

Tribunale Civile Di Napoli

Quinta Sezione Espropriazioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Elisa Asprone ex A. Attanasio

RELAZIONE C.T.U.

OGGETTO:

**DEPREZZAMENTO VALORE IMMOBILIARE
A SEGUITO DELL'INCENDIO AVVENUTO IN DATA
18.11.2023**

Promossa da:



PROC. N.R.G. 389/2016

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio redatta dal
C.T.U. Arch. Bartolomeo Cristiano**



1.0 Premessa

Il sottoscritto Arch. Bartolomeo Cristiano, con studio professionale in Napoli alla via Salita Santa Maria a Parente 4, iscritto all'Albo professionale degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Napoli al n.7280 in qualità di consulente tecnico d'ufficio nell'ambito del procedimento civile R.G.N. 389/2016 del Tribunale di Napoli – Quinta Sezione Espropriazioni Immobiliari le parti: sig. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] redige la seguente relazione peritale.

Nel procedimento in corso (n.389/2016), Tribunale Civile di Napoli, Quinta Sezione Espropriazioni Immobiliari, il G.E. dott.ssa Elisa Asprone ex A. Attanasio ha disposto Consulenza Tecnica di Ufficio, nominando quale CTU il sottoscritto, affidando all'esperto il seguente incarico: stima dell'immobile.

A seguito dell'incendio avvenuto nel bene staggito in data 18 novembre 2023 è chiesto al C.T.U. di ri-determinare la stima quantificando il danno e il conseguente deprezzamento del valore immobiliare.

In data 15 luglio 2024 ore 13.00 sui luoghi di causa con la presenza del custode l'avv. Giorgia Viola si è proceduto a compiere un dettagliato e meticoloso sopralluogo per rilevare l'entità dei danni causati dall'incendio. Si è provveduto ad ispezionare tutti gli ambienti incluso gli impianti tecnici di cui l'immobile è munito con l'intento di verificarne il funzionamento e gli eventuali danni subiti. In ultimo si è provveduto, altresì, a eseguire i dovuti rilievi fotografici.

Ubicazione del Bene: Città di Pozzuoli Via Giacinto Diano n.27 Piano sesto-Attico- scala A interno n.19.



Dati Catastali Indentificativi: Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli, foglio 86, particella 52, sub 40, categoria A/2, classe 6, consistenza 10 vani, rendita euro 1.471,90.

Sintetica Descrizione del Bene: Il bene è parte di un edificio multipiano edificato con strutture portanti in c.a. -pilastri e solai-tompagnature in muratura e tramezzi di blocchi di lapillo. Il bene è composto di una superficie abitabile con annesso terrazzo e sovrastante lastrico solare. L'unità residenziale è composta di un ampio salone dalla forma rettangolare dal quale si accede a un corridoio dove su entrambi i lati sono disposti in senso orario: la cucina munita di lavanderia, bagno patronale, camera da letto, camera da letto 1 con annesso bagno, e cabina armadio in ultimo studio anch'esso con annesso bagno. Tutti gli ambienti hanno uno sviluppo verticale di circa 3,00 m. L'ampio terrazzo cince quasi l'intera unità abitativa il cui accesso è possibile dal salone con due ampie porte vetrate e sia dallo studio sia dalla camera da letto 1. È un immobile super panoramico la cui vista comprende la città vecchia di Pozzuoli-Rione Terra- il litorale Flegreo incluso le isole di Procida e Ischia e in ultimo l'isola di Capri e punta Campanella.

Lo stato dei luoghi al tempo della redazione della Stima Immobiliare era pregevole.

Valore dell'Immobile Stimato: Euro 1.165.000,00.

Determinazione Deprezzamento del Valore Immobiliare.



Dal sopralluogo svolto si è rilevato con insindacabile oggettività che l'incendio ha danneggiato l'intera unità immobiliare.

L'epicentro dell'incendio è stato individuato nella camera da letto 1 di conseguenza è l'ambiente che ha subito maggiori e gravi danni.

