



Relazione tecnica

Oggetto: Note di parte e controdeduzioni alla Bozza Perizia tecnica C.t.u.

Arch. Roberto Ferrara del [REDACTED]-2024.

Ente Ufficio : Giudice di Pace del Tribunale di Napoli – 3° Sez. Civile - Dott. Giuseppe Laforgia

Procedimento : R.G. n. [REDACTED] 2024

Consulente Tecnico di Ufficio : Architetto Roberto Ferrara

Parti :

Sig. G [REDACTED]

Contro

Condominio via [REDACTED] Napoli,

Sig.ra M [REDACTED].

Immobili : siti al 2° e 3° piano rispettivamente con interni n. 5 e n.7, isolato 1 fabbricato l.a.c.p. in via [REDACTED] Vomero Napoli.

Dati Catastali immobili : N.C.E.U.: Foglio [REDACTED] .

-----0000000000-----

Il sottoscritto Geom. Gennaro Rossi, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Napoli al n. 4390, a seguito dell'incarico del committente Sig. [REDACTED] procuratore della Sig.ra M [REDACTED], per la redazione delle note di parte e controdeduzioni come C.t.p. alla bozza di Perizia Tecnica del C.t.u. Arch. Roberto Ferrara datata 29-11-2024, con la presente accetta tale incarico, e pertanto dopo aver eseguito la lettura della perizia tecnica del C.t.u. e relativi allegati, espone quanto segue:

Elenco capitoli della Bozza di perizia tecnica del C.t.u.

- 1- Cronistoria degli eventi
- 2- Svolgimento delle operazioni peritali
- 3- Risposta ai quesiti peritali



Allegati alla Bozza di Perizia tecnica:

A) Verbali di accesso ;

B) pianta catastale dell'immobile di propr. Sig. G [redacted]

C) pianta catastale dell'immobile di propr. Sig.ra [redacted] M [redacted]

D) pianta eseguita dal Ctu

---000---

Si premette

che per far capire bene e senza ombre di dubbi a chi ci legge, si accludono, alla presente una serie di Tavole grafiche e rilievi fotografici , di cui :

Tavola grafica n.1

– Stato dei luoghi ante perdite acque – Partic. Colonna condominiale, braga ed innesto al w.c.;

Tavola grafica n.2

– Stato dei luoghi attuale con perdita acqua – Partic. Colonna condom.le braga-innesto al w.c.;

Tavola grafica n.3

– Stato dei luoghi attuale –Particolare schiacciamento conico su innesto braga del w.c. ;

Tavola grafica n.4

– Stato dei luoghi attuale – Particolare con innesto braga con posizione garza e cemento ;

Tavola grafica n.5

– Ingrandimento -Stato luoghi attuale – Partic. schiacciamento conico su innesto braga del w.c. ;

Tavola grafica n.6

– Ingrandimento in pianta -Stato luoghi attuale – Posizione perdita acque nere su innesto braga del w.c. nell'interno n.5 piano 2° ;

Tavola con rilievi fotografici 1

Foto con schiacciamento e lesioni a forma conica nel tubo innesto:

Particolare della stessa foto con vari scatti con graduale aumento di luminosità;

Tavola con rilievi fotografici 2

Foto con schiacciamento e lesioni a forma conica nel tubo innesto:

Particolare ingrandito con schema delle tubazioni sottotraccia .

---000---



Nel merito della consulenza tecnica d'ufficio

In primo luogo mi preme evidenziare alcuni aspetti tecnici non trattati adeguatamente e sufficientemente dal C.t.u., che secondo lo scrivente sono **molto rilevanti ai fini degli esiti e sviluppi della causa civile**, alla stregua degli altri trattati :

1- Cronistoria degli eventi

Alla pag. n.3 della Perizia del C.t.u. al testo :

" - il ricorrente denuncia che nel giugno 2022 il suo appartamento ha subito danni dovuti ad infiltrazioni di acqua provenienti dall'appartamento sovrastante di proprietà M. [redacted] Immacolata. Le acque tracimate... " omissis

- E' bene notare, una cosa molto importante, e cioè che da quando sono iniziate le infiltrazioni d'acqua, nell'appartamento del Sig. G. [redacted] nel periodo tra giugno 2022 e maggio 2023 e poi da luglio 2023 e fino a quando sono stati effettuati i sopralluoghi del C.t.u. periodo ottobre-novembre 2024, **le perdite di acque sono sempre state n. 2** , di cui :

- A. La prima dovuta ad una minima perdita di **acqua corrente pulita** proveniente dall'int. n.7 p. 3°, dall'impianto di scarico della cassetta dello sciacquone posizionata esternamente al tramezzo esistente, e solo un piccolo tratto di tubazione posta sottotraccia per circa 1,20 metro di altezza (vedi foto n. 11, 12,13, 14 della Bozza Relazione del C.t.u.) fino ad arrivare all'imbocco del foro della tazza del w.c. , pertanto la **piccola perdita di acqua corrente pulita** era presente in quest'ultimo tratto di tubo incassato nel tramezzo esistente di delimitazione del locale w.c. dal locale cucina;
- B. La seconda perdita è sempre stato in atto, ed è dovuta da una serie di lesioni localizzate nel tratto di braga - innesto che convoglia le acque nere del w.c. sovrastante int. n.7 , posizionata tra il soffitto del locale w.c. int. n.5 , e il muro condominiale del cortile interno del Parco I.a.c.p. e parete che divide il locale w.c.



dalla cucina del Sig. G [redacted] (vedi foto n. 1, 2,3, e 4 della Bozza Relazione del C.t.u.). La lesione in generale ha una forma di cono che va' verso l'interno del tubo innesto di fibro-cemento. Tale area ha un diametro di circa 4 / 6 cm e presenta lesioni sinuose sia concentriche ed altre che convergono verso il centro dell'area stessa.

Non vi è dubbio alcuno che queste due perdite sono state concomitanti solo per un certo periodo di cui :

- La prima punto A.) avvenuta presumibilmente tra il periodo da giugno 2022 a maggio 2023;
- La seconda punto B.) avvenuta presumibilmente anche antecedente al periodo di giugno 2022 e fino ai sopralluoghi del C.t.u., con intensità, regolare, ma in modo continuo ed interrotto, e proporzionale all'uso dello sciacquone del w.c. della Sig.ra Miranda I. (sovrastante al piano 3°), ma essendo questa perdita formata da acque nere, a lungo andare hanno prodotto e formato tutti quegli effetti collaterali e dannosi così come lamentato e riportato nelle relazioni dell'Ing. Guerriero Giovanni e del C.t.u. .

Da questi fatti, si riporta il testo della pag. n.3 della Perizia del C.t.u. :

" - Le acque tracimate dal bagno della sig.ra M [redacted] sarebbero riversate sul soffitto e sulle pareti della stanza da bagno, nonché nella cucina. Il fenomeno avrebbe causato guasti ai soffitti ed alle pareti su ambo i lati della muratura, oltre a generare funghi e muffe, danneggiando anche un mobile ricadente nel piano di lavoro ivi dislocato. Di tale evento il sig. G [redacted], non potendo verificare... " omissis.

