TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

INTEGRAZIONE PERIZIA RGE 1242/2021 E 480/2025

Ad integrazione della perizia depositata in data 14/09/2026 e in ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 03/09/2026, si deposita la presente integrazione di perizia.

SOPRALLUOGO PER RIPARAZIONE

In data 21/09/2026 la scrivente, congiuntamente alla ditta e al Custode, ha effettuato accesso presso l'appartamento pignorato al fine di eseguire i lavori di riparazione della tubazione di scarico del wc, come disposto dal G.E. con provvedimento del 03/09/2026.

Gli occupanti di entrambi gli appartamenti interessati (appartamento condominiale, int. 3A, al piano terra e appartamento pignorato, int. 7, al piano primo) hanno consentito l'accesso agli ausiliari e alla ditta.

L'affittuario dell'appartamento condominiale, int. 3A, al piano terra ha dichiarato che da diversi mesi non si manifestano perdite e/o infiltrazioni provenienti dal piano superiore. Soffitto e pareti, nonostante la presenza di macchie di umidità e muffe, risultavano asciutte al tatto.

L'occupante dell'appartamento pignorato, int. 7, al piano primo, ha dichiarato di non avere acqua corrente in casa da circa 11 mesi. Circostanza, questa, riscontrata anche in occasione del sopralluogo. Al fine di verificare le cause della indisponibilità di acqua corrente nell'appartamento, l'idraulico della ditta ha aperto tutti i rubinetti filtro di bagno e cucina, e si è recato, insieme al Custode, all'ultimo piano del fabbricato presso il locale cabina idrica, in cui sono posti i contatori dell'acqua dei singoli appartamenti, che è risultato però chiuso a chiave e non è stato possibile accedervi.

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

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

La ditta ha eseguito, presso l'appartamento pignorato, le seguenti lavorazioni:

1) smontaggio del water



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

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

2) demolizione della porzione di pavimento e rivestimento nelle vicinanze della colonna di scarico



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

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

3) demolizione del sottofondo del pavimento e della tamponatura del cavedio di passaggio della colonna di scarico fino a scoprire la tubazione in PVC e la braga di attacco della stessa alla colonna di scarico condominiale in ghisa



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

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

Una volta portato alla luce il tratto di tubazione interessato, è stato possibile verificare che la lesione, riscontrata con la videoispezione del 22/07/2026, non era ispezionabile, né tantomeno riparabile, dal piano primo.

Ci si è quindi recati nel sottostante appartamento condominiale, int. 3A, dove la ditta ha proceduto con le seguenti lavorazioni:

4) demolizione della porzione di tamponatura del cavedio della colonna condominiale, all'angolo tra la parete esterna, la parete tra soggiorno e bagno e il soffitto



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

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116



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

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

Dall'osservazione ravvicinata è emerso che la lesione, riscontrata internamente alla tubazione mediante la videoispezione del 22/07/2026, esternamente non è visibile.



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

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

Al fine di localizzare il punto di fuoriuscita dell'acqua, la ditta incaricata ha effettuato delle prove di scarico da tutti i sanitari (wc, bidet, doccia, lavabo bagno e lavello cucina) dell'appartamento pignorato, int. 7. Si precisa che, considerata l'assenza di acqua corrente nell'appartamento al piano primo, per effettuare le prove di scarico si è gettata nei sanitari acqua prelevata con secchi riempiti dall'appartamento al piano terra.

A seguito delle prove di scarico non si sono riscontrate perdite, né in corrispondenza della braga di ghisa, né della tubazione in PVC. Non si è riscontrata nemmeno la creazione di umidità nelle parti di soffitto e pareti interessate dalle precedenti perdite.

Avendo escluso che il punto di origine della perdita fosse in corrispondenza dalla braga di scarico in ghisa, come ipotizzato a seguito della videoispezione, e non avendo individuato un altro punto di provenienza delle infiltrazioni, non è stata effettuata nessuna riparazione.

Terminate le indagini sopra descritte, la ditta ha proceduto, in entrambi gli appartamenti, con la chiusura e il ripristino delle parti demolite.



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

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116



EVIDENZE

A seguito delle operazioni effettuate (accessi presso entrambi gli immobili, videoispezione, ispezione a vista delle tubazioni, prove di scarico) si riportano le seguenti evidenze e considerazioni:

a) la lesione, riscontrata mediante la videoispezione internamente alla tubazione, non è passante. Non è un foro nella tubazione attraverso cui fuoriesce l'acqua di scarico;
b) le porzioni di pareti e soffitto dell'appartamento, int. 3A, al piano terra risultavano asciutte al tatto. Ciò a riprova del fatto che recentemente non si sono presentate perdite, come anche dichiarato dall'affittuario;
c) l'acqua corrente nell'appartamento pignorato era chiusa, non è stato possibile accedere al contatore generale esterno all'appartamento e non si è, pertanto, potuto verificare se le perdite pregresse derivassero dall'impianto di adduzione invece che da quello di scarico.

CONCLUSIONI

Le indagini effettuate non hanno condotto all'individuazione del punto (o dei punti) da cui provengono le perdite. La ricerca dell'origine delle infiltrazioni in altri punti dell'immobile richiederebbe indagini più invasive (e costose) di quelle finora effettuate, che contemplano le demolizioni di ampie parti di bagno e cucina, volte a

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

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

scoprire e ispezionare le tubazioni idriche di adduzione e scarico. Suddette indagini aggiuntive potrebbero comunque risultare infruttuose o fuorvianti in quanto alcune lesioni potrebbero venire causate dalle stesse operazioni di demolizione.

Si ribadisce la necessità, riportata in perizia, di effettuare una ristrutturazione completa comprensiva di tutti gli impianti dell'appartamento, con particolare riguardo a quelli di adduzione e scarico del bagno e della cucina. Suddetta ristrutturazione sarà a carico e cura dell'aggiudicatario. I relativi costi sono stati opportunamente decurtati dalla stima del valore del Bene.

STATO CONSERVATIVO

In merito allo stato conservativo dell'immobile si segnala la comparsa di macchie sul soffitto del bagno, in corrispondenza dello scaldabagno.

Suddette macchie sembrano essere state causate da infiltrazioni provenienti dall'appartamento soprastante che hanno provocato ammaloramento e distacco di tinta e intonaco all'interno del bagno.

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

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



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

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

Tanto ad integrazione della perizia depositata in data 14/09/2026, la scrivente resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza

Roma, li 23/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lucantoni Eleonora

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALL. 1 – VERBALE SOPRALLUOGO

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

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116