Gli ambienti circostanti all'ambiente epicentro dell'incendio anch'essi hanno subito danni rilevanti.

La camera da letto 1 epicentro dell'incendio, costituita da bagno e cabina armadio, ha riportato i seguenti danni:

- Danneggiato gravemente il solaio con il crollo nella zona centrale dell'intonaco dell'intradosso e rottura dei laterizi per l'alta temperatura raggiunta nell'ambiente . L'alta temperatura ha danneggiato l'armatura di ferro del solaio riducendone la capacità di resistenza fisica determinando, di fatto, un imbarcamento dello stesso.
- Completamente bruciati e disciolti gli infissi esterni e interni.
- Completamente bruciata la pittura e quasi la totalità dello strato d'intonaco.
- Carbonizzati tutti gli arredi.
- Bagno e cabina armadio sono ambienti semi carbonizzati danneggiati in entrambi tutti gli impianti tecnologici.
- Pavimentazione completamente bruciata.
- Rimozione materiale bruciato con oneri per smaltimento di rifiuti speciali.





Foto 1 Letto 1 **solaio danneggiato** Foto 2 Letto 1 **solaio danneggiato**



Foto 3 **infissi bruciati**

Foto 4 **ingresso bagno bruciato**

Gli ambienti prossimi all'epicentro dell'incendio di cui un ulteriore camera da



letto e bagno sono anch'esse significativamente danneggiate.

- Gli ambienti sono completamente anneriti dai fumi dell'incendio.
- Danneggiati tutti gli impianti tecnologici.



Foto 5 camera da letto annerita



Foto 6 bagno annerito

Per gli ambienti rimanenti sono stati rilevati esclusivamente danni provocati dai fumi dell'incendio.

Gli ambienti in questione sono il corridoio, lo studio, la cucina e l'ampio salone.

Gli ambienti descritti hanno la maggior parte della superficie di pittura bruciata annerita con interessamento dello strato dell'intonaco.





Foto 7 **corridoio bruciato**



Foto 8 **studio annerito**



Foto 9 **cucina annerita**



Foto 10 **salone annerito**

Da quanto sopra descritto e rilevato le opere necessarie per il ripristino dello



stato dei luoghi sono le seguenti:

- Rifacimento con demolizione del solaio della camera da letto 1.
- Trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del solaio demolito.
- Rimozione e sostituzione degli infissi interni ed esterni della camera da letto 1.
- Rimozione e sostituzione delle porte interne della camera da letto 1 per accedere al bagno in camera, alla cabina armadio, al corridoio esterno.
- Smaltimento degli arredi bruciati del materiale plastico bruciato in discarica per rifiuti speciali.
- Rifacimento integrale di tutti gli impianti tecnologici dell'unità immobiliare.
- Rifacimento dello strato dell'intonaco dove bruciato.
- Tinteggiatura integrale dell'intera unità immobiliare.

Il costo per la realizzazione delle opere sopra descritte necessarie al ripristino dello stato dei luoghi è:

Si premette che la determinazione del costo per le opere da eseguire è perfettamente collimante con le quantità e superfici danneggiate giacché l'immobile è stato nella determinazione di stima accuratamente rilevato.

I costi per ogni unità o tipo di lavorazione sono stati tratti dal tariffario Lavori Pubblici della Regione Campania attualmente in vigore.

Il costo complessivo per il ripristino dello stato dei luoghi è di
EURO 35.000,00

**DEPREZZAMENTO CALCOLATO A CAUSA DELL'INCENDIO
E' DI EURO 35.000,00.**



Ritenendo di aver ottemperato all'incarico assegnatomi il sottoscritto ringrazia la S.V. e rassegna la presente relazione.

Allegati alla presente:

Allegato 1

Verbale D'Accesso

Allegato 2

Rilievo Architettonico

Si allega altresì la specifica redatta dallo scrivente.

Napoli 2 aprile 2025

C.T.U. arch. Bartolomeo Cristiano

