

letta, l'istanza,
 si rimette al professionista delegato,
 rientrando tra i compiti di cui alla delega conferita.
 Il giudice
 dott.ssa Stefania Cannavale

26/06/2024

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE ESPROPRI G.E. dott. CANNAVALE
RELAZIONE DI STIMA R.G.E. 604 / 2023

Beni siti in Napoli alla via BARTOLOMEO CARACCIOLO n. 13
AVV. F.7 p.lla 240 sub.4 cat. A5 --- AVV F.7 p.lla 140 sub. 161 cat. C3

Esperto Stimatore e C.T.U. Arch. Lucia Trapanese
 Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 3963
 Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale settore Civile al n. 6814/87 - poi n. 893 /2024
 Iscritta all'Albo dei Periti del Tribunale settore Penale al n. 210/04 - poi n. 290 /2024
 Iscritta all'Albo dei Periti della Procura di Napoli al n. 144/15
 Specializzata in "Progettazione Urbana" e Perfezionamento in "Urbanistica Comunale"
 Iscritta all'Organismo di mediazione MEDI come Mediatore Professionista
 Docente del MASTER di II Livello in Urbanistica Forense della FEDERICO II
 Mail lucia.trapanese@archiworldpec.it

DANNI LAMENTATI

PREMESSA

Nella causa civile notata con
 R.G.E. n. **604/2023** il Giudice, dr. Stefania Cannavale
 Vista la documentazione depositata dal c.t.u., invita l'esperto a completare
 l'incarico ricevuto con la descrizione dei danni, la derivazione eziologica
 eventuale dall'immobile pignorato ed eventuali interventi e costi da sostenere
 cosiccome da incarico conferito con il verbale della scorsa udienza.
 Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di competenza.
 Napoli 06/06/2024

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DI CUI E' PARTE IL BENE

Il compendio immobiliare di cui fa parte l'immobile in oggetto è sito in Napoli, è
 composto da un ampissimo edificio con due ampi cortili articolati in più scale e più
 portoni di ingresso i quali hanno accesso dalle 3 su quattro strade che lo circondano,
 quindi caratterizzati da Toponomastica particolareggiata e differente.
 La strada principale è la via Bartolomeo Caracciolo detto Carafa, che poi deviando
 intorno all'ampio lotto, prende le più specifiche denominazione quali, via Pandolfo
 Collenuccio, poi via Domenico Di Gravina, e proseguendo via Benedetto De Falco
 dalla quale mediante alcune gradinate si ha l'accesso principale che conduce poi
 direttamente nei 2 ampi cortili da cui sia entra nei vari corpi scala.





via De Falco (alle spalle vi sono i due ampi cortili)

Il locale, identificato come Lotto I dalla descrizione riportata nell'atto di compravendita viene descritto ed identificato nel modo seguente:

Due locali seminterrati tra loro comunicanti siti alla via Bartolomeo Caracciolo n. 13 con accesso autonomo da via Pandolfo Collemuccio n. 10/A;

-confinati con via Pandolfo Collemuccio, con corridoio di disimpegno e con proprietà aliena, salvo altri;

-Riportato al NCEU alla sezione AVVOCATA, foglio 7, numero 240, sub. 4, via Bartolomeo Caracciolo n. 13, piano T, zona censuaria 7B, categoria A5, classe 2, vani 2,5, rendita catastale euro 148,48, da rivalutare ai sensi della legge n.662 del 23 dicembre 1996;

Più precisamente il locale avente accesso da via Collemuccio n. 13, cat. A5, ha accesso da un portoncino in ferro di colore verde. Da tale portoncino si scendono 4 scalini che danno accesso all'ampio locale dotato di finestra prospettante sulla strada e da una porta che conduce all'ambiente laterale (forse ex cucina essendo un A5). Anche questo locale risulta dotato di ampia finestra che prospetta sulla strada. In tale ambiente è stata ricavata una cabina armadio blindata con all'interno anche una cassaforte, segno che i precedenti occupanti avevano destinato tale locale a pellicceria e la cabina armadio blindata serviva come deposito sicuro. Dall'ampio locale principale, si accede al locale limitrofo (questo con la categoria C3 categoria dei negozi botteghe o arti e mestieri).

