



Geom. Gennaro Rossi

Studio tecnico professionale

Consulenza immobiliare
elaborazione progetti
rilievi topografici
contabilità
perizie
stime

Via Claudio Treves n.24
80026 Casoria Na
Cell. : 330 46 77 19

Mail: gtstudiorossi.it@gmail.com

Gtstudiorossi.it

Comune di Casoria
Provincia di Napoli

Protocollo arrivo

Perizia tecnica

per immobile sito in
Vico secondo P. Ludovico n.2

-----OOO-----

Contiene

- Relazione tecnica ;
- Allegati: Mappa e foto;



Committente: Sig. Luca Gallifuoco

Archivio : file/clienti/

Il tecnico
Geom. Gennaro Rossi



Relazione tecnica descrittiva

Oggetto: Valutazione sullo stato di degrado strutturale dell'arco in muratura/pianerottolo della scala comune ed individuazione delle competenze di spesa.

Fabbricato condominiale: Vico Secondo P. Ludovico n.2

Committente: Sig. Luca Gallifuoco

-----000000-----

Il sottoscritto Geom. Gennaro Rossi – iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 4390 - in adempimento all'incarico affidatomi dal Sig. Luca Gallifuoco, procedo qui di seguito alla stima dei beni in oggetto, in virtù della ricognizione da me già effettuata sul posto. La presente relazione interessa una porzione di copertura pianerottolo, a forma di arco in muratura, della scala comune del fabbricato condominiale ubicato in Vico Secondo P. Ludovico n.2 Casoria (NA);

1. PREMESSA E SCOPO DELLA PERIZIA

A seguito di sopralluogo tecnico effettuato in data 23-7-2026, il sottoscritto è stato incaricato di:

1. Verificare le condizioni statiche e lo stato di degrado dell'arco/trave portante in muratura a supporto del pianerottolo/ballatoio della scala condominiale.
2. Individuare le cause scatenanti del quadro fessurativo ed esprimersi sulla ripartizione degli oneri economici per i relativi interventi di ripristino tra i singoli proprietari ed i comproprietari della scala comune.

2. DESCRIZIONE GENERALE FABBRICATO

In generale all'immobile si accede dal civico n.2 poi prima in un piccolo cortile e poi alla scala comune in muratura, posizionata nella parte centrale del lotto e confinante con il vico P. Ludovico, che serve le varie unità immobiliari ai piani superiori.

La porzione di scala comune oggetto della presente perizia fa parte di un fabbricato condominiale riportato al N.C.E.U. Comune di Casoria alla Sez. --- foglio 16 particella 405, con vari subalterni.



Trattasi di un fabbricato, la cui epoca di costruzione risale a circa fra gli anni 1900 e 1920.

Le strutture portanti verticali sono formate da archi e murature in tufo con malta di calce, mentre per i solai esistenti, per quanto è stato possibile accertare, sono formati da solai, sia a volta in muratura, sia in legno e sia in ferro con tavelloni e massetto di lapillo sovrastante e in parte in opera in c.a. e laterizi. Le tramezzature sono realizzate in blocchi di lapil cemento o di tufo e malta di calce. E con sovrastante intonaco civile e relativa attintatura in quarzo lavabile.

L'intero fabbricato così come si vede allo stato attuale è in uno stato molto degradato di manutenzione generale specialmente la scala comune.

3. DESCRIZIONE DEI LUOGHI E QUADRO DISSESTAVO

Si premette che In tempi pregressi, la scala comune già era in uno stato precario di manutenzione, e quindi fu apposto un pilastro in ferro (visibile nelle foto n. 8, 9, 10, 18) per puntellare la parte dell'arco di muratura, che oggi si è aggravato ulteriormente. Tale elemento costituisce un **presidio provvisorio non idoneo a garantire la stabilità a lungo termine** (sia per sezione che per potenziale ossidazione alla base), quindi si rende necessario l'esecuzione di opere definitive ("scuci-scuci" o rinforzo FRP/fibra di carbonio).

