



Geom. **Gennaro Rossi**

Studio tecnico professionale

Consulenza immobiliare
elaborazione progetti
rilievi topografici
contabilità
perizie
stime

Via Claudio treves n.24
80026 Casoria Na
Tel.: 081 192 74 138
fax : 081 342 07 77
Cell. : 330 46 77 19

E mail:
gtstudiorossi.it@gmail.com

Comune di S. Anastasia
Provincia di Napoli

Protocollo arrivo

Perizia tecnica

del fabbricato sito in Viale Arturo Toscanini n.16
Oggetto: Quantificazione danni per lavori eseguiti
da impresa edile



Committente: Sig.ra Mele Maria Teresa
domicilio :viale Arturo Toscanini, 16 S. Anastasia Napoli
Firma:

Archivio : file/clienti/ Mele M. T. Picone

Il tecnico
Geom. Gennaro Rossi

Comune di S. Anastasia

Provincia di Napoli

Perizia tecnica

del fabbricato sito in Viale Arturo Toscanini n.16

Oggetto: Quantificazione danni per lavori eseguiti
da impresa edile

Relazione tecnica



Perizia tecnica

Oggetto: Quantificazione danni per lavori eseguiti da Impresa Edile.

Fabbricato condominiale : via Arturo Toscanini n.16 S. Anastasia Napoli.

Appartamento prop. Esclusiva : Scala U - Piano secondo - interno n. 9,

Proprieta' : Sig.ra Mele Maria Teresa.

Lavori eseguiti: Imp. edile "Nuova edilizia" di Ciccarelli Salvatore, via Canesca, 99 S. Anastasia Na.

-----0000000000-----

Il sottoscritto Geom. Gennaro Rossi, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 4390, a seguito dell'incarico della committente Sig.ra Mele Maria Teresa per la redazione della presente perizia tecnica, avente per oggetto la constatazione e la quantificazione dei danni subiti, nella sua proprietà. Con la presente accetta tale incarico, ed a seguito dei vari sopralluoghi effettuati sul posto in data 09-02-2021 e succ., espone quanto segue:

Premessa

Si premette che entrando dalla strada dal passo carrabile, dell'area cortilizia comune, sono presenti due distinti fabbricati condominiali, a cui non si può far a meno di notare che il primo fabbricato condominiale posto sulla destra, e da quanto ho potuto accertare dalle foto satellitari e temporali da Google Earth e cioè dal 1985 al 2017, non era mai stato oggetto di lavori di rifacimento di facciata, dei parapetti e altri lavori. La differenza si vede dalle facciate e parapetti che sono in uno stato di abbandono, con evidenti segni del tempo, deteriorati in più punti.

Mentre il fabbricato posto sulla sinistra, che sarà oggetto della presente perizia, e' stato oggetto dei lavori di ristrutturazione straordinari nel 2017, e pertanto a prima vista, si presenta meglio. Ovviamente giacchè i fabbricati sono stati edificati nello stesso periodo temporale e facile desumere lo stato "preesistente" del nostro fabbricato, già' oggetto dei lavori, eseguiti dall'Impresa "Nuova edilizia" di Ciccarelli Salvatore .



Inquadramento urbano e catastale

Il condominio in oggetto e' formato da n. 2 fabbricati che insistono su area cortilizia ubicata al viale Arturo Toscanini n. 16 S. Anastasia Na . L'appartamento oggetto della presente perizia e' posto nel fabbricato "C" , al secondo piano all'interno n.9 riportato in Catasto Urbano al foglio 13 particella 919, sub 28 .

Descrizione generale problematiche

I lavori eseguiti e le problematiche conseguenti, sono scaturite dal contratto di appalto del 29-05-2017, avente per oggetto l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria, commissionati dall'Amministrazione condominiale " Condomino Poggio Verde " Fab. "C" all'Impresa edile "Nuova Edilizia" di Ciccarelli Salvatore via Canesca, 99 S. Anastasia Na.

All'epoca dei fatti, l'amministrazione condominiale , aveva conferito incarico a libero professionista per la redazione degli elaborati tecnici (pratiche comunali Cila) ecc. ecc. nonché la direzione dei lavori e Coordinatore Sicurezza dei lavori a farsi .