L'annesso locale, identificato come Lotto II dalla descrizione riportata nell'atto di compravendita viene descritto ed identificato nel modo seguente:

Locale sito alla via Benedetto De Falco n. 14 ubicato al piano cantinato sottoposto al livello stradale diviso in quattro comparti di circa mq.75, con accesso unico dalla scala "D" del fabbricato;

-confinante con cortile condominiale, con gabbia scala "D" e con i locali sopra descritti al punto 1 salvo altri.

-Riportato al NCEU sez. AVVOCATA, foglio 7, numero 240, sub 161, Via Bartolomeo De Falco n.14, piano S1, zona censuaria 7B, cat. C3, classe 1, metri quadrati 60, rendita catastale euro 260,29, da rivalutare ai sensi della legge n.662 del 23 dicembre 1996.

Più precisamente risulta composto da un ampio locale dotato di tre finestroni alti a bocca di lupo che affacciano nel cortile comune adorno di giardini ed aiuole.

(tali giardini ed aiuole provocano umidità di risalita dal suolo).

A tale locale si accede in modo autonomo dalla porta che ha accesso dalla scala D dell'edificio. Sul fronte opposto alla porta di ingresso vi sono due scalini che conducono ad un locale deposito e due scalini che conducono ad un corridoietto dotato di finestrone alto a bocca di lupo e a **due bagni**.

Da un successivo e più mirato sopralluogo, si è potuto riscontrare che il primo bagno, riportava delle tubazioni esterne segno di un intervento di manutenzione/ripristino molto sommario e male eseguito teso, nel corso degli anni, ad effettuare una riparazione sommaria e superficiale e forse temporanea. Tali tubazioni esterne, quando erano in uso ed in pressione, hanno causato infiltrazioni di acqua nella parete di tufo di divisione con il retrostante locale adibito ad appartamento popolare e occupato da una famiglia.

Si precisa che esattamente alle spalle di tale porzione di muratura, si trova la camera da letto. Tale camera da letto presenta quindi la parete ammalorata con un'ampia macchia di muffa. Si evidenzia che anche le altre pareti presentano, sebbene di minore entità, segni di umidità questa causata dalla risalita del suolo o dalla caratteristica di essere un locale semi interato soprattutto relativamente alla porzione posteriore dell'immobile che risulta arieggiato solo mediante finestre a bocche di lupo.

L'appartamento sito al piano superiore, presenta lievi segni di infiltrazioni di umidità provenienti dalla porzione di muratura imbibita dalle infiltrazioni.

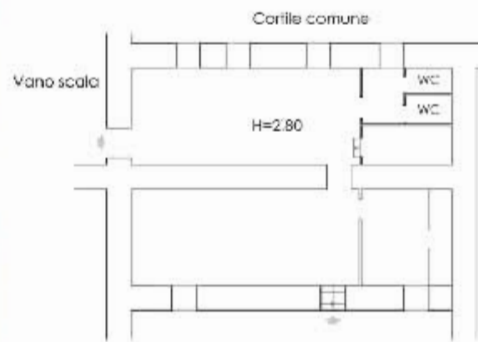


Dall'allegato rilievo fotografico si ricavano in modo più chiaro i danni subiti e il nesso eziologico degli stessi.

Descrizione dei locali



sub.4



situazione interna dei locali e successiva DESCRIZIONE DEI DANNI







Situazione bagno di Dx e limitrofo locale destinato a ripostiglio
PARTICOLARI







VISTA DELLE INFILTRAZIONI NELL'APPARTAMENTO LATERALE CONFINANTE

LATO DX.





