

TRIBUNALE DI NAPOLI

III SEZIONE CIVILE

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G. 347/2016

G.E. DOTT. ANTONIO CIRMA

Promossa da:

RELAZIONE TECNICA PER LAVORI DI MANUTENZIONE E MESSA IN SICUREZZA DELL'IMMOBILE



Premessa

Il G.E. assegnava all'esperto stimatore, ing. Francesco Riboldi, la direzione lavori delle attività di manutenzione occorrenti per la conservazione dell'integrità dell'immobile pignorato, sito in Giugliano (NA) alla via Vico Serpe n°6.

Ordinava, altresì, di iniziare i lavori, sopra descritti, esclusivamente dopo il conseguimento degli eventuali provvedimenti amministrativi abilitativi e di realizzare gli stessi adottando tutte le cautele e le misure di sicurezza richieste dalla normativa vigente e dalle comuni regole di esperienza, con il rispetto dei diritti dei terzi.

Pertanto, lo scrivente ha redatto la presente relazione tecnica, finalizzata alla descrizione dello stato dei luoghi ed all'individuazione delle opere da eseguire per la messa in sicurezza dell'immobile, alla quale si allega computo metrico estimativo.

1 Descrizione dello stato dei luoghi

L'immobile oggetto di intervento è ubicato nel centro urbanizzato di Giugliano in Campania (NA), in vico Serpe n°6 ed è identificato catastalmente con *Foglio 90 Particella 240 Sub 101, Categoria A/4*.

Al cespite in oggetto, l'accesso è consentito unicamente tramite un varco presente alla fine del Vico Serpe, che conduce in una corte interna ricadente all'interno della Particella 240 del Foglio 90. Tuttavia suddetto varco ricade all'interno della particella n° 1321 non oggetto della procedura. Pertanto per l'esecuzione dei lavori è necessario acquisire, preventivamente, l'autorizzazione al passaggio attraverso tale varco.



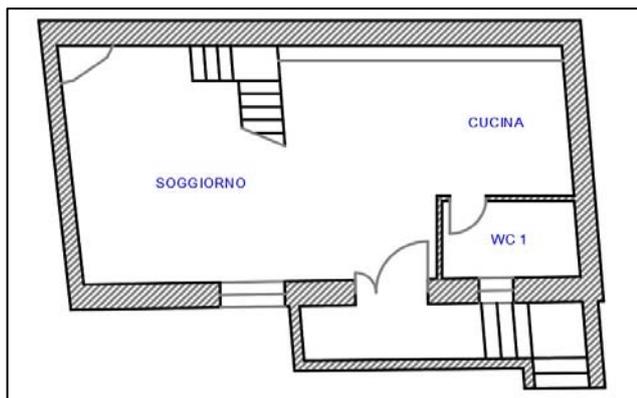


L'immobile è costituito da soli due piani fuori terra, in particolare un piano rialzato e un piano primo.

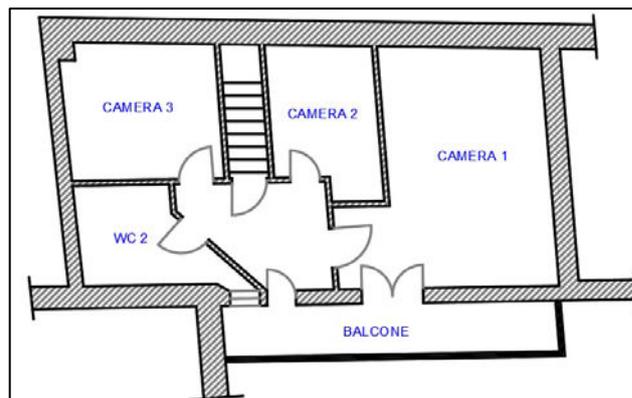
Il piano rialzato, a cui si accede tramite una scala esterna, è caratterizzato da due ambienti, quali cucina/soggiorno e un locale bagno.

Il primo piano, invece, è caratterizzato da quattro ambienti con disimpegno, in particolare: tre camere da letto e un locale bagno ed è coronato da un balcone posto a ovest dell'intero. L'accesso a tale piano è consentito tramite una scala interna in legno, posta nel locale soggiorno/cucina.