Quindi all'epoca dei fatti non avendo un quadro chiaro delle infiltrazioni in atto, dopo le lamentele del Sig. Guerriero per le perdite in atto, **la Sig.ra [redacted] M [redacted], in buona fede, a propria cura e spesa ha provveduto a riparare il suo impianto di scarico come specificato al punto A.), ed eseguito la ritinteggiatura nel locale w.c. e cucina dell'interno n.5 a piano secondo di proprietà del Sig G [redacted]**

Però, col senno di poi, ed alla luce di quello che si è scoperto ai giorni nostri, e per quello che descriverò in seguito della presente relazione, le spese per il ripristino della ritinteggiatura sostenute dalla Sig.ra M [redacted], dovevano essere dovute solo in parte.



2 - Svolgimento delle operazioni peritali

Nel corso del secondo accesso il C.t.u. con la presenza di operai, con la dovuta cautela si sono eseguiti i lavori di messa a nudo della braga - innesto, che tra l'altro fuoriusciva con un certo ingombro all'interno del volume del locale destinato a w.c. di proprietà del Sig.

G [redacted]

Alla pag. n.12 della Perizia del C.t.u. al testo :

"Il saggio ha consentito di verificare lo stato della braga, sulla quale è stata rinvenuta una sorta di riparazione eseguita a mezzo una garza applicata con malta cementizia, messa in opera, a parere del Ctu, per rinforzare il ridotto spessore della tubazione (vedi foto 16-17), laddove risulta una lieve lesione dalla quale tracima l'acqua di scarico proveniente dal sovrastante vaso igienico (vedi foto 15-16). Si ritiene che l'intervento sia stato eseguito in tempi successivi a quelli dell'originaria realizzazione dell'impianto fognario condominiale, in quanto oltre al rinvenimento della suddetta garza, all'interno del cassonetto sussiste materiale cementizio di riempimento di diversa consistenza e colore rispetto a quello preesistente.... " Omissis.

Il saggio eseguito ha consentito di portare a nudo la superficie della braga – innesto per cui si sono notati i seguenti particolari :

1. Che le lesioni riscontrate in generale hanno una forma circolare, come un cono rovesciato che va' verso l'interno del tubo innesto di fibro-cemento, e l'area si estende per un diametro di circa 4 / 6 cm e presenta varie lesioni sinuose e concentriche che convergono verso il centro dell'area stessa ;
2. Le lesioni riscontrate sono molto particolari in quanto hanno la forma di cono, che sprofondano all'interno del tubo innesto di fibro-cemento, ed erano state celate con una sorta di riparazione formata da boiacca di cemento e garza o cerotto, coperto prima con malta cementizia e poi con strato di intonaco;



3. La localizzazione di queste lesioni del punto 1. sono sul un lato della braga – innesto vedi Tavola grafica n.2, dato di fatto accertato in fase di sopralluogo. Pertanto è logico pensare che nel normale lavoro della braga dell'interno n.7, l'eventuale assottigliamento dello spessore della braga, per forza di cose, sarebbe dovuto avvenire di più sulla parte del fondo del tubo;
4. L'eventuale ridotto spessore della braga di fibro-cemento, in oggetto, non si è potuto **verificare visivamente**, pertanto, la deduzione fatta dal C.t.u. a pag. 12 "*per rinforzare il ridotto della tubazione (vedi foto n.16 -17)* " **non può essere presa per la certa**. E comunque ove mai vi fosse stata l'usura, per la forza di gravità, lo stato più utilizzato e soggetto ad usura, rispetto alle altre parti della sezione circolare del tubo, sarebbe nella parte in basso vedi Tavola grafica n.2 fig. A2 e Sezione innesto braga e relativa legenda . E poi ancora prosegue il C.t.u. con " ...laddove risulta una lieve lesione dalla quale tracima l'acqua di scarico proveniente dal sovrastante vaso igienico (vedi foto 15-16). ... " ma tale affermazione è in parte non esatta in quanto come descritto al punto n.1 **le lesioni presenti sono multiple**, e poi c'è anche una piccola perdita ecc. ecc. ;
5. L'epoca della riparazione della braga è sicuramente avvenuta dopo la costruzione originaria del fabbricato l.a.c.p., dalla sua edificazione, avvenuta negli anni 1950. Pertanto nel corso di questi 70 anni , sono avvenute varie ristrutturazioni , come testimoniato sia dallo stato attuale dei luoghi dell'appartamento int. n.5 (che appare ben rifinito con modalità costruttive abbastanza moderne), sia dal saggio eseguito dal C.t.u., e sia da quanto dichiarato dal legittimo proprietario;
6. Il tipo di lesioni riscontrate, con la forma conica rivolta verso l'interno della braga innesto di fibro-cemento, fanno pensare che la stessa è stata creata con un corpo contundente inferto con un colpo di martello o di scalpello o altro attrezzo per un errore di un operaio, durante una delle varie ristrutturazioni subite nel corso degli anni dall'interno n.5. Tale danno poi opportunamente o maldestramente celato, con una sorta di riparazione formata da boiacca di cemento e garza o cerotto, coperto prima con malta cementizia e poi con strato di intonaco . Vedasi tavola grafica n. 3 , 4 , 5 e tavole con rilievi fotografici n.A5, A6, A7, A8, e A9.



A parere dello scrivente tenuto conto di quanto descritto nei punti precedenti e dei riscontri oggettivi, effettuati durante i vari sopralluoghi, inerenti sia la presenza di varie lesioni localizzate in un'area ben precisa, e sia della piccola perdita di acque nere, esse sono dovute essenzialmente a vizi occulti opportunamente celati da chi li ha commessi. Il danno in oggetto certamente non poteva commetterlo la Sig.ra Mi [redacted] e non è dipeso dalla sua mancanza di manutenzione oltre che non aveva accesso all'interno n.5 del 2: piano senza preventiva autorizzazione della legittima proprietà.

3 - Svolgimento delle operazioni peritali

Per quanto riguarda questo capitolo, nulla da eccepire.

3.1.0 - Descrivere i danni lamentati, indicandone le cause.

Alla pag. n.18 della Perizia del C.t.u. al testo :

" Circa lo stato del raccordo in oggetto, costituito come la condotta fecale da fibrocemento (in opera dall'epoca di costruzione del fabbricato), si rileva che esso si è presentato al momento delle indagini assottigliato, con uno spessore ridotto, fenomeno questo causato, a parere del Ctu, sia dall'usura, che dalla vetustà del materiale in opera da circa 70 anni ..." Omissis.