Particolare della principale infiltrazione di umidità alle spalle del letto





Particolare del sistema di areazione del locale (seminterrato)





PARTICOLARI delle infiltrazioni site alle spalle del letto causate da una perdita del vecchio impianto di carico dell'acqua dell'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, ora in disuso

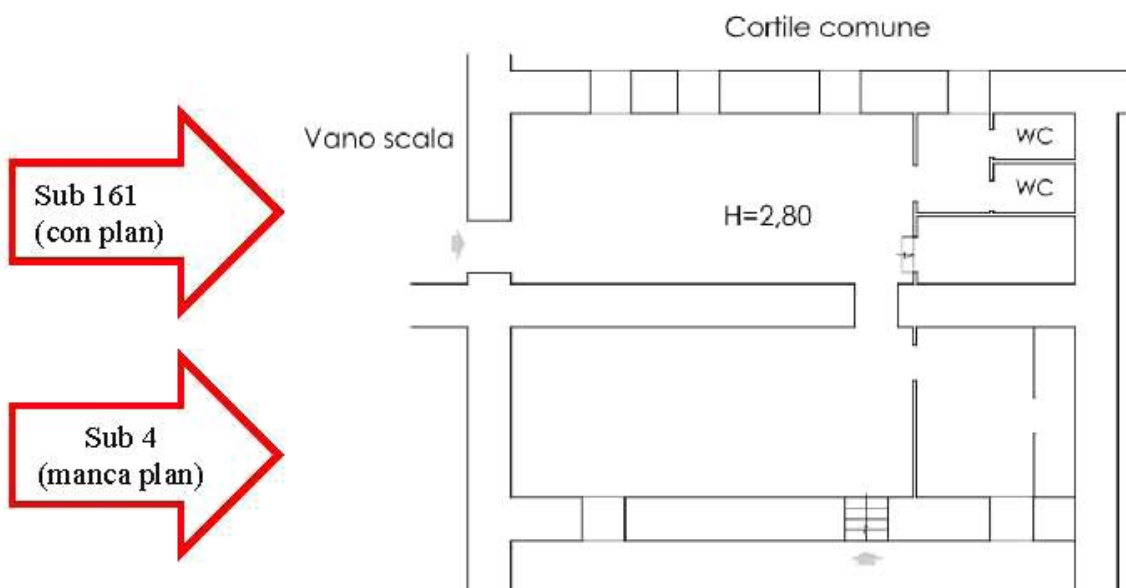


VISTA DEL CORTILE INTERNO VISTA DELLE LIEVI INFILTRAZIONI AL PIANO SUPERIORE

Il cui ripristino, evidenziato, non viene computato, stante la esiguità del danno



La allegata documentazione fotografica, è tesa a cristallizzare la situazione allo stato attuale, stante l'attuale non utilizzo dei locali oggetto di esecuzione. Si evidenzia che gli stessi necessitano di ripristino degli impianti nonché di adeguati lavori per limitare le infiltrazioni di umidità derivanti dalla risalita capillare dal sottosuolo e di un adeguato isolamento dai limitrofi locali



PER LA ELIMINAZIONE DELLA CAUSA

Bisogna rifare i bagni relativamente agli impianti di carico e scarico degli stessi.

PER LA ELIMIMAZIONE DEI DANNI ALL' APPARTAMENTO LATERALE
(esattamente sito sulla dx dell' immobile pignorato, visto dalla strada)

Necessitano le seguenti lavorazioni; confluenti nel seguente computo metrico.

Allo stato attuale l'appartamento presenta danni conseguenti alle infiltrazioni e/o **perdite e/o rottura** del vecchio impianto di carico dell'acqua dell'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, ora in disuso consistenti in **ammaloramento dell'intonaco e della pittura** limitatamente alla parte bassa delle pareti; le stesse (per limitare i danni causati dalle infiltrazioni) sono state rivestite pannello isolante fino ad un'altezza di mt 1,80 circa.

Tali danni consistono in **ammaloramento dell'intonaco e della pittura della muratura perimetrale ed anche di quella di spina.**

Dalle foto allegate alla produzione infatti, è possibile rilevare la presenza di macchie dovute ad **efflorescenze" di umidità e di macchie derivanti proprio dalla presenza di umidità**, sulle murature perimetrali e di spina.

