

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Astis Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 490/2023 riunita alla 706/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*

\*\*\*

contro

\*\*\*



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



AS  
GIUD

ASTE  
GIUDIZIARIE®

2 di 13  
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95



All'udienza del 30/04/2024, la sottoscritta Arch. De Astis Alessandra, con studio in Via Andrea Millevoi, 503 - 00178 - Roma (RM), email alessandra.de.astis@alice.it, PEC arch.deastis@legalmail.it, Tel. 338 5671482, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina di pertinenza ubicato a Roma (RM) - Via Aurelia 596, edificio 3, interno 9, piano 4 ed S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Aurelia 596, edificio 3, interno H, piano S1

Con provvedimento del 19/03/2025 l'Illustrissimo G.E. Dott.ssa Federica D'Ambrosio incaricava la scrivente di eseguire un sopralluogo presso l'immobile staggito al fine di verificare la sussistenza e le origini delle infiltrazioni lamentate nell'appartamento posto al piano terzo.

" Il G.E. dott. Federica d'Ambrosio,  
letti gli atti;

richiamato il verbale dell'odierna udienza;

ritenuto opportuno, a seguito della segnalazione dell'amministratore del condominio ove insiste l'immobile pignorato, che l'esperto effettui un sopralluogo onde accertare: la sussistenza delle infiltrazioni lamentate, l'urgenza di provvedervi, nonché i presumibili costi per effettuare lavori idonei a fermare il fenomeno infiltrativo;

**P.Q.M.**

Onera a tanto l'esperto che, all'esito, depositerà sintetica relazione sul punto.

Si comunichi all'esperto.

19/03/2025"

In data 07/04/2025 mi sono recata presso i luoghi di causa alle ore 14.20 ed ho eseguito il sopralluogo nell'appartamento oggetto di pignoramento posto al piano quarto int.9 ed in quello posto al piano sottostante alla presenza dell'IVG nella persona del Sig. \*\*\* e dell'amministratore del Condominio Sig. \*\*\* \*\*\*

\*\*\*

All'interno dell'appartamento posto al piano terzo, in particolare dai rilievi metrici fotografici eseguiti, sono risultati evidenti macchie di umidità in una stanza da letto, dove è presente un controsoffitto ed in un ambiente attiguo adibito a lavanderia.

Come meglio evidenziato dalle foto, nella stanza da letto i danni causati dalle infiltrazioni sono posti a ridosso dei faretto incassati nel controsoffitto, con conseguente rischio di corto circuito elettrico.



ASTE GIUDIZIARIE®





Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95





Nel locale lavanderia invece sono presenti fenomeni di fessurazione dell'intonaco che appariva lesionato in più punti a causa della presenza di umidità.





ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

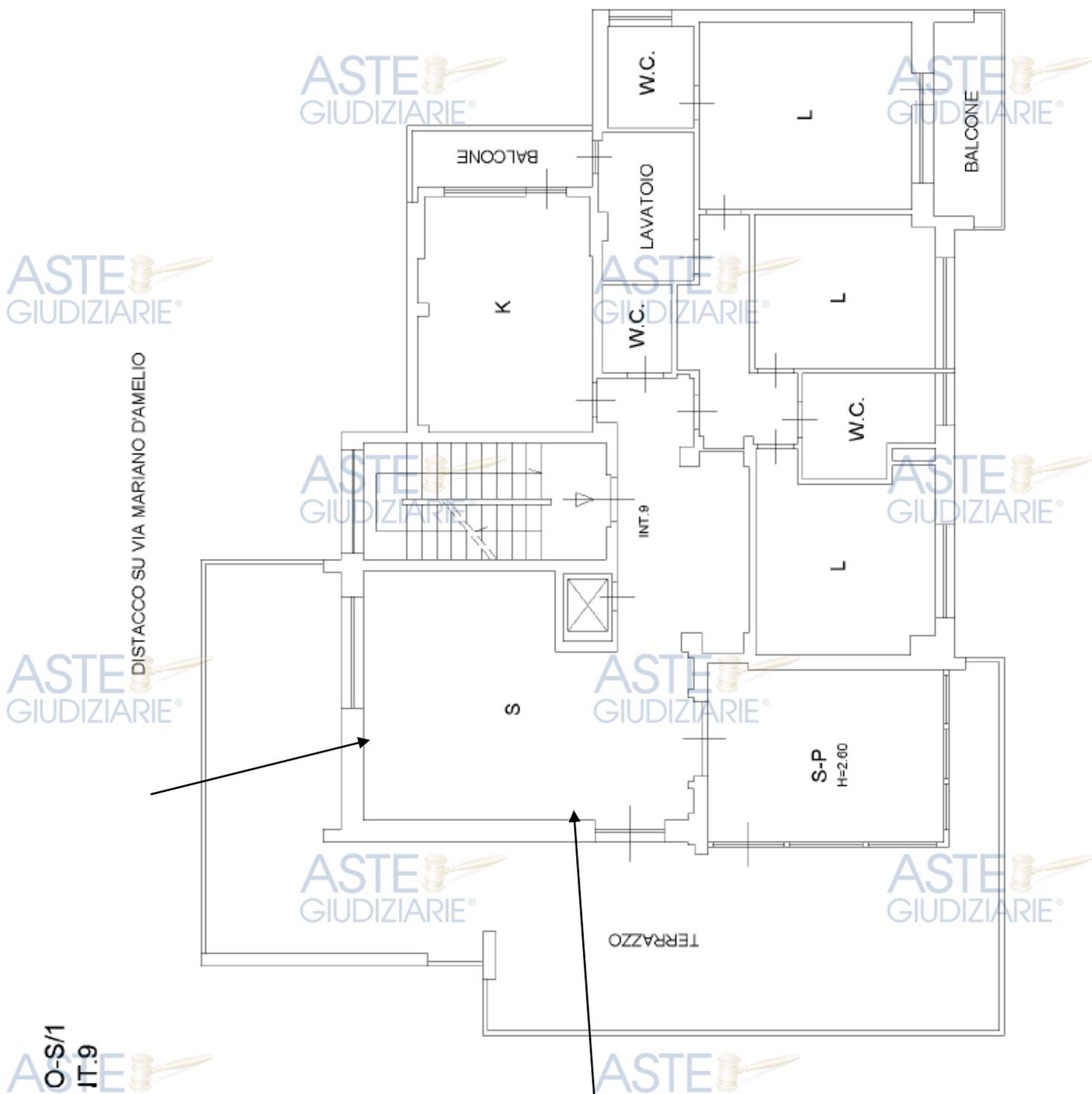
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



I locali succitati sono posti al di sotto del terrazzo dell'appartamento posto al piano 4° int. 9 che costituisce lastrico solare, in particolare nel lato prospiciente Via d'Amelio:



rispetto all'appartamento le infiltrazioni vengono individuate a ridosso del locale soggiorno articolato.

Dai rilievi eseguiti sul terrazzo sono emerse diverse problematiche:

- le infiltrazioni sono state già oggetto di intervento con applicazione di uno strato di resina che tuttavia allo stato attuale risulta deteriorata

- sul lato prospiciente Via Mariano d'Amelio risulta chiuso un bocchettone di raccolta delle acque che causa, in caso di forte pioggia, un accumulo che non defluisce in modo naturale creando un ristagno

- inoltre dalle dichiarazioni del Sig. \*\*\* è emerso che in occasione del rifacimento totale del terrazzo avvenuto anni fa, sono state modificate tutte le pendenze che convergono all'interno di terrazzo nonché il tracciato di raccolta ed i bocchettoni.



Porzione di terrazzo dove è stata applicata la resina

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Presenza di calcare a seguito del ristagno di acque meteoriche



Bocchettone chiuso



In relazione a quanto riscontrato a giudizio della scrivente, al fine verificare le origini dei fenomeni infiltrativi ed arginarli, prima di effettuare interventi costosi ed invasivi, quali il rifacimento del lastrico solare e delle pendenze si può intervenire:

- aprendo nuovamente il bocchettone attualmente chiuso previa pulizia dello stesso e sigillatura a mezzo guaina
- applicando uno strato di resina acrilica monocomponente liquida trasparente impermeabile, sia sulla porzione di pavimentazione prospiciente Via Mariano d'Amelio, sia, previa pulizia, sul lato dove era già stato effettuato l'intervento.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