- 7 L'eventuale ridotto spessore della braga di fibro-cemento, che descrive in C.t.u., al di là della sua opinione, non si è potuta verificare visivamente, pertanto, **la deduzione non è certa**. Infatti si ribadisce che ove mai vi fosse stata l'usura, per la forza di gravità, lo stato più utilizzato e soggetto ad usura, rispetto alle altre parti della sezione circolare del tubo, sarebbe nella parte in basso vedi Tavola grafica n.2 fig. A2 Sezione innesto braga e relativa legenda. E poi ancora prosegue il C.t.u. con " ... A conferma della sua precaria condizione, si ribadisce che sull'estradosso della tubazione è stata rinvenuta una garza



applicata con malta cementizia. L'intervento è stato eseguito in tempi successivi alla realizzazione dell'impianto con la finalità di inspessire la tubazione ed evitare fuoriuscite di acque fognanti... "

ma tale affermazione è in parte non esatta in quanto (come descritto anche al punto n.1) le lesioni presenti sono multiple, e poi c'è anche una piccola perdita ecc. ecc. ;

- 8 L'epoca della riparazione della braga è sicuramente avvenuta dopo la costruzione originaria del fabbricato l.a.c.p., dalla sua edificazione. Pertanto nel corso di questi 70 anni , sono avvenute varie ristrutturazioni , come testimoniato sia dallo stato attuale dei luoghi dell'appartamento int. n.5, che appare ben rifinito con modalità costruttive abbastanza moderne o di recente ristrutturazione, sia dal saggio eseguito dal C.t.u., e sia da quanto dichiarato dal legittimo proprietario;

Alla pag. n.20 della Perizia del C.t.u. al testo :

".... L'ing. G [redacted] denuncia danni causati dal fenomeno infiltrativo nel bagno, dove è stata rinvenuta una macchia di muffa in corrispondenza della braga ispezionata, nonché nella cucina dove le infiltrazioni hanno determinato muffe e il degrado dell'intonaco con fenomeni di macchiatura ed esfoliazione del rivestimento pittorico..."
Omissis.

- 9 Premesso che il tipo di lesioni riscontrate, hanno una forma conica rivolta verso l'interno della braga innesto di fibro-cemento, il che fa pensare che la stessa è stata creata con un corpo contundente inferto con un colpo di martello o di scalpello o altro attrezzo per un errore di un operaio, durante una delle varie ristrutturazioni subite nel corso degli anni dall'interno n.5. Tale danno poi opportunamente o maldestramente celato, con una sorta di riparazione formata da boiacca di cemento e garza o cerotto, e poi stato coperto prima con malta cementizia e poi con strato di intonaco e con attintatura finale .
Vedi Tavole grafiche n. 3 , 4 , 5 e tavole con rilievi fotografici n.A5, A6, A7, A8, e A9.



3.2.0 - Dica se i danni lamentati, dalla parte richiedente siano collegati con l'evento descritto.

Alla pag. n.23 e 24 della Perizia del C.t.u. al testo :

"... Dal riscontro degli eventi denunciati dal ricorrente e dalle ispezioni eseguite in sito è stato appurato che il fenomeno dannoso è riconducibile a due cause: la prima derivante dalla fuoriuscita di acqua causata dal cattivo funzionamento della cassetta del scarico a servizio del vaso igienico di pertinenza del bagno dell'appartamento di parte resistente, attualmente eliminata; la seconda riconducibile alla tracimazione di acque luride dalla braga a servizio dello stesso vaso igienico, in corso al momento della CTU. Sono stati, pertanto, rinvenuti i danni riconducibili ai fenomeni descritti, così come denunciati agli atti, per cui si conferma che sono collegati all'evento descritto. ..."
Omissis.

A parere dello scrivente tenuto conto di quanto descritto nei punti precedenti e dei riscontri oggettivi, effettuati durante i vari sopralluoghi, inerenti sia la presenza di varie lesioni localizzate in un'area ben precisa, e sia della piccola perdita di acque nere, esse sono dovute essenzialmente a vizi occulti opportunamente celati da chi li ha commessi, rif.to alla perdita solo Acque nere.

E' ovvio che tale danno è stato consumato e prodotto durante una delle varie ristrutturazioni, ed in particolare si ribadisce che, tali lesioni sono state create con un corpo contundente inferto con un colpo di martello o di scalpello o altro attrezzo per un errore da un operaio, e poi opportunamente celato. Tale danno poteva essere realizzato solo ed esclusivamente dall'interno dell'appartamento di proprietà del Sig. G. [redacted], per questo gli va attribuita tutta la responsabilità, inconsapevole, di quanto accaduto nella sua proprietà, o in alternativa, ha fatto un incauto acquisto dell'unità immobiliare, che conteneva un vizio occulto già presente.

Pertanto tutte le lamentele denunciate dal Sig. G. [redacted] non hanno ragione di essere prese in considerazione in quanto, il difetto o vizio occulto era insito e presente nella sua unità immobiliare. Quindi nessuna colpa può essere attribuita alla Sig.ra M. [redacted], in merito alla perdita di acque nere e dei conseguenti danni che hanno creato.



3.3.0 - Indichi le eventuali opere da compiersi per la rimozione dell'eventuale danno .

Come già descritto ai punti precedenti, questo quesito non ha ragione d'essere richiesto , nel momento in cui il Ctu, e il Giudice prendono in considerazione le mie motivazioni per il contenzioso in atto, in quanto la resistente non ha nessuna responsabilità in merito alla perdita delle acque nere ed alla creazione dei danni conseguenti , diversamente invece è responsabilità, inconsapevole, del Sig. Guerriero G., per la presenza di vizi occulti nella sua abitazione dell'interno n.5 del piano 2° .

Infine nulla da obiettare sulla quantificazione effettuata da C.t.u. .

Ultima nota di precisazione :

- 10 Omissione o dimenticanza per quanto riguarda lo stato rappresentazione dei luoghi di causa, sulla restituzione grafica riportata nella bozza di perizia da parte del C.t.u.. In quanto l'unità immobiliare dell'interno n.5 sita al piano 2° di proprietà del Sig. Guerriero Giovanni , si presenta con una diversa disposizione delle tramezzature interne con la presenza di un disimpegno non opportunamente riportato vedi le piante che seguono le piante grafiche del C.t.u e C.t.p. :