Dall'ispezione visiva e dalla documentazione fotografica allegata, sono emersi i seguenti elementi caratterizzanti:

- **Stato dell'Intradosso e dell'Arco Portante:** L'arco/trave a sostegno della struttura presenta marcati fenomeni di schiacciamento e distacco di porzioni di intonaco e muratura. Sono evidenti lesioni longitudinali e trasversali da sollecitazione meccanica, per il quale si prescrive il mantenimento/adeguamento immediato del presidio provvisorio di sicurezza e la rapida esecuzione delle opere di consolidamento definitivo. Si evidenziano altresì diffuse tracce di umidità e dilavamento di sali.
- **Stato dell'Estradosso (Piano di Calpestio e Copertina):** La pavimentazione ceramica posata a livello del pianerottolo presenta evidenti fessurazioni, disallineamenti e rotture dei giunti di stuccatura. Tali discontinuità hanno consentito l'infiltrazione diretta delle acque meteoriche/di lavaggio all'interno del massetto sottostante, provocando il degrado progressivo degli elementi murari e la riduzione delle prestazioni meccaniche dell'arco.



4. DIAGNOSI E CAUSE DEL DISSESTO

Il quadro patologico riscontrato è da attribuirsi alla combinazione di due fattori principali:

1. **Infiltrazioni d'Acqua Continue:** L'assenza o il degrado del manto impermeabilizzante all'estradosso della pavimentazione ha causato il percolamento costante di acqua nel corpo della muratura dell'arco, innescando cicli di degrado dei leganti della muratura.
2. **Sollecitazioni Meccaniche e Schiacciamento:** L'indebolimento del nucleo murario sommato ai carichi di esercizio ha determinato fenomeni di concentrazione delle tensioni con conseguente fessurazione da schiacciamento dell'arco.
3. **Incidenza di Lavorazioni Esterne / Cantiere Confinante (Integrazione Tecnica):**
Dall'esame dell'evoluzione delle lesioni e dalle informazioni acquisite sullo stato dei luoghi, si evidenzia che il quadro fessurativo ha subito un repentino ed ulteriore aggravamento, il quale appare temporalmente e causalmente compatibile con le lavorazioni recentemente eseguite nel cantiere confinante (quali scavi, demolizioni, induzione di vibrazioni o modificazioni degli assetti degli appoggi e del terreno di fondazione). Tali attività esterne hanno verosimilmente accentuato le concentrazioni di tensione su una struttura già indebolita.

5. INTERVENTI NECESSARI A FARSI

Per la messa in sicurezza definitiva ed il ripristino funzionale dell'opera si individuano le seguenti lavorazioni:

1. **Opere Strutturali e di Consolidamento (Parte Comune):**
 - o Mantenimento in sicurezza dell'area ed eventuale rinforzo del puntellamento provvisorio.
 - o Scuci-scuci della muratura degradata dell'arco, iniezioni di miscele consolidanti e/o inserimento di idonei rinforzi strutturali (es. tiranti, piastre o fasce in fibra di carbonio/frp).
 - o Ripristino degli intonaci ammalorati all'intradosso e successiva tinteggiatura.
2. **Opere di Impermeabilizzazione e Sottofondo (Parte Comune):**



- Demolizione della pavimentazione e del massetto ammalorato fino all'estradosso dell'arco.
- Realizzazione di nuovo massetto di pendenza e posa di guaina impermeabilizzante continua risvoltata sui paramenti verticali.

3. Opere di Finitura (A carico del Singolo / Condominio a seconda dell'Uso):

- Posa della nuova pavimentazione di calpestio all'estradosso ed eventuale risistemazione della copertina in marmo e ringhiera.

6. VALUTAZIONE GIURIDICO-TECNICA SULLA RIPARTIZIONE SPESE

In base alla normativa vigente (Codice Civile Italiano):

