

Studio Tecnico

Roggero geom. Gabriele

Via XX Settembre n° 82

14100 Asti (AT)

Tel/fax: 0141/351346

@mail: gabriele.roggero@geopec.it

geom.roggero@gmail.com

P.I.: 01449880051

C.F.: RGGGRL84A21A479N

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI ASTI

RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 105/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

.....
Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®



Io sottoscritto Roggero geom. Gabriele, iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Asti alla posizione n° 1509, con studio in Asti, Via XX Settembre n° 82, in data 23/06/2032, prestavo giuramento di rito per lo svolgimento dell'incarico professionale conferitomi relativo alla procedura esecutiva pendente avanti il Tribunale di Asti N.R.G. 105/2022 e in data 13/04/2026 la G.E. dott.ssa, lette le relazioni depositate dal professionista delegato e la documentazione allegata, chiedeva al sottoscritto di valutare quanto risultava dalle relazioni in questione con particolare riferimento a:

- opportunità di disporre la separazione dei due lotti (alloggio e box auto di pertinenza) alla luce del criterio di economicità;
- valutazione in ordine ai prospettati danni presenti nel box auto.

Il sottoscritto relaziona quanto a seguito:

- in relazione al primo quesito, il sottoscritto ritiene di confermare la già prevista in perizia divisione dei lotti (punto 9 della relazione peritale) e cioè:

LOTTO 1: subalterni 23 e 24 entrambi unità a destinazione abitativa;

LOTTO 2: subalterno 13 (autorimessa);

Pertanto, in conclusione al presente punto, poichè l'autorimessa di fatto, è già divisa dalle unità abitative (l'autorimessa è subalterno 13 mentre le unità abitative sono subalterni 23 e 24) e già costituente lotto a sé stante (lotto 2), a parere del sottoscritto può essere venduta anche separatamente dal lotto 1.

- in relazione al secondo quesito, al fine di esprimere propria valutazione in ordine ai danni evidenziati, a seguito di ulteriore sopralluogo in loco atto a documentare fotograficamente lo stato dei luoghi attuale dell'autorimessa, relaziono quanto a seguito.



Alla data attuale il box auto presenta segni di umidità sia sulle verticalizzazioni di tamponamento che sull'intradosso dell'orizzontamento di copertura.

Tale situazione è, a parere del sottoscritto, maggiormente imputabile alla non ultimazione delle opere relative alla corte pertinenziale del lotto 1.

Nello specifico, le infiltrazioni rilevabili sulle verticalizzazioni del lotto 2 potrebbero essere imputabili alla non corretta nonché non ultimata guaina catramata della corte del lotto 1, in corrispondenza della muratura delle autorimesse emergente da tale predetto livello.



Al fine di eliminare la maggior parte delle infiltrazioni provenienti dalla corte del lotto 1 sarà necessario in prima analisi pulire accuratamente tutta la corte del lotto 1, in seconda analisi verificare che le guaine catramate in essere non presentino danni quali strappi o dissaldature e in terza analisi ripristinare le parti danneggiate e in corrispondenza dell'intersezione tra la corte del

lotto 1 e l'innalzamento della muratura delle autorimesse creare un risvolto, sulla muratura verticale, atta ad evitare che le acque ivi precipitate possano trovare luoghi ove infiltrarsi al di sotto della guaina isolante andando quindi ad intaccare le strutture contro terra.

Per quanto concerne invece le infiltrazioni dalla copertura, anche in questo caso, previa verifica della bontà delle guaine catramate in essere, è necessario almeno ultimare la catramatura della copertura in corrispondenza dello spigolo tra la superficie coperta orizzontale e la verticalizzazione terminante sulla corte del lotto 1 (meglio sarebbe se tutta la parete verticale venisse isolata dalle intemperie).



Altresì vi sono tracce di umidità di risalita in corrispondenza delle murature in elevazioni emergenti dal piano di calpestio dell'autorimessa.

Tale situazione, a parere del sottoscritto, è difficilmente risolvibile senza interventi invasivi che vadano a isolare la base della muratura dal sottostante terreno.

In conclusione al presente punto, a parere del sottoscritto, la maggior parte delle infiltrazioni che oggi sono rilevabili nel lotto 2 (box auto) sono da ricondurre fondamentalmente a tre cause:

- 1) Non adeguata esecuzione delle guaine isolanti della corte del lotto 1 nei confronti delle murature emergenti del lotto 2;
- 2) Non adeguata esecuzione della guaina isolante della copertura del lotto 2;

3) Assenza di manutenzione della corte del lotto 1;

4) Muratura di tamponamento del lotto 2 controterra, con isolamento assente o vetusto (non è dato saperlo in quanto non visibile senza intervento invasivo a tergo) e poggiante a terra senza adeguato isolamento dall'umidità di risalita.

A parere del sottoscritto, con un intervento puntuale e con una direzione lavori accurata da parte di tecnico specializzato nel campo edile è possibile risolvere buona parte delle cause generanti i danni riscontrati.

Tanto dovevo a completo esaurimento di quanto richiesto.

Asti li 22/05/2026

Roggero Geom. Gabriele