E come ribadito, dalla committente, si precisa che nel corso dei lavori eseguiti, la presenza della D.L. non e' stata assidua nei momenti cruciali, per dare pronte risposte alle doglianze e/o lamenti dei condomini, e contestare alla impresa appaltatrice che i lavori venivano eseguiti con superficialità .

Inoltre come dichiarati dal committente, l'amministrazione condominiale non ha saldato le competenze del tecnico professionista incaricato della DD.L.L. e Coordinatore Sicurezza Esecutivo dei lavori appaltati, perché dopo un primo periodo iniziale qualche mese/mesi , ha completamente abbandonato, di seguire i lavori del cantiere in atto. Quindi viene il dubbio legittimo, che non abbia nemmeno prodotto ne' la pratica CILA "Comunicazione inizio lavori Asseverata" , per i "lavori di manutenzione straordinaria", ne' redatto il Collaudo finale per la chiusura finale della CILA al Comune di S. Anastasia . Se ne deduce che i lavori sono stati eseguiti senza nessun controllo di sorta .

Inoltre si rammenta che per i lavori eseguiti dall'impresa edile, il contratto di appalto prevedeva , tra l'altro, varie categorie di lavorazioni, di cui alcune di uso condominiale ed altre di uso esclusivo dei singoli condomini, per cui elenco solo quelle di nostro interesse :

- Voce n.1 - Risanamento di strutture in c.a. compreso asportazione di calcestruzzo degradato, spazzolatura , verniciatura a pennello di resina anticorrosiva tipo Mapefer e ricostruzione del copri ferro con malta tipo Emaco. Il prezzo comprende l'ispezione a vista



o manuale dell'intera superficie e messa a nudo con rimozioni dove necessari . Facciate, soffitti, cornicioni, parapetti, marcapiani.

Si stima Prezzo ;

- Voce n.2 - Formazione di gocciolatoi a spessore sotto gli sporti dei balconi con intonaco rustico e finitura

Si stima Prezzo ;

- Voce n.3 - Intonaco rustico su superfici piatte o verticali esterne realizzato con malta premiscelata

Si stima Prezzo ;

- Voce n.4 - Fornitura in opera di strato rasante su intonaco rustico

Si stima Prezzo ;

- Voce n.5 - La rimozione di verande o suppellettili esistenti sui vari balconi esterni degli appartamenti o sulle facciate esterne ed il rimontaggio a fine lavori

Si stima Prezzo ;

Dagli accertamenti fatti sul posto nel "fabbricato C" ed al piano 2° int. n.9 ho constatato che :

- 1- L'assenza della preesistente veranda posta sul balcone, di prop. Committente;
- 2- Che per int.n.9 , in piu' punti del parapetto riparato vi e' la presenza di evidenti di tracce di ruggine che e' provocata dall'assenza di trattamento dei ferri di armatura, con resina epossidica e successiva copertura con malta tipo Emaco (foto n. 11);
- 3- Evidenti scheggiature in piu' punti del pavimento sul balcone, (pavimento gia' preesistente ai lavori) , provocati dalle maestranze dell'impresa edile appaltatrice dei lavori (foto n.17);
- 4- Sul balcone esterno si notano in piu' punti spaccature , microlesioni, sul nuovo intonaco rifatto dall'impresa , ed in qualche punto e' incompleto (lavorazione :intonaco rustico ricoperto da strato di rasante e rivestimento pittorico finale) (foto n.13);
- 5- Per la formazione degli scoli delle acque meteoriche, sui balconi, sono stati utilizzati dei gocciolatoi e composti da un monoblocco tipo marmogres, rispetto a quello stabilito nelle voci di computo contrattualizzato. Il difetto di questi ultimi sta nel fatto che quando l'acqua piovana e' leggermente piu' abbondante , nel defluire, difetta nella parte terminale. In quanto il monoblocco tipo marmogres , avendo la parte finale leggermente arrotondata, l'acqua nella sua velocità di uscita, segue la sezione del profilo longitudinale del manufatto tornando indietro fine cadere per gravità molto piu' indietro rispetto al filo piombo del gocciolatoio posato, quindi cade all'interno del balcone sottostante .