1. **Opere Strutturali e di Impermeabilizzazione (Spesa Comune):** L'arco, in quanto elemento portante a sostegno della scala e del pianerottolo comune, rientra tra le parti comuni di cui all'**art. 1117 C.C.** La spesa per il consolidamento dell'arco, il ripristino dell'intradosso, la demolizione del sottofondo e la posa del nuovo strato impermeabilizzante deve essere ripartita tra tutti i comproprietari che utilizzano la scala, secondo i criteri stabiliti dall'**art. 1124 C.C.** (50% in ragione dei millesimi di proprietà e 50% in proporzione all'altezza dal suolo).
2. **Opere di Finitura Superficiale (Pavimentazione):**
 - Qualora il pianerottolo/ballatoio costituisca un passaggio ad uso comune di più unità, la ripartizione segue integralmente l'**art. 1124 C.C.**
 - Qualora la pavimentazione costituisca superficie ad uso esclusivo di un singolo condomino, l'onere della sola fornitura e posa della piastrella di calpestio (finitura) rimarrà a carico del singolo proprietario utilizzatore, ferme restando a carico della collettività della scala tutte le opere sottostanti di impermeabilizzazione e consolidamento dell'arco.

7. CONCLUSIONI

Considerata la presenza del puntello provvisorio esposto agli agenti atmosferici e l'ulteriore aggravamento del quadro fessurativo, **gli interventi di messa in sicurezza e consolidamento rivestono carattere di urgenza indifferibile. Pertanto, l'intervento di ripristino e consolidamento strutturale non è ulteriormente differibile, al fine di garantire la pubblica e privata incolumità.**



Si raccomanda la redazione di un computo metrico estimativo dettagliato ed il coinvolgimento dell'assemblea dei comproprietari della scala per la formale approvazione dei lavori.

Si accludono alla presente:

- Allegato Mappa, e n.18 foto;

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

Casoria lì 29 luglio 2026

Il Tecnico

Geom. Gennaro Rossi





Comune di Casoria Provincia di Napoli

Stima immobiliare
per immobile sito in Vico secondo P. Ludovico n.2

Committente : Sig. Luca Gallifuoco.

