DOTT. ING. EMANUELE SARNO, PH.D.
Via Roma N.66, 80013 Casalnuovo di Napoli (NA)

TRIBUNALE DI NOLA

SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI

[redacted]

c/o

[redacted]

R.G.E. 36/2019 – G.E. Dott. Elisabetta Bernardel

***

RELAZIONE URGENTE SULLO STATO DEI LUOGHI

Lastrico solare sub. 7 e unità immobiliare sottostante – Lotto 4

Stima degli interventi di ripristino e ripartizione dei costi

***

1. Premessa e sopralluogo

Il sottoscritto Ing. Emanuele Sarno, Esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 36/2019, riferisce quanto segue in relazione al Lotto 4, sito in Palma Campania (NA), via Cimitero n. 27, e in particolare al lastrico solare censito al foglio 6, particella 677, subalterno 7, sovrastante l'unità immobiliare pignorata censita al medesimo foglio e particella, subalterno 15.

Il Custode giudiziario, per le vie brevi, informava il sottoscritto che, in occasione di un copioso evento meteorico accompagnato da forte vento, si era verificato il distacco e lo scollamento di estese porzioni della guaina bituminosa del lastrico solare. Su impulso del Custode, in data 25 agosto 2026, il sottoscritto eseguiva pertanto sopralluogo presso il compendio pignorato, esteso sia alla copertura sia alla sottostante unità immobiliare.

Il sopralluogo ha consentito di riscontrare una situazione di degrado particolarmente grave, che richiede un intervento urgente ai fini della conservazione del compendio pignorato e, in particolare, dell'appartamento sottostante, già interessato da copiosi fenomeni infiltrativi.

2. Stato attuale del lastrico solare

Sul lastrico solare si osservano diffuse discontinuità del sistema impermeabile. In ampie zone la guaina bituminosa risulta completamente scollata dal supporto, sollevata, ripiegata e lacerata, con lembi liberi e sovrapposizioni compromesse. Il

TEL.: 081. 5224738/ FAX: 081. 5224738
CELL.: 328.8498141/ P.E.C. : emanuele.sarno@ordingna.it

fenomeno interessa anche le zone prossime al torrino scala, ove risultano deteriorati i raccordi e i risvolti verticali. La perdita di continuità del manto impermeabile consente l'ingresso diretto delle acque meteoriche negli strati sottostanti.

Le condizioni rilevate non appaiono compatibili con un intervento localizzato di semplice rappezzo: tenuto conto dell'estensione dei distacchi, dello stato del supporto e delle infiltrazioni già manifestatesi nell'unità sottostante, si ritiene tecnicamente necessario il rifacimento integrale del pacchetto superficiale interessato, con rimozione della guaina esistente a doppio strato e del massetto, ricostruzione delle pendenze e posa di nuovo sistema impermeabile a doppio strato, esteso ai risvolti del torrino scala.

Documentazione fotografica – copertura



Foto 1 – Vista generale: estese porzioni di guaina sollevate e ripiegate.



Foto 2 – Dettaglio in prossimità del torrino scala: distacchi e discontinuità dei risvolti.



Foto 3 – Lembi di guaina completamente distaccati e presenza di materiali disgregati.



Foto 4 – Vista estesa del lastrico con diffuse fessurazioni e perdita di continuità del manto.

3. Stato della sottostante unità immobiliare

All'interno dell'appartamento sottostante, di pertinenza della procedura esecutiva, sono presenti evidenze di copiosi fenomeni infiltrativi, con estese alonature, rigonfiamenti, sfogliamenti e distacchi delle finiture e dell'intonaco dei soffitti. In alcuni ambienti il degrado interessa porzioni molto ampie del plafone e presenta elementi in fase di distacco, con conseguente rischio di caduta di materiale.

Tali condizioni compromettono gravemente la normale fruibilità dell'unità immobiliare e determinano, di fatto, condizioni di sostanziale inagibilità dei locali maggiormente interessati sino alla messa in sicurezza. Il permanere dell'esposizione alle acque meteoriche è inoltre suscettibile di aggravare rapidamente il degrado delle finiture, degli impianti e delle componenti edilizie, con concreto rischio di riduzione del valore di stima del bene nel breve periodo.