Pianta piano rialzato

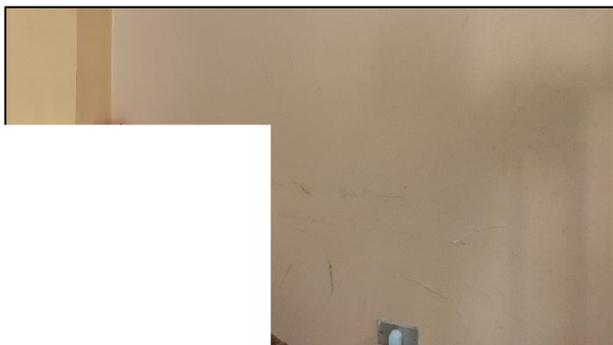
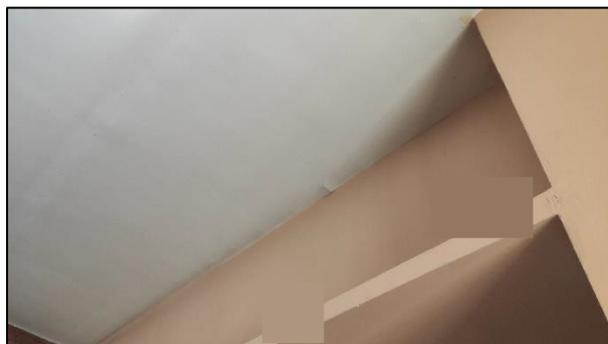


Pianta piano primo

Figura 1

In ordine allo stato di conservazione dell'immobile al piano terra, si evidenzia quanto segue:

1. il locale soggiorno/cucina presenta fenomeni di umidità e lesioni dell'intonaco sull'intradosso del soffitto e sulle pareti;



2. la scala interna si presenta in uno stato di degrado;





3. la pavimentazione, in alcuni punti, si presenta lesionata.



In riferimento al piano primo, si evidenzia quanto segue:

4. nella camera da letto, identificata per comodità con il numero 1 (Figura 1), posta sul lato sud dell'intero, sono presenti ampie ed evidenti macchie di umidità e di muffa, con diffusi fenomeni di infiltrazioni e distacco di tinteggiatura; in aggiunta, si rileva la presenza di alcune lesioni, a margine della parete, sul lato Est della stessa;



Tribunale di Napoli
III Sezione Civile - R.G. 347/2016



5. nelle altre due camere da letto (indicate per semplicità con i numeri 2 e 3), si rilevano macchie di umidità e presenza di muffa



6. si rilevano fenomeni diffusi di distacco di intonaco e tinteggiatura sia sui balconi che in corrispondenza dei frontalini, in riferimento ai quali, si rappresenta la possibilità di essere un pericolo per l'incolumità delle persone a causa di eventuale caduta di calcinacci distaccati da tali elementi.



In conclusione, in generale si rappresenta che l'immobile è in uno stato di degrado e necessita di interventi di manutenzione per la conservazione dell'integrità materiale del compendio pignorato.



Inoltre, in occasione dei sopralluoghi si sono effettuati rilievi metrici e fotografici nei limiti di sicurezza, da cui si è evinto quanto segue:

1. il piano terra dell'immobile in oggetto presente, a confine con l'immobile adiacente, una propria parete posta in adiacenza a quella del corpo di fabbrica confinante. Invece, come rilevato in occasione dei sopralluoghi, il primo piano non presenta una propria parete di confine ma "utilizza" quella del corpo di fabbrica adiacente. Proprio in corrispondenza di questa parete si verificano le principali infiltrazioni.
2. è presente una botola sul lastrico solare probabilmente per l'accesso ad esso, ma si ritiene non utilizzabile in quanto non consente l'accesso in sicurezza.

Pertanto, attesa l'impossibilità di accedere in sicurezza al lastrico solare, si è ritenuto necessario incaricare specifico tecnico per effettuare apposito volo con drone per effettuare un rilievo fotografico dettagliato (cfr Documentazione fotografica) del lastrico solare, al fine di individuare nello specifico le cause delle rilevate infiltrazioni e, quindi, le più idonee lavorazioni per risolvere la problematica.

