

**Capri, immobile via Tragara, [REDACTED] infiltrazioni idriche nell'unita' oggetto di pignoramento ed in quella sottostante, considerazioni tecniche**

Napoli 23/6/2021

Gentile Dottoressa Capobianco,

ho preso visione dei suoi rilievi fotografici e della relazione del tecnico dell'immobile sottostante.

Le trasmetto di seguito le mie considerazioni in merito ai punti da lei segnalati.

**1) danni all'immobile**

Certamente la situazione dell'unita', sottoposta per anni alle infiltrazioni gia' rilevate nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2018 non puo' che peggiorare. All'epoca fu suggerito di sostituire l'infisso rotto nella camera da letto cui sono presenti i maggiori danni, dalle immagini, pero', mi sembra che cio' non sia stato effettuato o non sia stato effettuato a regola d'arte.

Il valore dell'immobile, ovviamente, ne risente, ma i danni, e non solo quelli in quella zona, in effetti, gia' c'erano e se ne e' tenuto conto nell'attribuzione del valore di mercato.

Le poche migliaia di euro collegabili all'aggravamento da lei segnalato, al momento non ritengo possano avere un impatto significativo sulla procedura di vendita.

**2) Infiltrazioni e danni all'unita' sottostante**

All'epoca dei sopralluoghi quasi tutti gli scarichi del terrazzo erano otturati e cio' causava un ristagno di acqua sul terrazzo che, evidentemente, considerato anche l'invecchiamento del manto di impermeabilizzazione, finiva per infiltrarsi nel solaio sottostante.

Fu suggerito di procedere alla manutenzione degli scarichi stessi e a prove di ruscellazione per verificare lo stato delle pendenze.

Ovviamente e' piu' che possibile che l'impermeabilizzazione del terrazzo sia in qualche punto compromessa, di cio' potrebbe aversi piu' puntuale contezza solo

osservando la posizione delle macchie di umidità rilevate al piano inferiore ed, eventualmente, analizzando con strumentazione adeguata il solaio di calpestio.

Nella relazione, il geom. ██████ fa cenno ad un "tentativo" di impermeabilizzazione del terrazzo (non presente all'epoca dei miei sopralluoghi) evidentemente non andato a buon fine, anche per la mancanza della rete di armatura, o in via di "esaurimento".

Le possibili soluzioni "risolutive" della problematica possono essere o quella di sostituire lo strato impermeabilizzante sottostante il pavimento, previa demolizione dello stesso e rifacimento del massetto di allettamento, o quella di procedere alla ricoperture del pavimento con resine impermeabilizzanti tipo Mapelastic, poste, però, correttamente in opera, con lo spessore suggerito dalle specifiche del prodotto e con l'interposizione tra i diversi strati di una rete di armatura.

Può essere poi presa in considerazione la posa in opera di una pavimentazione "flottante" al di sopra di tutto.

Il costo di quest'ultimo intervento può essere stimato in un intorno tra i 15.000-20.000 Euro mentre per un intervento che comporti la demolizione e la sostituzione completa della pavimentazione bisognerà prevedere un costo tra i 45.000 ed i 70.000 Euro molto dipendente, ovviamente, anche dalla qualità dei rivestimenti prescelti.

Va anche detto che, trattandosi di una situazione particolare, nell'isola di Capri, possono aversi costi a volte molto diversi da quelli riscontrabili in altri territori, così effetti appare nei due preventivi che le sono stati presentati.

Un prima "integrazione" dei due punti di vista potrebbe esser fatta eliminando dai costi previsti in detti preventivi tutto quanto inerente lo smantellamento e trasporto a rifiuto della pavimentazione (oltre 70.000 Euro).

Ultima considerazione: la posa del mapelastic su pavimentazione esistente, per garantire i risultati attesi, deve esser fatta da ditte specializzate in grado di seguire nei dettagli e con precisione le specifiche d'uso del materiale.

Cordiali saluti

Giulio Mangia































































































