e aree esterne pertinenziali.
- Strutture più grandi, come capannoni di circa 1000 mq di area produttiva con 150 mq di uffici, alti 7,5 metri

Accessibilità

L'area è servita da diverse linee di trasporto pubblico, con fermate di autobus nelle vicinanze e la stazione ferroviaria di Scafati raggiungibile a piedi in circa 23 minuti

L'area rappresenta una zona industriale consolidata di Scafati, caratterizzata da capannoni e strutture produttive di varie dimensioni, con vocazione principalmente manifatturiera e metalmeccanica.

Connotazione ambientale

Il complesso industriale EX COPMES è riportato nell'elenco dei siti potenzialmente Contaminati nell'ex SIN " Bacino Idrografico del fiume Sarno"



ASTE GIUDIZIARIE®

L'immobile oggetto di stima è costituito da una palazzina destinata ad uso guardiola / uffici, ed è posta all'ingresso del complesso industriale, composta da due corpi di fabbrica di mq. 176 e mq 89 per complessiva superficie lorda al chiuso di mq 265.

L'edificio si presenta attualmente in stato di completo abbandono, la cui descrizione è riportata nei paragrafi precedenti.

Si segnala che gli impianti tecnologici (elettrico, idrico, termico) risultano obsoleti e non funzionanti, necessitando di completa sostituzione e le finiture interne ed esterne presentano gravi deterioramenti, con distacchi di intonaco, infissi danneggiati o mancanti, pavimentazioni degradate, struttura in cemento armato con fenomeni diffusi di carbonatazione e copertura fatiscente con probabile presenza di amianto.

L'immobile allo stato non risulta accatastato ma graffiato all'intera area di viabilità dell'area industriale.

Conformità urbanistica

L'immobile è conforme urbanisticamente in quanto le modifiche rilevate tra la concessione rilasciata e lo stato di fatto sono sanabili alla luce delle modifiche intervenute nella legge 380/01 con il decreto salva casa.

Destinazione urbanistica

Dai indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Scafati ho potuto verificare che detto immobile ricade in zona D3 con le seguenti norme tecniche di attuazione:

Stralcio PRG



ZONE D

-  D1 ATTIVITA' PRODUTTIVE INTERNE COMPATIBILI
-  D2 ATTIVITA' PRODUTTIVE INTERNE INCOMPATIBILI
-  D3 ATTIVITA' PRODUTTIVE ESTERNE
-  D4 NUOVE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
-  D5 ATTIVITA' COMMERCIALI
-  D6 STAZIONI DI SERVIZIO E DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Stralcio NTA

ART. 51 - ZONE D : A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Comprendono le aree occupate per intero o in prevalenza da sedi di attività produttive, industriali, artigianali, commerciali e di servizio.

Le zone D si articolano nelle seguenti sottozone :

- sottozone D1 - sedi di attività produttive interne al tessuto urbano e compatibili con esso;
- sottozone D2 - sedi di attività produttive interne al tessuto urbano e incompatibili con esso;
- sottozone D3 - sedi di attività produttive esterne;
- sottozone D4 - nuove aree di insediamento produttivo;
- sottozone D5 - attività commerciali;
- sottozone D6 - stazioni di servizio e distributori di carburanti.

**ART. 54 - SOTTOZONE D3 : SEDI DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE
ESTERNE**

Sono ammesse le destinazioni industriali e artigianali non nocive né inquinanti : a tal proposito è fatto obbligo di realizzare tutti gli impianti necessari a ridurre le emissioni di fumi, vapori, gas, polveri, aerosol etc. nonché a depurare le acque reflue da agenti inquinanti nel rispetto delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia.

Nelle sottozone D3 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Sono consentiti, sugli edifici esistenti in virtù di regolare concessione edilizia anche in sanatoria, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione e di nuova edificazione per ampliamenti entro i limiti dei lotti inclusi nella singola sottozona nel rispetto del rapporto massimo di copertura del 20% riferito alla relazione fra nuove superfici coperte ed aree scoperte impegnate. Nei casi di nuova edificazione per ampliamenti, una quota non inferiore al 10% dell'intero lotto dovrà essere sistemato con la piantumazione di alberi di alto fusto nel rapporto minimo di un albero ogni 16 mq ed un'altra quota, non inferiore al 4% del medesimo intero lotto e posta a fronte strada, dovrà essere sistemata a parcheggio secondo le prescrizioni di cui al successivo art. 68 e ceduta gratuitamente al Comune.

Negli interventi frontistanti la "strada di gronda", dato il carattere urbano di detta strada, la recinzione dovrà essere eseguita obbligatoriamente nel rispetto delle indicazioni di cui al successivo art. 76 con la prescrizione aggiuntiva, in caso di recinzioni con cancellate a mezza o a tutta altezza, di piantumazioni addossate dall'interno alla recinzione per una fascia profonda non meno di ml 1,00 composte di siepi, arbusti decorativi ed alberature di medio fusto.

Analisi del mercato immobiliare

Contesto territoriale

Scafati è un comune dell'Agro Nocerino-Sarnese con vocazione commerciale e industriale. Il mercato immobiliare locale presenta valori contenuti rispetto alle aree metropolitane limitrofe.