Consultata la documentazione ottenuta dall'utilizzo del drone, è stato possibile rilevare diffusa vegetazione sul lastrico a testimonianza della presenza ed accumulo di acqua che evidentemente ha trovato una sua "strada" e determina le infiltrazioni rilevate.

Tale aspetto è aggravato dalla conformazione plano-altimetrica della copertura che essendo a falda e pendente verso il fabbricato adiacente determina un cospicuo apporto di acqua proprio in corrispondenza della parete interessate dalle infiltrazioni.





2 Individuazione degli interventi a farsi

Attesa la vetustà dell'immobile e la difficoltà di accesso ai luoghi oggetto di intervento, in considerazione del fatto che le attività da prevedere rientrano nella categoria degli interventi "tamponi", in quanto finalizzati esclusivamente alla conservazione dell'integrità dell'immobile e la relativa messa in sicurezza, si prevede di impermeabilizzare una quota parte del lastrico solare mediante guaina liquida impermeabilizzante, con caratteristiche tecniche idonee non tanto alla capacità di resistere al calpestio, tanto quanto alla resistenza ai ristagni d'acqua.

La scelta progettuale è ricaduta su questa lavorazione in maniera tale da evitare di rimuovere interamente il sistema di copertura a tegole, atteso il basso livello di conoscenza degli elementi da rimuovere e degli elementi di supporto degli stessi. Pertanto, le lavorazioni a farsi sono riportate di seguito:

1. Pulizia della superficie da trattare (stimata di circa 28 mq), estirpando la vegetazione cresciuta tra le tegole (figura 1), e irrorando con acqua in maniera tale da rimuovere residui e polvere accumulati che potrebbero compromettere l'adesione del materiale da posare;



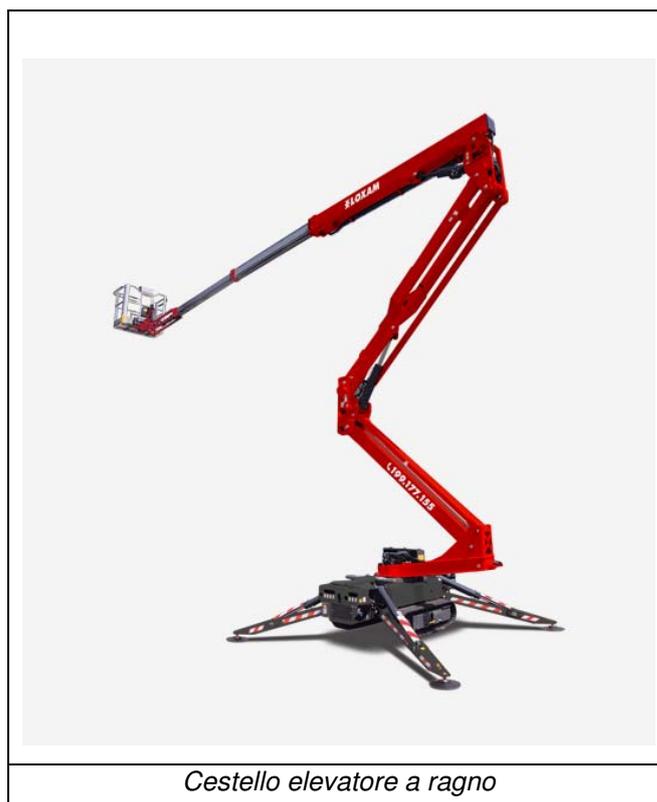
2. Stesura di doppio strato di prodotto liquido, ben mescolato, mediante pennelli e/o rulli e/o spazzoloni; si evidenzia che il secondo strato va eseguito solamente a seguito di perfetta asciugatura del primo.

*Figura 1**Figura 2*

Per garantire l'efficienza di tale operazione, si rende necessario effettuare un risvolto anche sulle pareti interessate degli edifici adiacenti di diversa proprietà, pertanto, risulta essere indispensabile acquisire il consenso dei proprietari prima dell'inizio dei lavori.