- Pianta rappresentata da C.t.u. – come stato dei luoghi -

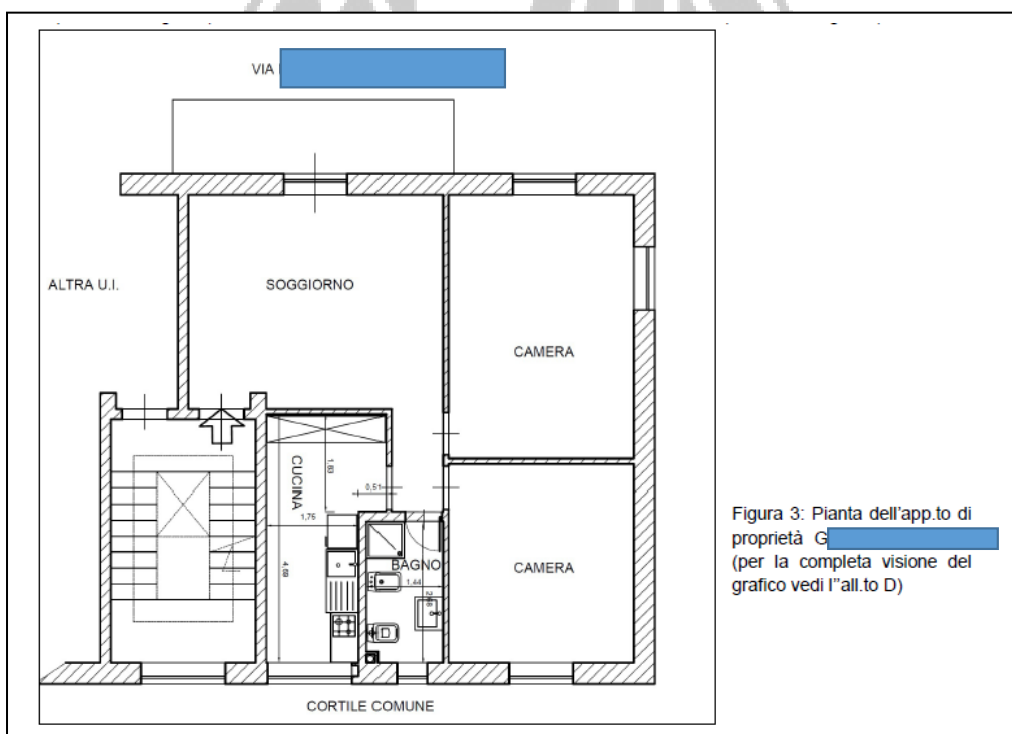
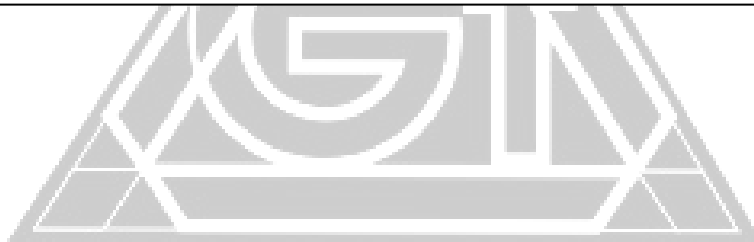
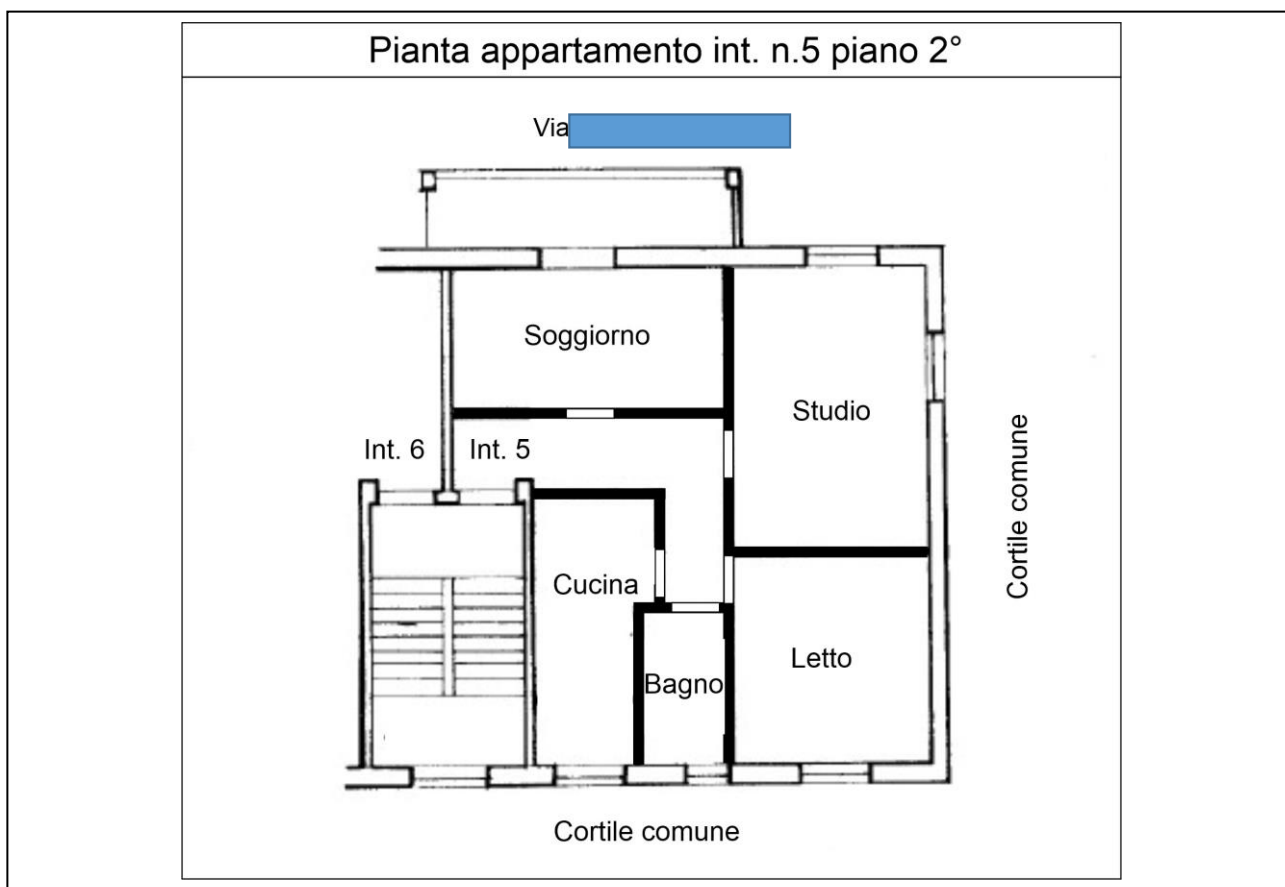


Figura 3: Pianta dell'app.to di proprietà G. [redacted] (per la completa visione del grafico vedi l'all.to D)



Pianta rappresentata dal C.t.p. come da stato dei luoghi





Si allegano le seguenti tavole grafiche e foto :