Documentazione fotografica – unità immobiliare sottostante



Foto 5 – Estesi distacchi e sfogliamenti delle finiture del soffitto.



Foto 6 – Diffusi ammaloramenti del plafone e porzioni di intonaco in fase di distacco.



Foto 7 – Alonature e fenomeni infiltrativi visibili sul soffitto di altro ambiente.

4. Necessità e urgenza dell'intervento

Alla luce di quanto riscontrato, l'intervento di ripristino dell'impermeabilizzazione deve ritenersi urgente e non differibile. Il protrarsi dell'attuale situazione, soprattutto in occasione di ulteriori precipitazioni, comporterebbe verosimilmente un aggravamento delle infiltrazioni e dei danni già visibili nell'appartamento pignorato, con incremento dei futuri costi di ripristino e possibile ulteriore deprezzamento del compendio.

Le lavorazioni ritenute necessarie comprendono, in sintesi: predisposizione di ponteggio sui lati Nord, Sud e Ovest; rimozione integrale della guaina bituminosa esistente a doppio strato, compresi i risvolti; demolizione del massetto; smontaggio delle tegole perimetrali; movimentazione, trasporto e conferimento dei materiali di risulta; ricostruzione del massetto delle pendenze; posa di nuovo manto impermeabile bituminoso a doppio strato con risvolti sul torrino scala; applicazione della vernice protettiva; ripristino delle tegole perimetrali.

5. Computo metrico estimativo

È stato predisposto apposito computo metrico estimativo, allegato alla presente relazione, utilizzando per le lavorazioni pertinenti le voci del Prezzario Regione Campania 2026.

L'importo complessivo stimato dei lavori risulta pari a € 41.046,60, oltre IVA, da considerarsi a base di gara e soggetto a ribasso.

6. Ripartizione dei costi ai sensi dell'art. 1126 c.c.

Il lastrico solare è di proprietà esclusiva dell'esecutato e costituisce pertinenza del compendio assoggettato alla procedura esecutiva. Ai fini del presente calcolo si applica il criterio di cui all'art. 1126 c.c.: un terzo della spesa è posto a carico del titolare esclusivo del lastrico e i restanti due terzi sono posti a carico dei proprietari delle unità immobiliari sottostanti cui il lastrico serve da copertura. Essendo state individuate sei unità principali sottostanti, pressoché identiche, i due terzi vengono ripartiti, per il presente computo, in sei quote uguali.

TEL.: 081. 5224738/ FAX: 081. 5224738
CELL.: 328.8498141/ P.E.C. : emanuele.sarno@ordingna.it

Soggetto / gruppo	Quota lastrico	Quota sui 2/3	Quota totale	Importo teorico
[redacted]	1/3	1/9	4/9	€ 18.242,93
[redacted]	—	1/9	1/9	€ 4.560,73
[redacted]	—	1/9	1/9	€ 4.560,73
[redacted]	—	1/9	1/9	€ 4.560,73
[redacted]	—	1/9	1/9	€ 4.560,73
[redacted]	—	1/9	1/9	€ 4.560,73

7. Conclusioni

In conclusione, lo stato attuale del lastrico solare presenta un grave e diffuso deterioramento dell'impermeabilizzazione, con estese porzioni di guaina scollate e sollevate e con conseguenti copiosi fenomeni infiltrativi nell'unità immobiliare sottostante. La situazione richiede un intervento urgente ai fini della conservazione del bene pignorato, della sicurezza e fruibilità dei locali e della tutela del valore economico già attribuito al compendio in sede di stima.

Si ritiene pertanto tecnicamente necessario procedere con urgenza al ripristino integrale dell'impermeabilizzazione secondo le lavorazioni indicate nel computo metrico allegato, rimettendo all'Ill.mo Giudice ogni determinazione sul caso.

***

Allegato: Computo metrico estimativo "Ripristino lastrico solare sub. 7 – Lotto 4";

Casalnuovo di Napoli, 25/08/2026

L'Esperto

Ing. Emanuele Sarno

TEL.: 081. 5224738/ FAX: 081. 5224738
CELL.: 328.8498141/ P.E.C. : emanuele.sarno@ordingna.it