Immaginando quando si verifica contemporaneamente questo fenomeno, ai vari piani ed in sequenza , esso provoca un affetto a cascata e vistosi allagamenti in quanto dall'ultimo piano in alto, l'acqua che dovrebbe defluire all'esterno, tramite il gocciolatoio, cade



all'interno e così' via man mano che si scende di livello si aggrava sempre piu' l'afflusso di acqua nei balconi (vedi foto n.2) .

- 6- Il difetto appena elencato al punto 5, produce altre problematiche in piu' punti del balcone esterno per il n.ro dei gocciolatoi presenti: Lo stillicidio delle acque meteoriche, abbastanza consistente, nel cadere all'interno dello stesso provocano inesorabilmente degli schizzi, ed allagano, al chè rendono impraticabile il suo utilizzo;
- 7- Il difetto appena elencato al punto 5, produce altre problematiche in piu' punti del balcone esterno per il n.ro dei gocciolatoi presenti: L'appartamento int.9 ha gli infissi esterni in legno e vetri, che sono adiacenti al balcone esterno, pertanto con l'azione di stillicidio (punto n.6), la ripetizione nel tempo e le avversità atmosferiche , li stanno invecchiando precocemente (vedi foto n.15) ;
- 8- Il difetto appena elencato al punto 5, produce altre problematiche in piu' punti del balcone esterno per il n.ro dei gocciolatoi presenti: creazione di vistosi zone di muschio sui battiscopa presenti e macchie d'acqua sul parapetto interno balcone (vedi foto n.12,13);
- 9- Vistosa perdita di acqua tra le intercapedini dei tagli della finestra in alluminio, le ornie di marmo, l'intonaco e il rompigno esterno. Precisamente all'interno cassa scala, adiacente l'app.int. n.9 , sul intermedio pianerottolo tra il 2° e 3° piano , all'altezza della finestra scala che dà esterno cortile. Vedasi le macchie di acqua stagnante e tracce di perdite sulle pareti verticali della scala condominiale (vedi foto n. 5, 6, 7) ;
- 10- Vistosa perdita di acqua tra le intercapedini dei tagli della finestra in alluminio ornie di marmo, l'intonaco e del rompigno esterno. Precisamente all'interno cassa scala, sul intermedio pianerottolo tra il 3° e 4° livello piano torrino scala , all'altezza della finestra scala che dà esterno cortile. In questo caso l'acqua di infiltrazione e' arrivata fino alle rampe scale scivolando in giu' e formando una vistosa sfogliatura della pittura interna posta sul soffitto del ballatoio della scala condominiale (vedi foto n.8,9, 10);
- 11- Danneggiamento del tubo di scolo condizionatore e del pannello copri caldaia;

Quantificazione dei danni procurati e subiti

Elenco punti :

- 1) Nel periodo dell'anno 2017 all'epoca dell'esecuzione dei lavori, l'impresa edile , per effettuare le lavorazioni appaltate, ha rimosso la veranda composta da profili di alluminio anodizzato e vetri dal balcone della committente. La stessa doveva essere rimontata alla fine dei lavori, e nel frattempo era stata riposta nel cortile condominiale, sotto la custodia dell'impresa. Purtroppo a



fine dei lavori al momento di dover rimontare la veranda si e' scoperto che l'impresa esecutrice aveva smaltito la stessa insieme ad altri suppellettili e calcinacci.