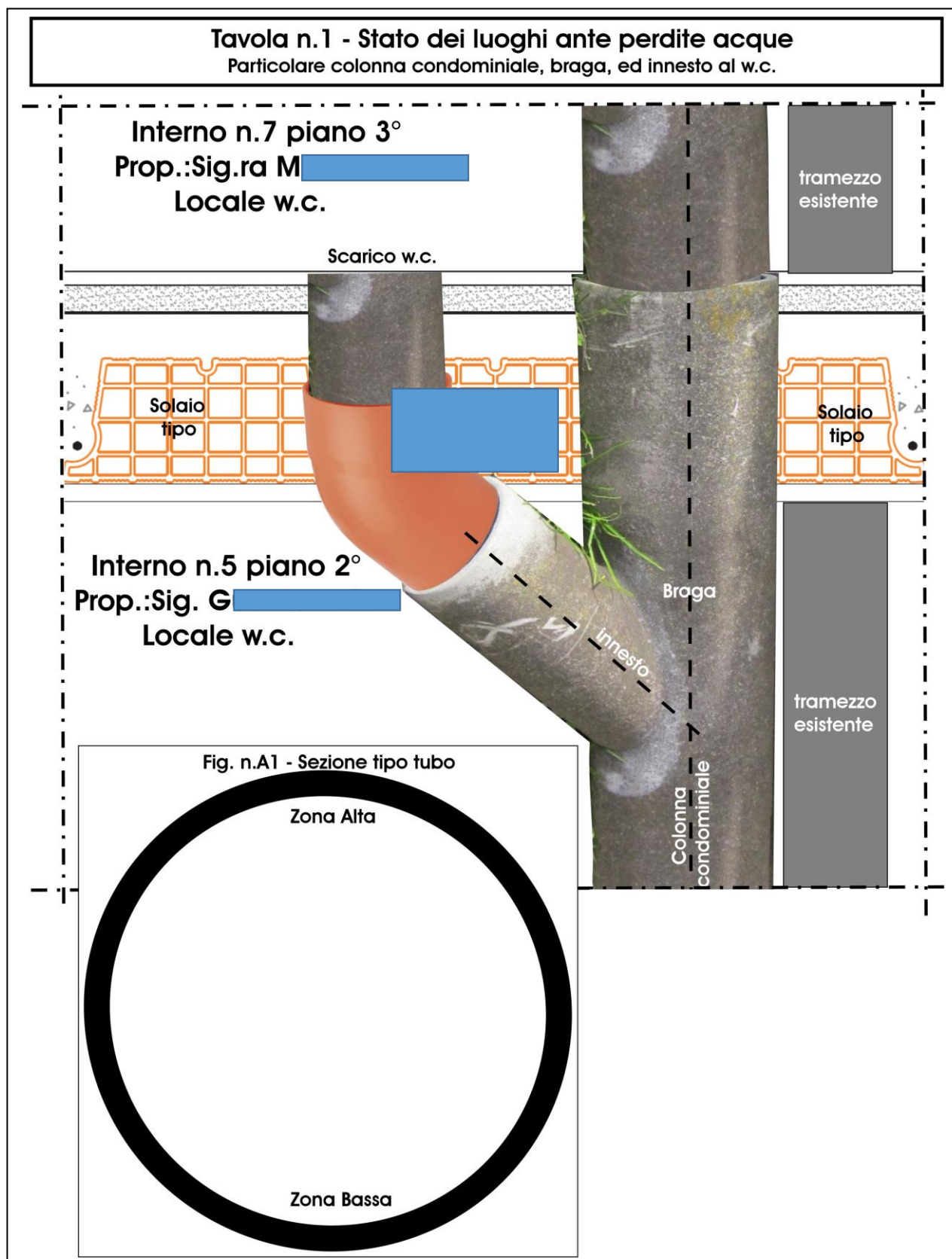




Tavola n.2 - Stato dei luoghi attuale con perdita acqua

Particolare colonna condominiale, braga, ed innesto al w.c.

Interno n.7 piano 3°

Prop.: Sig.ra M. [redacted]

Locale w.c.

Scarico w.c.

tramezzo
esistente

Solaio
tipo

Solaio
tipo

Interno n.5 piano 2°

Prop.: Sig. G. [redacted]

Locale w.c.

Sezione
innesto braga

Braga

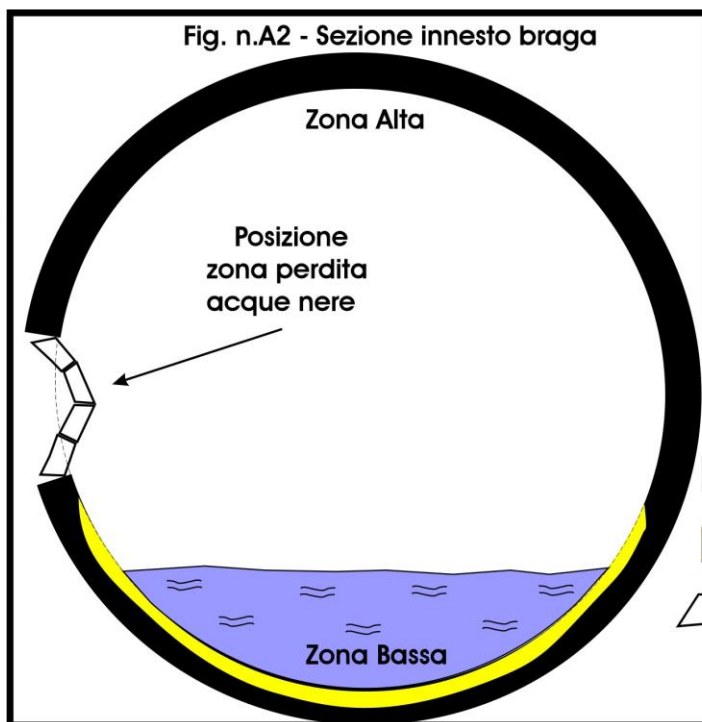
Innesto

Colonna
condominiale

tramezzo
esistente

Posizione
zona perdita
acque nere

Fig. n.A2 - Sezione innesto braga



Legenda:

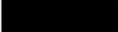
-  Spessore tubo fibro-cemento
-  Probabile usura del tubo
-  Zona perdita acque nere



Tavola n.3 - Stato dei luoghi attuale

Particolare schiacciamento conico su innesto braga del w.c.

Interno n.7 piano 3°

Prop.: Sig.ra M. [redacted]

Locale w.c.

Scarico w.c.

Solaio
tipo

tramezzo
esistente

Solaio
tipo

Interno n.5 piano 2°

Prop.: Sig. G. [redacted]

Locale w.c.

Braga

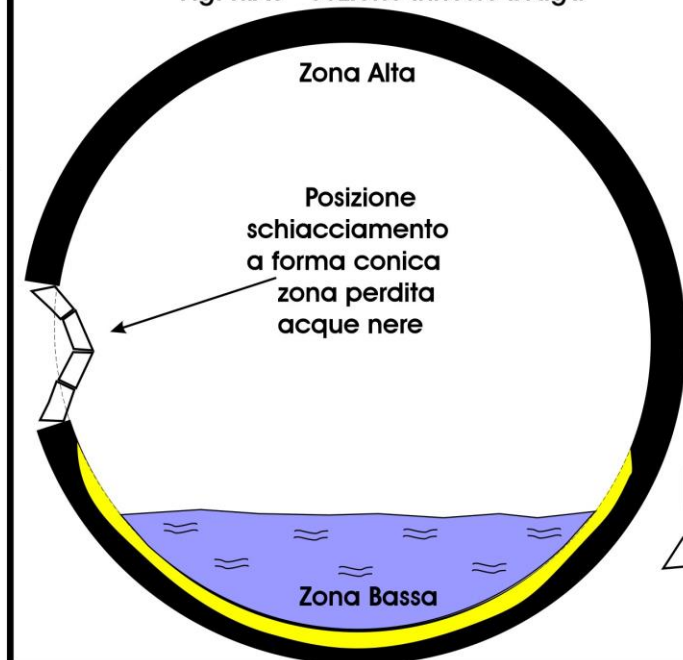
innesto

Colonna
condominiale

tramezzo
esistente

Posizione
zona perdita
acque nere

Fig. n.A3 - Sezione innesto braga



Legenda:

- Spessore tubo fibro-cemento
- Probabile usura del tubo
- Zona perdita acque nere



Tavola n.4 - Stato dei luoghi attuale

Particolare con innesto braga con posizione garza e cemento

Interno n.7 piano 3°

Prop.: Sig.ra M

Locale w.c.