La natura del danno consiste nelle **infiltrazioni** nell'ambiente camera da letto; in particolare alle pareti che presentano danni da infiltrazione d'acqua con **ammaloramento dell'intonaco e della pittura della muratura perimetrale ed anche di quella di spina.**

In merito alla provenienza del danno, questo deriva dalle **perdite e/o rottura** del vecchio impianto di carico dell'acqua dell'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, ora in disuso.

L'ambiente maggiormente interessato dalle infiltrazioni è la camera da letto, la quale è a diretto contatto con il cortile condominiale retrostante solo per la parete di fondo, dove è sita la finestra, è ad esso sottoposto, ma la parete maggiormente



interessata dalle infiltrazioni è quella a confine con l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare.



Le infiltrazioni infatti, sono nate nella parte bassa della parete a confine con i due bagni adiacenti siti nell'appartamento confinante e col tempo stanno raggiunto la parte alta fino ad interessare l'appartamento soprastante
L'acqua, infatti, rimanendo imprigionata nel tufo e non riuscendo ad evaporare, inizia un processo che porterà a fenomeni di sfaldamento e deterioramento.

Il degrado del tufo è strettamente connesso alle proprie caratteristiche fisiche; la peculiarità del tufo è, senza dubbio, la presenza di microporosità.

Le cause di degrado del tufo sono quindi collegate, tra l'altro, alla porosità del materiale che, con processi degenerativi, producono un'iniziale pulverulenta decoesione e permeazione all'acqua.

Per il ripristino dello stato dei luoghi, si rendono necessari i seguenti lavori di ripristino (All. Computo Metrico), calcolato in base Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Campania 2024.



1. *Protezione della pavimentazione esistente con cartoni e teloni di plastica pesante*
2. *Rimozione di pannello isolante*
3. *Spicconatura di intonaco*
4. *Intonaco deumidificante*
5. *Posa di pannello isolante*
6. *Rasatura e stuccatura*
7. *Preparazione del fondo*
8. *Tinteggiatura con pittura lavabile*
9. *Trasporto a discarica*
10. *Scofanatura a spalla*

Comune di Napoli Provincia di Napoli	
pag. 1	
COMPUTO METRICO	
OGGETTO:	
COMMITTENTE:	TRIBUNALE DI NAPOLI Giudice: CANNAVALE
Data,	
IL TECNICO Arch. Lucia Trapanese	
<small>PRIMA by Guido Cianculli - copyright ACCA software S.p.A.</small>	