Valore della veranda per la realizzazione ex novo (vedi offerta).....€ 4.977,00;

Mancato godimento dell'uso della veranda (periodo dal 2017 al 2021)€ 1200,00;

2) Per l'int. n.9 - Danno subito per errate lavorazioni per la porzione di parapetto interno relative alla , "voce n.1 elenco lavorazioni impresa edile" sopra richiamate , e alle voci conseguenti quali intonaco e pittura . Perimetro di 16,00 ml x 0,80 ml h = 12,80 mq

Valore danno stimato€ 2188,00;

3) Per l'int. n.9 - Danno per scheggiature pavimento balcone

Valore danno stimato€ 500,00;

4) Per l'int. n.9 e in parte per il condominio – Danno per errata posa dei gocciolatoi sui balconi per n. 4 balconi di cui il 1° , 2° , 3° e 4° piani (per n.3 gocciolatoi a piano)

Valore danno stimato€ 4200,00;

5) e 6) Per l'int. n.9 - Danno per impraticabilità balcone per l'errato montaggio gocciolatoi (periodo dal 2017 al 2021 solo in presenza di avversità atmosferiche)

Valore danno stimato€ 1000,00;

7) Per l'int. n.9 – Danno per invecchiamento infissi in legno

Valore danno stimato€ 500,00;

9), e 10) Per il condominio – Danno per infiltrazioni acqua dalle finestre scala condominiale

Valore danno stimato€ 1500,00;

11) Per l'int. n.9 – Danno per tubo di scolo condizionatore e del pannello copri caldaia

Valore danno stimato€ 150,00;

Totale Danni di cui ai punti 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, e 11 sommano € 16.215,00

Dico (sedecimiladuecentoquidici/00).



Conclusioni

Si ritiene opportuno che :

- Che la liquidazione dei danni elencati possa avvenire al piu' presto possibile , in quanto piu' passa il tempo piu' il committente subira' ulteriori aggravamento dei danni gia' menzionati .
- Con la liquidazione dei danni esso potrà mettere in atto tutte quelle azioni tese effettuare i lavori per sistemare tali problematiche create dall'impresa edile appaltatrice dei lavori edili.

Si allegano alla presente :

- N.3 Tavole grafiche esplicative ;
- Rilievi fotografici con n. 19 foto;
- Offerta realizzazione veranda ex novo;
- Contratto di appalto dei lavori eseguiti nel condominio ;
- Computo metrico con elenco prezzi ;

Avendo espletato l'incarico affidatomi rassegno la presente relazione tecnica per note di parte.