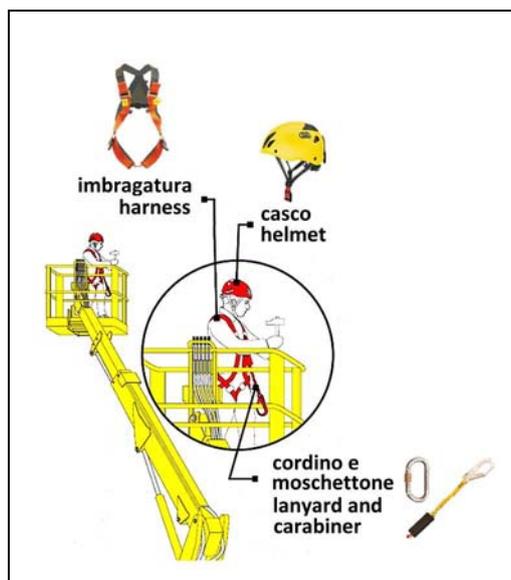
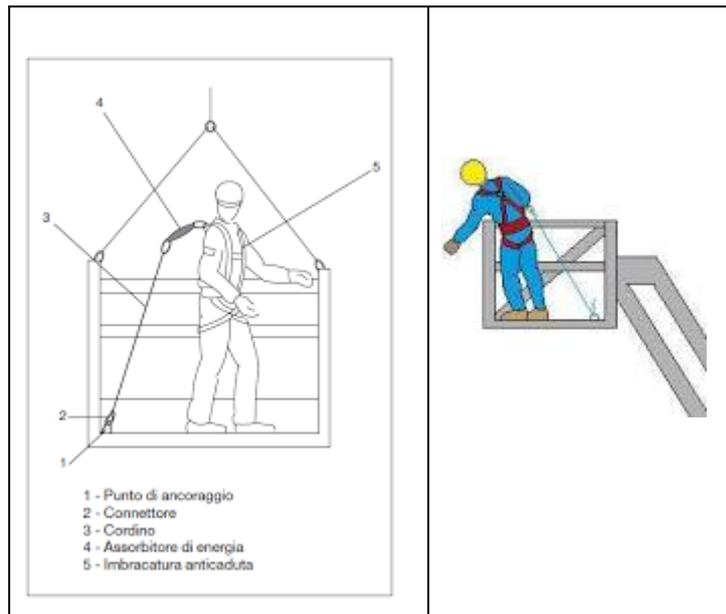


In ordine alla modalità di esecuzione dell'intervento previsto, attesa la difficoltà di accedere al lastrico solare, considerata anche la posizione angusta in cui è situato l'immobile, è stata individuata, come apparecchiatura di supporto, una piattaforma aerea compatta con stabilizzatore a ragno capace di estendersi alla quota desiderata e con uno sbraccio tale da consentire l'esecuzione degli interventi.



Pertanto, trattandosi di lavorazioni in quota, come definito dall'art.107 del D.Lgs 81/08, si prevede che gli operai, preventivamente ed opportunamente imbracati, dovranno agganciarsi al cestello della piattaforma aerea per consentire l'esecuzione delle lavorazioni in sicurezza, ai sensi del medesimo decreto legislativo.





Lo scrivente ha provveduto, altresì, a quantificare i costi necessari alla messa in opera dei suddetti interventi, redigendo specifico computo metrico, che si allega alla presente relazione (Cfr. All. 2 – *Stima dei costi per gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile*), addivenendo ad un importo complessivo di **€ 7.813,52 oltre IVA**.



3 Conclusioni

Alla luce di quanto sopra riportato per poter eseguire le lavorazioni previste è necessario:

- acquisire l'autorizzazione al passaggio attraverso il varco di accesso al piazzale antistante l'immobile
- acquisire l'autorizzazione all'esecuzione del risvolto sulla parte del fabbricato adiacente da parte dei proprietari
- inviare al Comune di Giugliano, dopo aver individuato l'impresa, apposita comunicazione nel rispetto dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001

Si allega:

- Allegato 1_Documentazione fotografica
- Allegato 2: Stima dei costi ed elenco nuovi prezzi

Napoli, 08/01/2023

L'Esperto Stimatore

Ing. Francesco Riboldi