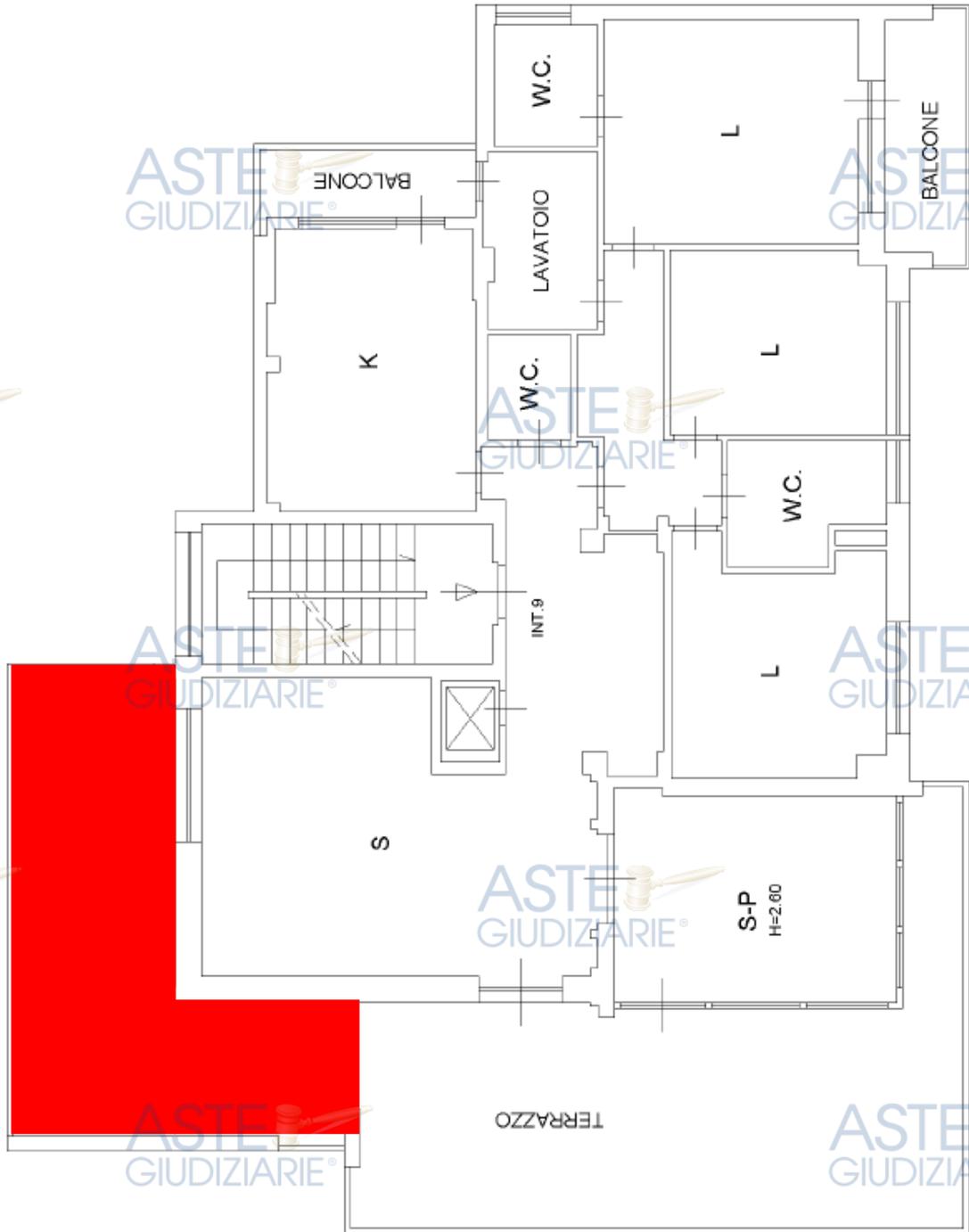
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



DISTACCO SU VIA MARIANO D'AMELIO



O-S/1  
IT.9

Considerando lo spostamento delle suppellettili attualmente presenti sul terrazzo per effettuare l'intervento e la sua ricollocazione dopo aver applicato la resina, si può indicare cautelativamente un costo complessivo di € 1.500,00 per circa 30,00 mq comprensivo di ogni onere indicato.

Si suggerisce in ogni caso di verificare tra le garanzie della polizza condominiale l'esistenza della clausola accessoria ricerca del guasto che consentirebbe a fronte dell'apertura del sinistro, se in garanzia, oltre al risarcimento dei danni provocati al piano inferiore, anche i costi dell'intervento al netto di eventuali franchigie.





Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 08/04/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. De Astis Alessandra