Casoria lì 12.02.2021

Il Tecnico

Geom. Gennaro Rossi



Comune di S. Anastasia

Provincia di Napoli

Perizia tecnica

del fabbricato sito in Viale Arturo Toscanini n.16

Oggetto: Quantificazione danni per lavori eseguiti
da impresa edile

allegati grafici

Comune di S. Anastasia

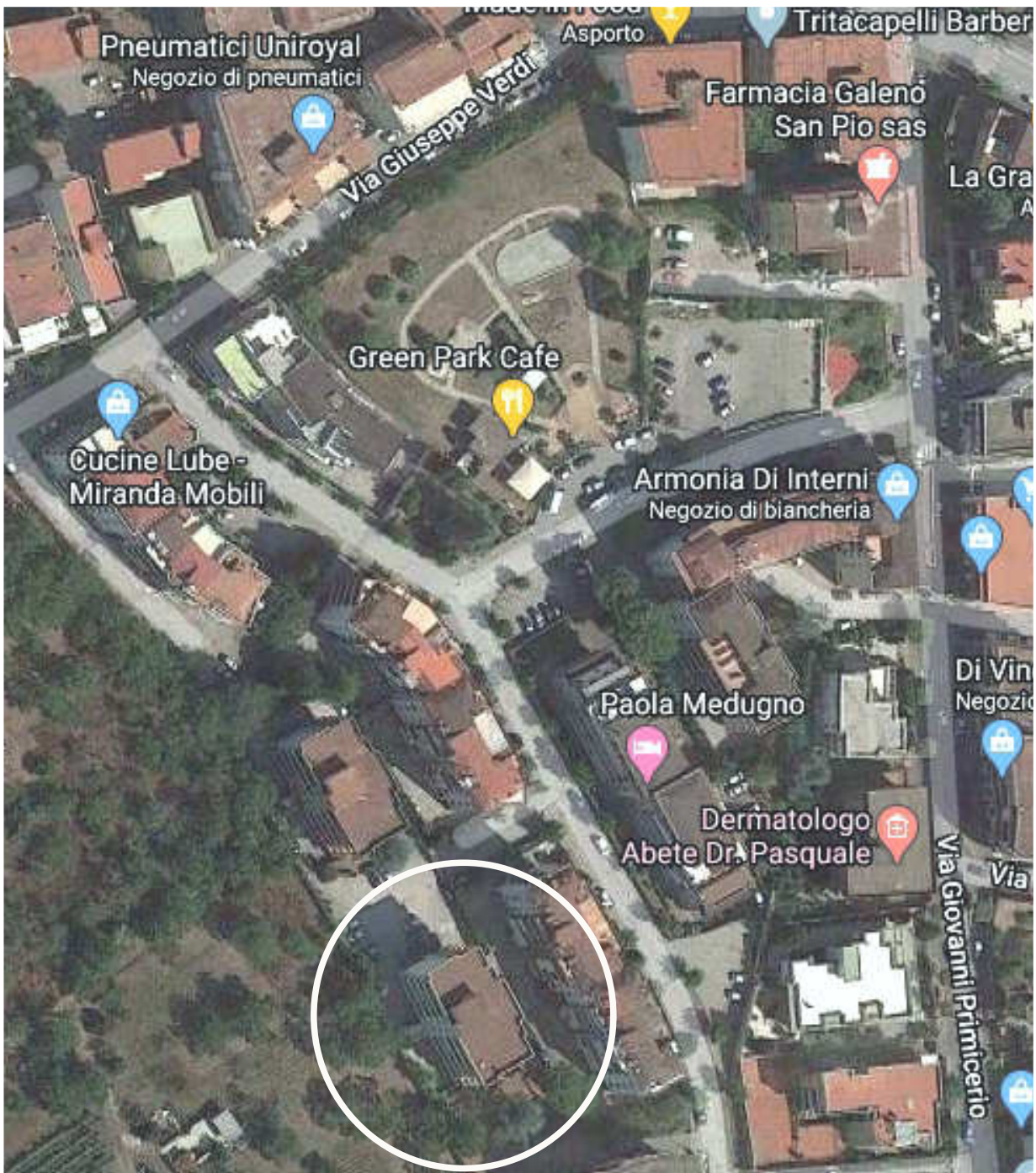
Provincia di Napoli

Perizia tecnica

del fabbricato sito in Viale Arturo Toscanini n.16

Oggetto: Quantificazione danni per lavori eseguiti
da impresa edile

allegati documenti



Ubicazione fabbricati

**Immagine da satellite con individuazione fabbricato «C» del
Condominio viale Arturo Toscanini 16
tratta da «google eart»**



Ubicazione fabbricati

**Immagine da satellite con individuazione fabbricato «C» del
Condominio viale Arturo Toscanini 16
tratta da «google eart»**