Scarico w.c.

Solaio
tipo

tramezzo
esistente

Solaio
tipo

Interno n.5 piano 2°

Prop.: Sig. G

Locale w.c.

Braga

Innesto

Colonna
condominiale

tramezzo
esistente

Fig. n.A4 - Sezione innesto braga

Zona Alta

Posizione zona
perdita acque nere
con garza e cemento

Zona Bassa

Posizione zona
perdita acque nere
con garza e cemento

Legenda:

-  Spessore tubo fibro-cemento
-  Probabile usura del tubo
-  Zona perdita acque nere
-  Zona con garza e cemento



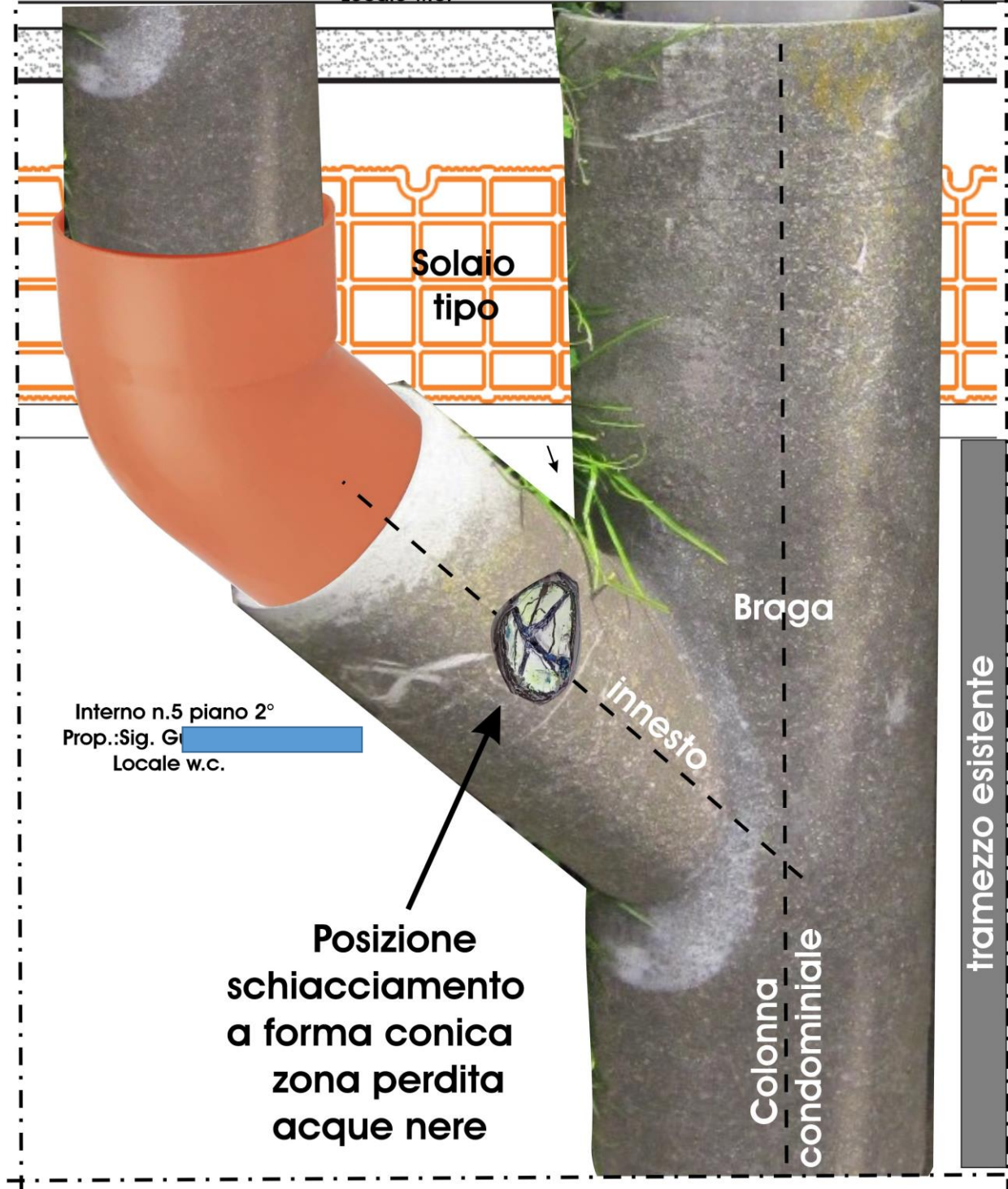
Tavola n.5 - Ingrandimento - Stato dei luoghi attuale

Particolare schiacciamento conico su innesto braga del w.c.

Interno n.7 piano 3°

Prop.: Sig.ra M. [redacted]

Locale w.c.



Interno n.5 piano 2°

Prop.: Sig. G. [redacted]

Locale w.c.