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	LAVORI A MISURA							
1 NP 01	Protezione della pavimentazione esistente e dell'arredo con cartoni e teloni di plastica pesante Camera da letto					1,00		
	SOMMANDO a corpo					1,00	50,00	50,00
2 NP 02	Rimozione di pannello isolante, compreso il trasporto a discarica Camera da letto					1,00		
	SOMMANDO a corpo					1,00	200,00	200,00
3 CAMD4_R02 .040.010.A (CAM)	Spicconatura di intonaco a vivo di muro, di spessore fino a 5 cm, compreso l'onere di esecuzione anche a piccole zone e spazzolatura delle superfici. Spicconatura di intonaco a vivo di muro Si considera contestualmente il 50% delle superfici interessate parete finestra parete letto parete porta a detrarre vano finestra a detrarre vano porta	0,50 0,50 0,50	1,00 4,32 4,00			2,800 2,800 2,800	1,40 6,05 5,60	
	Sommano positivi mq						13,05	
	Sommano negativi mq						-3,81	
	SOMMANDO mq						9,24	5,29
4 CAMD4_T01 .030.040.A	Scofanatura di materiali sciolti Scofanatura a spalla d'uomo di materiali di qualsiasi natura e consistenza, provenienti da demolizioni e rimozioni, su percorsi non carriabili, f... go di deposito, in attesa del trasporto allo scarico, compreso oneri di superamento dislivelli, per percorsi entro 50 m. Quantità voce 3	9,24				0,050	0,46	
	SOMMANDO mc						0,46	66,10
5 CAMD4_T01 .020.010.A	Trasporto di materiale proveniente da lavori di demolizione con autocarro Trasporto di materiali di risulta, provenienti da demolizioni e rimozioni, eseguiti anche a mano o in zone ... o, viaggio, scarico, spandimento del materiale ed esclusi gli oneri di discarica autorizzata. Per trasporti fino a 10 km quantità voce 4	0,46				0,050	0,02	
	SOMMANDO mc						0,02	44,40
6 CAMD4_E16 .040.060.A (CAM)	Intonaco deumidificante Trattamento preventivo "sali resistente" per intonaci deumidificanti macroporosi, realizzato con malta premiscelata esente da cemento, a base di leganti idraulici speciali a reattività pozzolanica, sabbie naturali, additivi e fibre sintetiche, spessore 5 mm. quantità voce 3						9,24	
	SOMMANDO mq						9,24	28,87
7 CAMD4_E10 .040.070.A (CAM)	Isolamento termico di pareti interne con sistema a cappotto - con lastre preaccoppiate - schiuma polysio Isolamento termico di pareti interne con sistema a cappotto realizzato con ... ecifici per evitare deformazioni e distacchi, classe di reazione al fuoco B-s1-d0 - spessore mm 20 + cartongesso 12,5 mm parete finestra parete letto parete porta a detrarre vano porta		4,00 4,32 4,00			1,800 1,800 1,800	6,40 6,91 6,40	
	SOMMANDO mq		1,10			1,800	-1,76	
	A RIPORTARE					17,95		596,94



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par ug.	lung.	larg.	Speso		unitario	TOTALE
	RIPORTO					17,95		596,94
	Sommato positivi mq					19,71		
	Sommato negativi mq					-1,76		
	SOMMANO mq					17,95	50,01	897,68
8 CAM4_E21 010.005B (CAM)	Staccatura e rasatura di intonaci con stucco compresa la successiva carteggiatura delle superfici per la preparazione alla tinteggiatura o all'applicazione di rivestimenti su pareti, volte e soffitti. Con stucco sintetico soffitto pareti pareti a detrarre finestra a detrarre porta		4,00 4,00 4,32 1,00 1,10	4,320		17,28 22,40 24,19 1,90 2,100		
	Sommato positivi mq					63,87		
	Sommato negativi mq					-3,81		
	SOMMANO mq					60,06	15,24	915,31
9 CAM4_E21 010.010A (CAM)	Preparazione del fondo di superfici murarie interne con una mano di fissativo, data a pennello, costituita da resine acriliche diluite con acqua al 50%, ad alta penetrazione. Fissativo a base di resine acriliche quantità voce 8					60,06		
	SOMMANO mq					60,06	3,73	224,02
10 CAM4_E21 020.055D (CAM)	Tinteggiature ecobiocompatibili Tinteggiatura per interni con pittura trasparente, a base di silicato di potassio stabilizzato, naturale, atossica, antimuffa ed anticondensa, carti ... o a rullo in due mani, previa pulitura, spolveratura e successivo trattamento delle superfici con idoneo fondo isolante. quantità voce 9					60,06		
	SOMMANO mq					60,06	14,99	900,30
11 NP 04	Maggiorazione del 10% . per lavori di piccola entità in zona urbana, per interventi eseguiti da un privato con costi superiori a quelli della tariffa pubblica, e per un margine da utilizzare per eventuali imprevisti -					3'534,25		
	SOMMANO %					3'534,25	10,00	353,43
	Parziale LAVORI A MISURA euro							3'887,68
	TOTALE euro							3'887,68
	Data,							
	Il Tecnico Arch. Lucia Trapanese							

	A RIPORTARE							

COMMITTENTE: TRIBUNALE DI NAPOLI

Giudice: CANNAVALE [COMPUTO RIPRISTINO IMMOBILE.dcf (C:\Users

PER LA ELIMINAZIONE DEI DANNI € 3.887,68