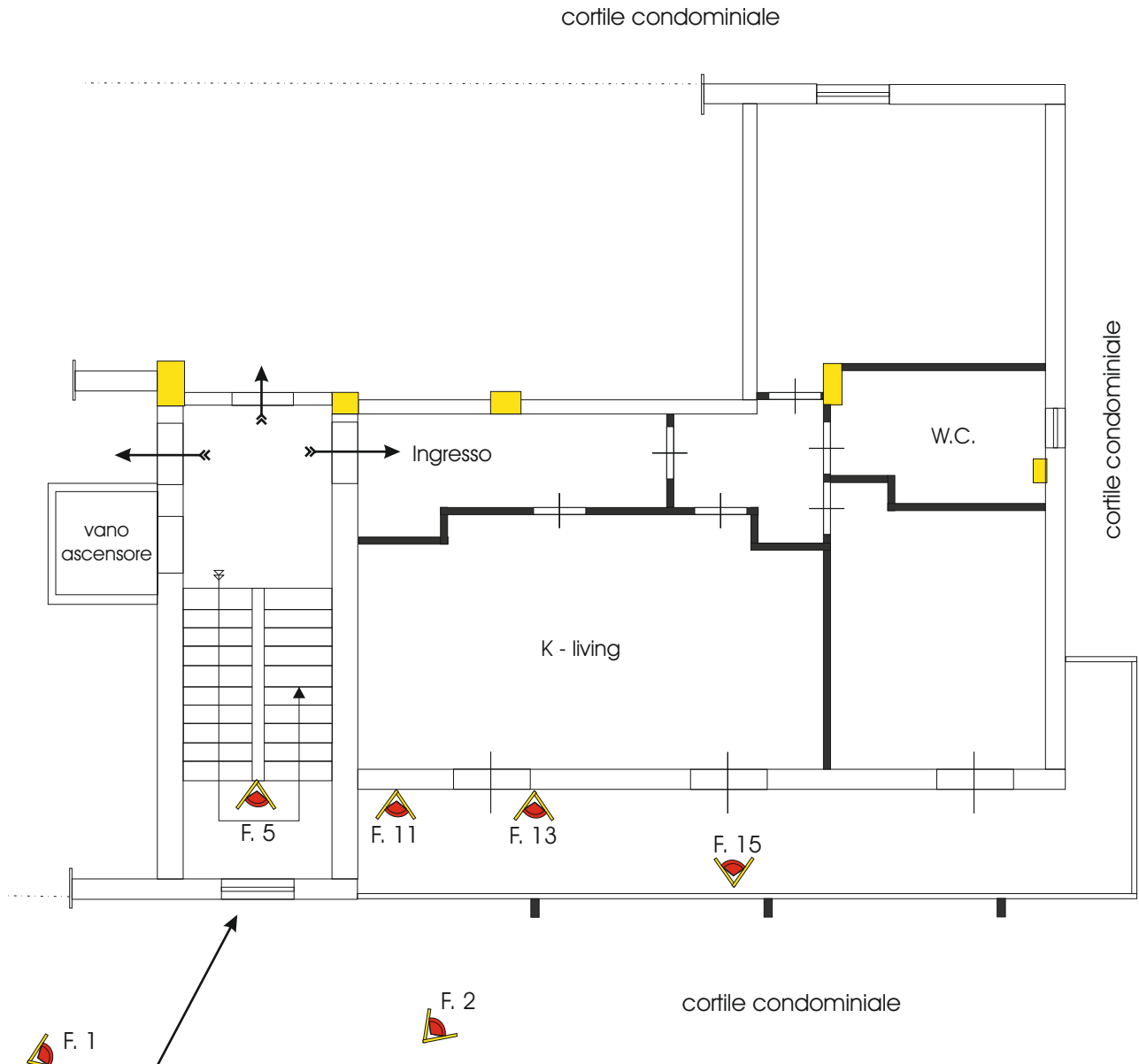
limite area condominiale



Accesso carrabile e pedonale

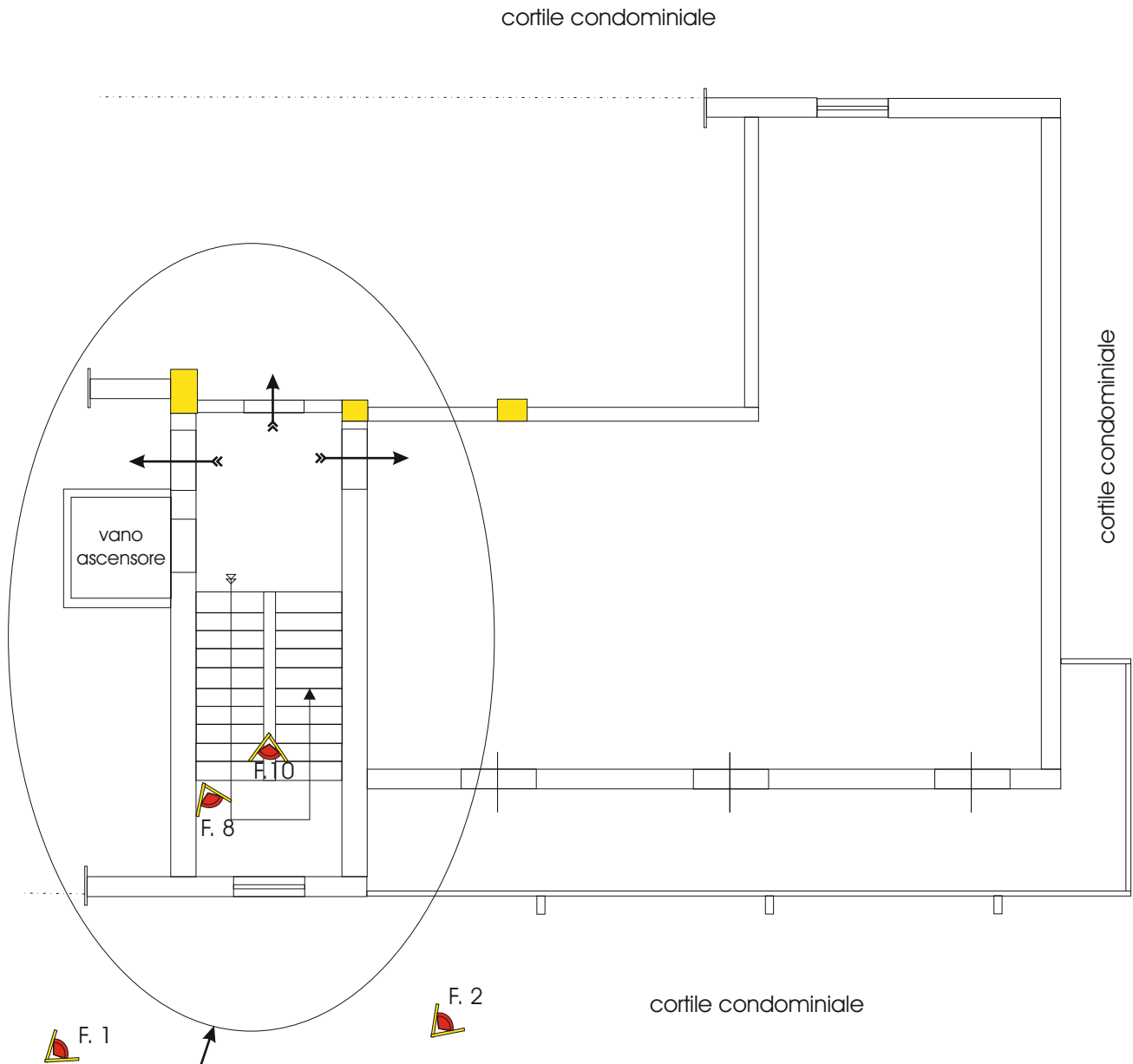


Con indicazione dei coni ottici di ripresa delle foto 



**Pianta Scala particolare
pianerottolo intermedio
tra 2° e 3° piano
fabbr.»C» -
prop. Condominiale**

Con indicazione dei coni ottici di ripresa delle foto 



**Pianta Scala particolare
pianerottolo intermedio
tra 3° e 4° piano
fabbr.»C» -
prop. Condominiale**

Allegato alla Perizia tecnica

RILIEVI FOTOGRAFICI

Comune di S. Anastasia

Provincia di Napoli

Perizia tecnica

del fabbricato sito in Viale Arturo Toscanini n.16
Oggetto: Quantificazione danni per lavori eseguiti
da impresa edile



Vista fabbricato «C»



Foto n.1 - Vista facciata esposta ad ovest -



Foto n.2 - Vista particolare gocciolatoio



Foto n.3 - Vista facciata esposta ad ovest - particolare scala condominiale



Foto n.4 - Vista particolare finestra scala condominiale



Foto n.5 Vista dettaglio finestra vano scala condominiale tra il 2° e 3° piano



Foto n. 6 - dettagli finestra



Foto n. 7 - tracce delle infiltrazioni d'acqua



Foto n.8 Vista dettaglio finestra vano scala condominiale tra il 3° e 4° piano



Foto n. 9 - dettagli finestra



Foto n.10 - sfogliatura pittura soffitto ballatoio



Foto n.11 Vista dettaglio formazione macchia di ruggine , sul parapetto del balcone prop. int. n.9