**Posizione
schiacciamento
a forma conica
zona perdita
acque nere**

Braga

innesto

**Colonna
condominiale**

tramezzo esistente



Tavola n.6 - Ingrandimento in pianta - Stato dei luoghi attuale

Posizione perdita acqua nera su innesto braga del w.c. nell'int. n.5 piano 2°

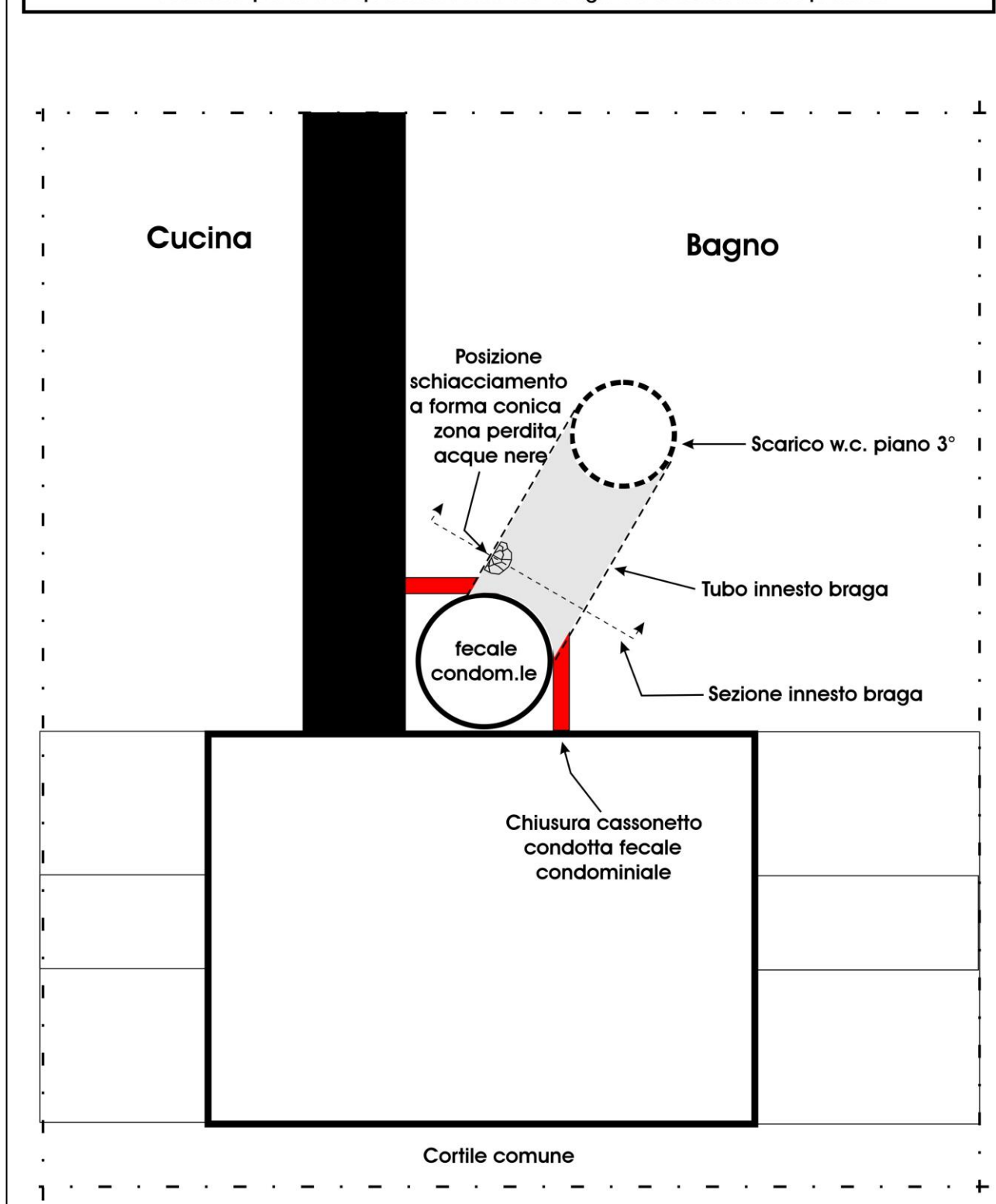




Foto con schiacciamento e lesioni a forma conica nel tubo innesto:

Particolare della stessa foto con vari scatti con graduale aumento di luminosità

Foto. n.A5

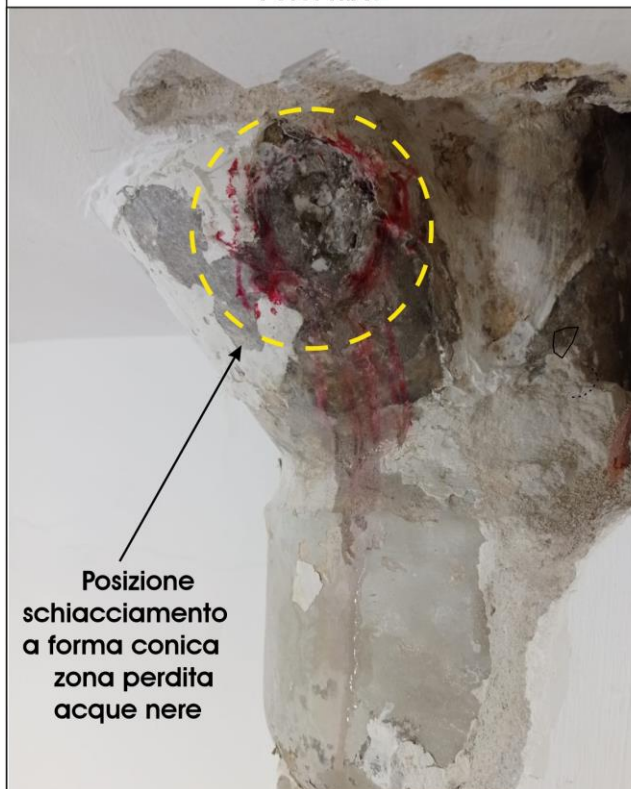


Foto. n.A6

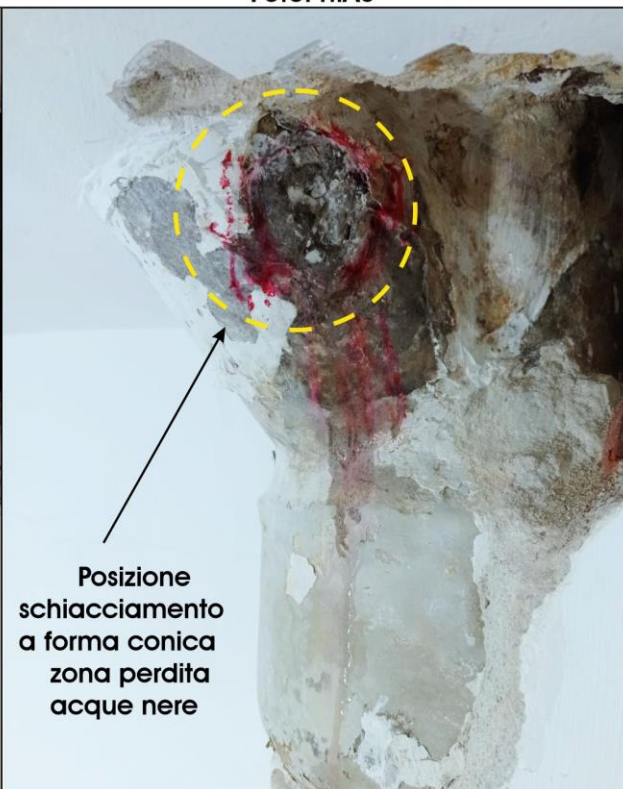


Foto. n.A7

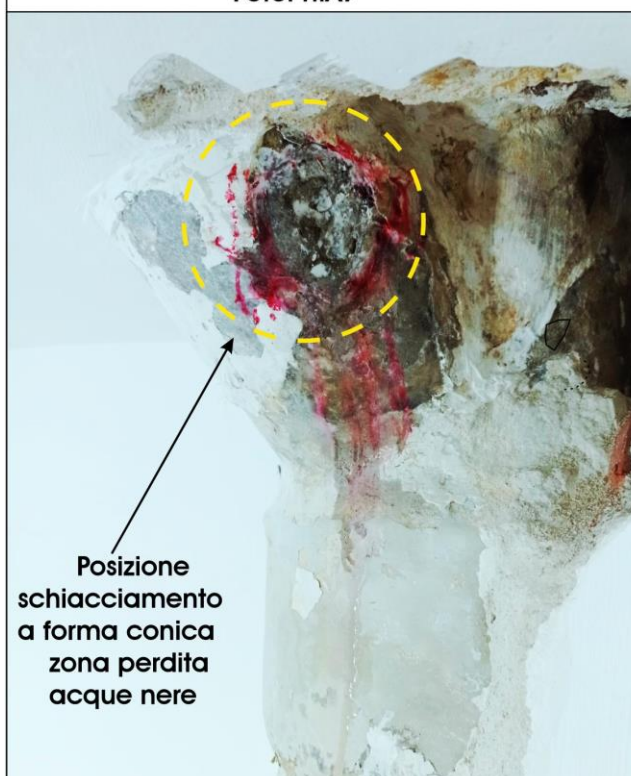


Foto. n.A8

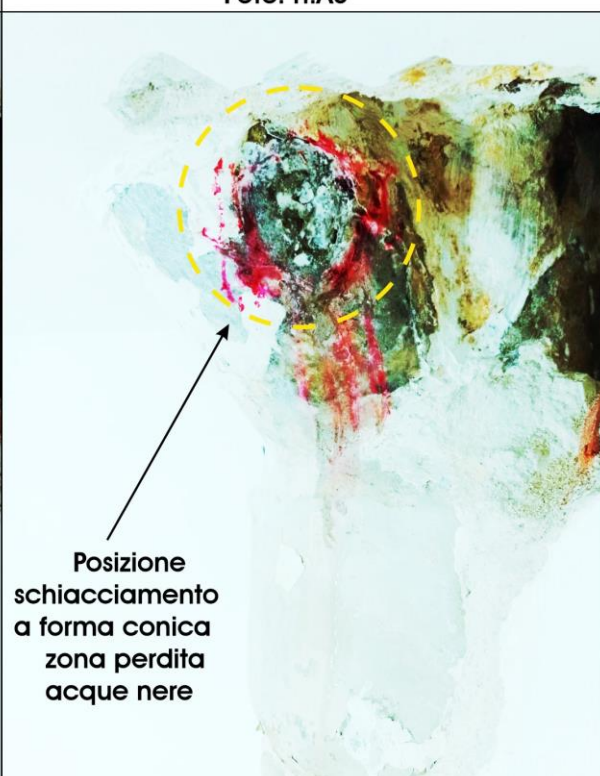
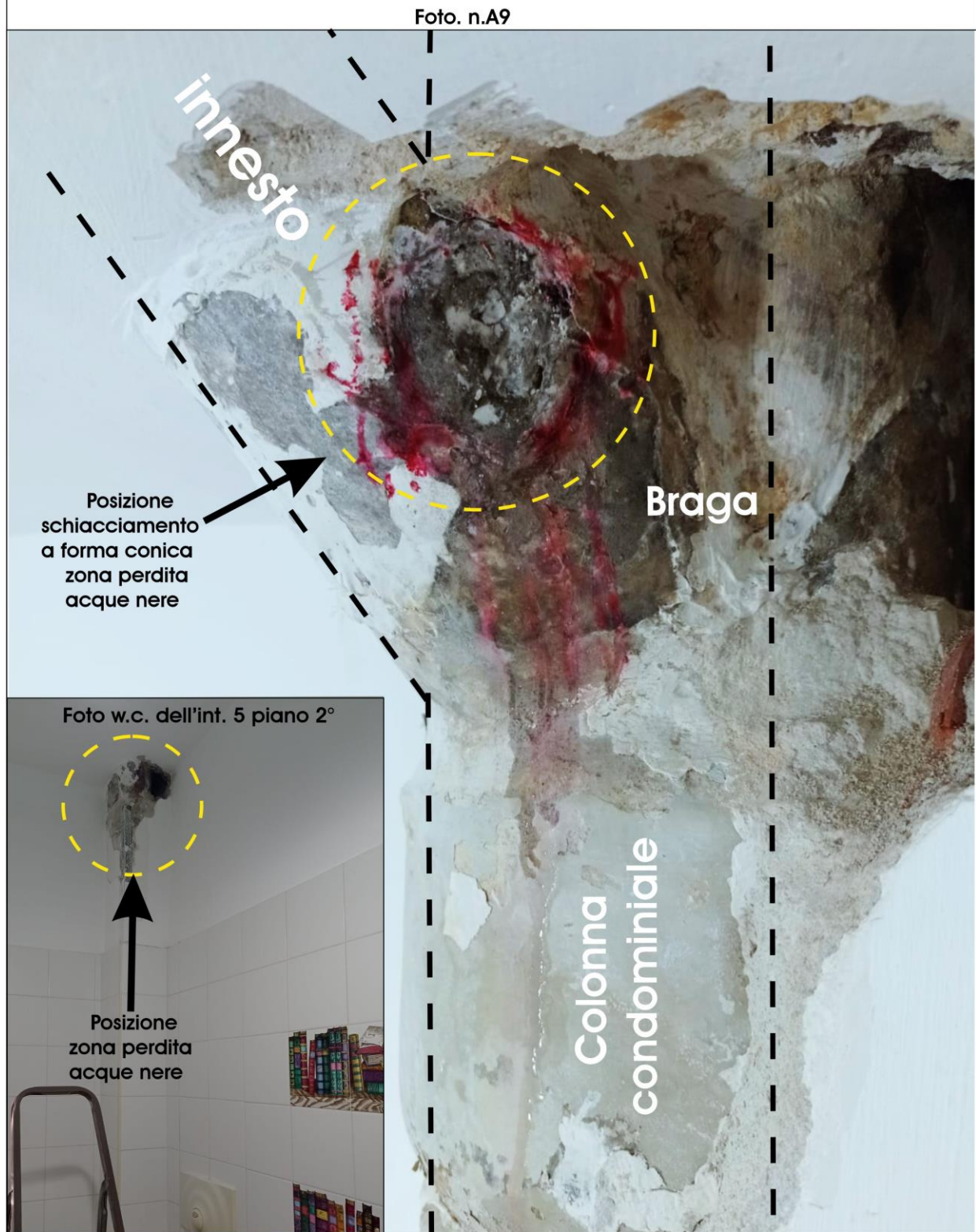




Foto con schiacciamento e lesioni a forma conica nel tubo innesto:

Particolare ingrandito con schema delle tubazioni sottotraccia





Studio tecnico professionale Geom. Gennaro Rossi

Consulenza immobiliare - rilievi topografici - direzione lavori - progetti - contabilità - perizie - stime

Ritenendo di aver risposto in maniera chiara ed esaustiva, all'incarico affidatomi, resto comunque a disposizione per ulteriori chiarimenti, e rassegno la presente relazione tecnica .

Avendo svolto l'incarico affidatomi rassegno la presente relazione tecnica.

Casoria lì 15-12-2024

Il tecnico

Geom. Gennaro Rossi



Documento firmato
con Aruba Pec
Firma Elettronica Digitale

Geom. Gennaro Rossi