Valori di mercato di riferimento (zona Scafati)

- Uffici in buono stato: € 800-1.100/mq
- Uffici in stato normale: € 600-800/mq
- Immobili da ristrutturare: € 250-400/mq

Metodologia di stima

Data la particolare condizione dell'immobile, si adotta il metodo sintetico-comparativo con applicazione di coefficienti correttivi per tenere conto dello stato conservativo e dello stato di fatto rilevato.

Dati

Superficie dell'immobile

Superficie lorda complessiva: 265 mq oltre tettoia di circa 35 mq

Determinazione del valore base

Valore base per immobili da ristrutturare nella zona: € 400/mq

Coefficienti di abbattimento applicati

Fattore	Coefficiente	Motivazione
Stato di abbandono	0,60	Degrado di tutti gli elementi
Presenza eternit	0,85	Costi bonifica amianto (€ 25-35/mq)
Carbonatazione struttura	0,70	Necessità consolidamento strutturale
Obsolescenza impianti	0,90	Rifacimento totale impianti
Coefficiente complessivo: $0,60 \times 0,85 \times 0,70 \times 0,90 = 0,32$		

Stima dei costi di ripristino

1. Bonifica amianto (eternit)

- Rimozione copertura: € 25/mq × 385 mq = € 9.625
- Smaltimento: € 10/mq × 385 mq = € 3.850
- Spese accessorie € 1.500
- Subtotale bonifica: € 14.975

2. Consolidamento strutturale

- Ripristino copriferro e armature: € 150/mq × 265 × 0,70 mq = € 27.825
- Subtotale strutture: € 27.825

3. Rifacimento copertura

- Nuova copertura: € 80/mq × 300 mq = € 24.000

4. Impianti

- Elettrico: € 50/mq × 265 mq = € 13.250
- Idrico-sanitario: € 35/mq × 265 mq = € 9.275
- Termico: € 40/mq × 265 mq = € 10.600
- Subtotale impianti: € 33.125

5. Finiture e serramenti

- Intonaci e tinteggiature: € 40/mq × 265 mq = € 10.600
- Pavimenti: € 35/mq × 265 mq = € 9.275
- Serramenti: € 13.000
- Subtotale finiture: € 32.875

6. Spese tecniche e oneri

- Progettazione (10%): € 13.280,00
- Direzione lavori e sicurezza (8%): € 10.624,00
- Oneri amministrativi: € 3.500
- Subtotale spese: € 27.404

COSTO TOTALE DI RIPRISTINO: € 160.204,00 oltre iva

Metodo sintetico-comparativo con coefficienti

Valore base: € 400/mq × 265 mq = € 106.000

Valore corretto: € 106.000 × 0,32 = € 33.920,00

Metodo del costo di trasformazione

Valore immobile ristrutturato: € 1.000/mq × 265 mq = € 265.000

Costo di ripristino: - € 160.204,00

Utile imprenditore (15%): - € 24.030,60

Margine commercializzazione (5%): - € 8.010,20

Valore residuale: € 265.000,00 - € 192.244,80 = € 72.755,20

Metodo del valore di demolizione

Considerando la demolizione come alternativa:

- Costo bonifica amianto: € 14.975,00
- Costo demolizione: € 60/mq × 265 mq = € 15.900,00
- Costo smaltimento macerie: € 8.000,00
- Totale oneri demolizione: € 38.875,00

Valore area libera edificabile: € 180-220/mq di superficie fondiaria – si assume il valore maggiore.

Lotto mq. 300 x 220 €/mq = € 66.000,00 – € 38.875 = € 27.125,00

GIUDIZIO DI STIMA

Tenuto conto delle problematiche strutturali, della presenza di amianto e dello stato di abbandono avanzato, considerando:

- La superficie lorda complessiva di 265 mq
- Il costo di ripristino pari a € 160.204 (€ 582,56/mq)
- Il valore potenziale post-ristrutturazione di € 265.000
- Gli oneri di demolizione stimati in € 38.875,00

Il valore di mercato più probabile dell'immobile allo stato attuale è dato dalla media dei valori desunti dai diversi metodi di valutazione

$$(€ 33.920,00 + € 72.755,20 + € 27.125,00) / 3 = € 44.600,07$$

Il valore tiene in conto la necessità della bonifica dal cemento amianto

CONCLUSIONI

Alla luce dello stato di conservazione della copertura e della pericolosità che potrebbe derivare da un accesso non controllato all'immobile, si ritiene indispensabile procedere, con urgenza, all'installazione di una recinzione perimetrale della quale si allega preventivo dei costi.

Tale intervento avrebbe la funzione di impedire qualsiasi accesso, anche occasionale, da parte di persone non autorizzate, riducendo così i rischi per la salute e la sicurezza.

Contestualmente, si sottolinea la necessità di eseguire un'analisi approfondita del materiale che compone la copertura, al fine di confermare, con certezza, la presenza di eternit. Tale accertamento risulta fondamentale poiché, qualora fosse confermata la presenza di amianto, si renderebbe necessario un intervento di bonifica.

Per tale motivo si allega il preventivo della ditta che può occuparsi dell'intero processo di messa in sicurezza che si può riassumere:

OPERE PERMANENTI (recinzione per impedire l'accesso) € 2.900 + iva

RIMOZIONE ETERNIT € 14.742,50 + iva

Tanto dovevo per il mandato conferito

arch. Paolo Vegliante