Foto n.12 Dettaglio muschio, stillicidio int. balcone



Foto n.13 Dettaglio muschio, stillicidio int. balcone

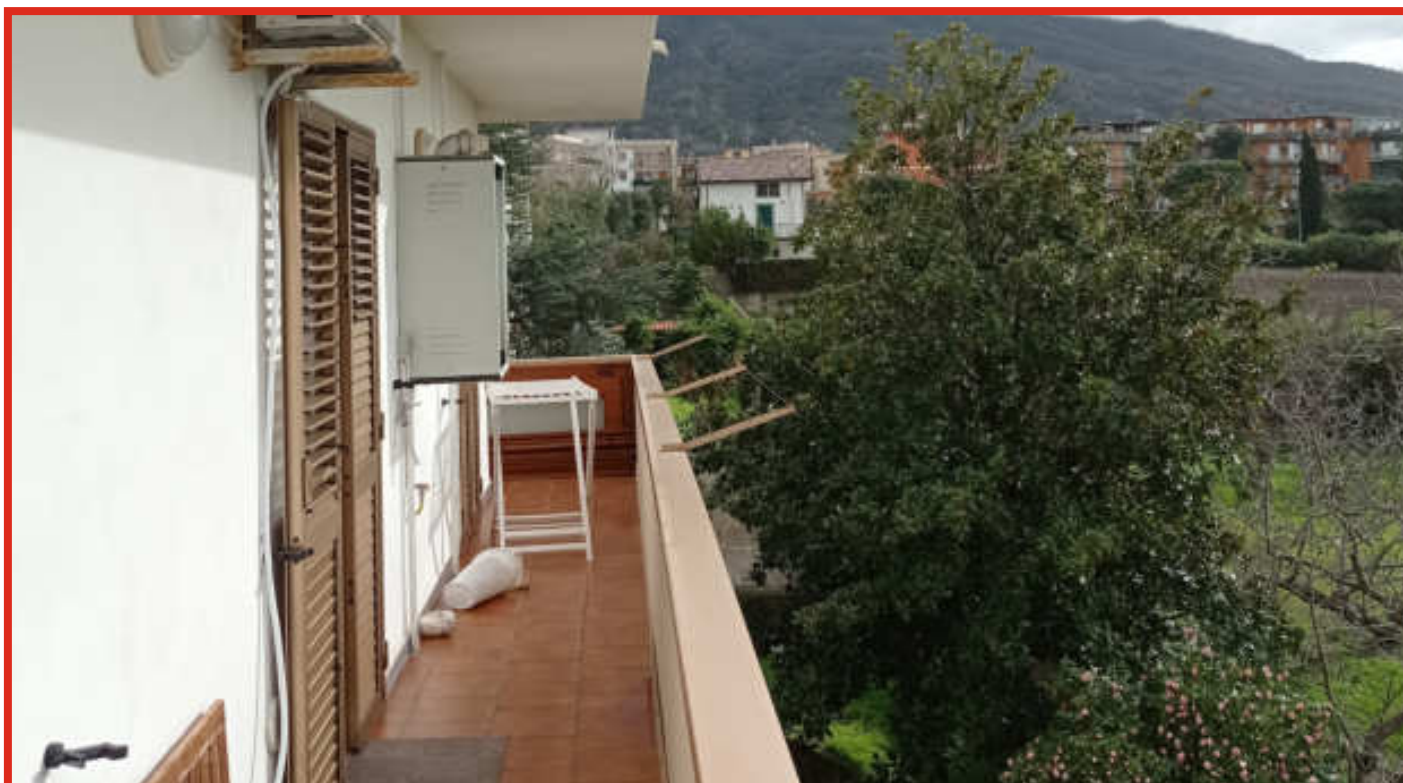


Foto n.14 Vista interno balcone appartamento piano 2°, int. n.9



Foto n.15 Dettaglio infisso, stillicidio interno balcone



Foto n.16 Dettaglio tubo scarico condizionatore



Foto n.17 Vista dettaglio danni pavimento balcone 2° piano interno n.9



Foto n.18 Vista danni pavimento balcone



Foto n.19 Vista danni pavimento balcone