Rilievi Fotografici Immobile





foto n.1



foto n.2



foto n.3



foto n.4



foto n.5

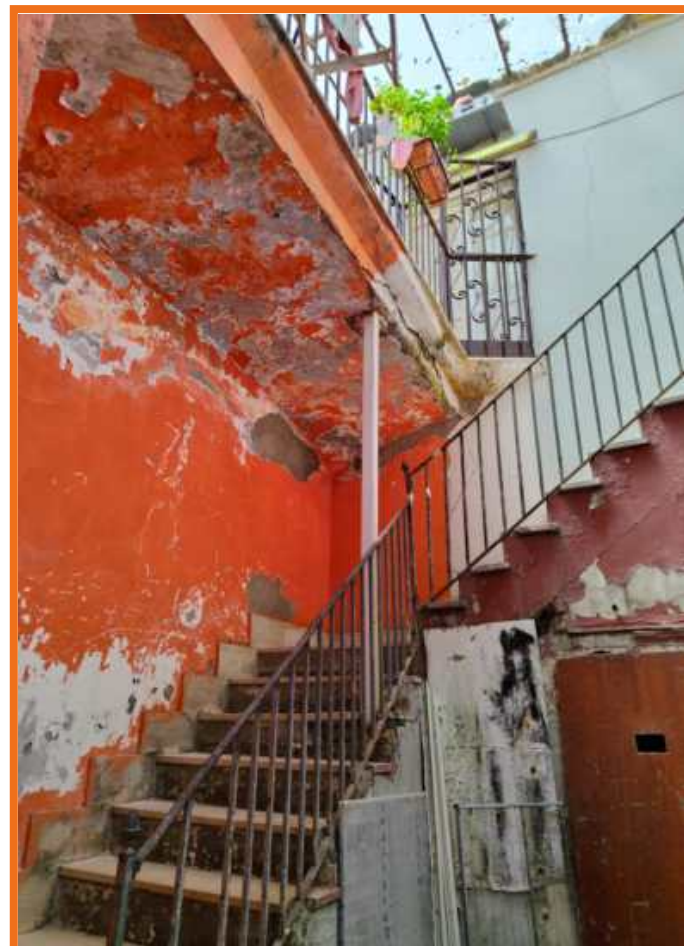


foto n.6



foto n.7



foto n.8



foto n.9



foto n.10



foto n.11



foto n.12



foto n.13



foto n.14

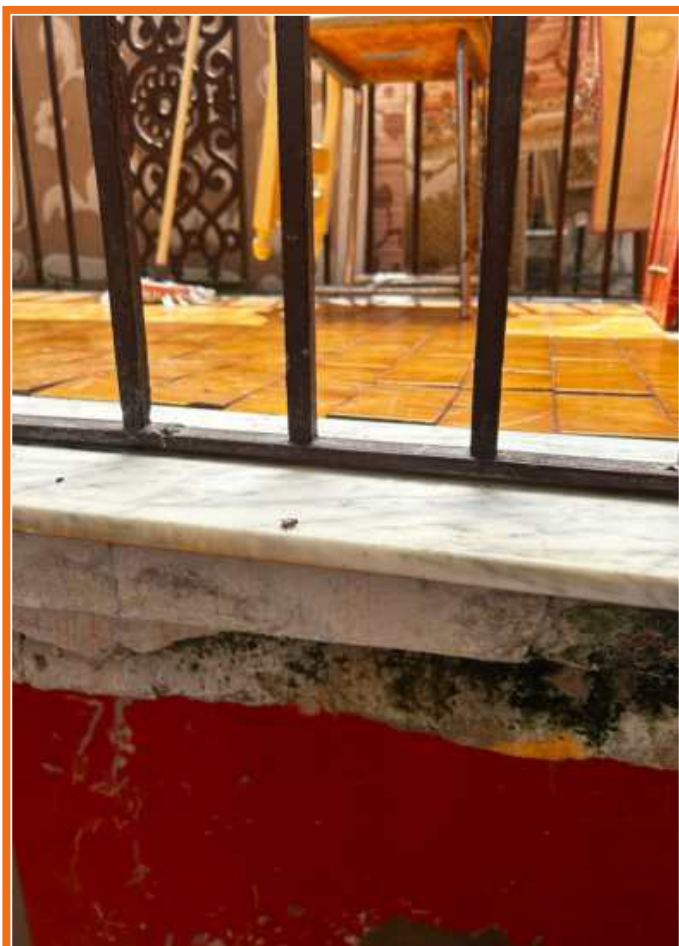


foto n.15

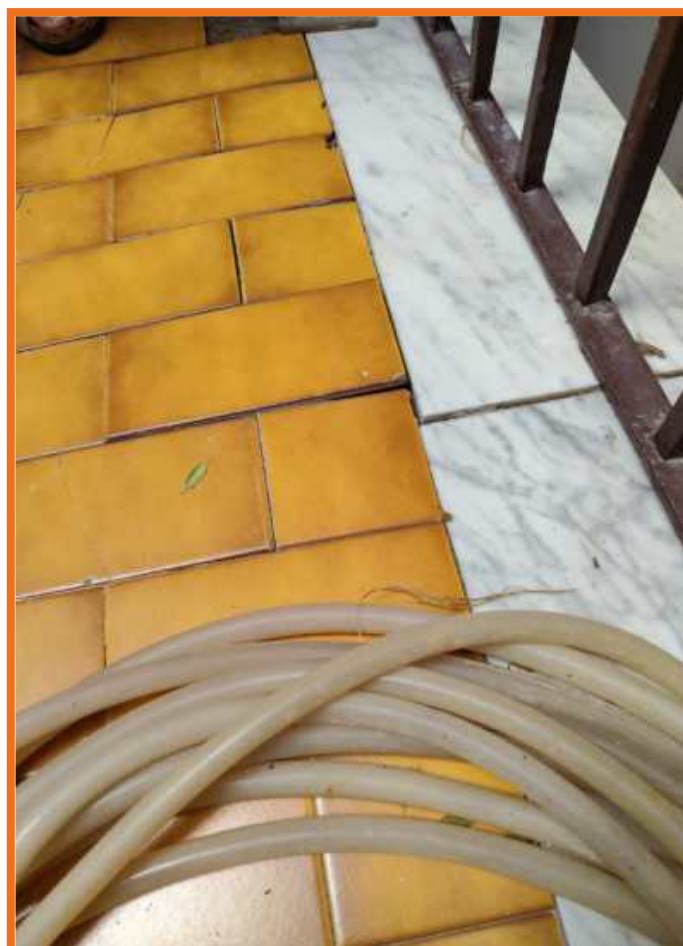


foto n.16



foto n.17



foto n.18