TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

OSSERVAZIONI

In data 05/09/2026, entro i termini indicati nell'invio alle parti del 28/08/2026, il CTP del Condominio, creditore intervenuto, invia osservazioni alla bozza di perizia chiedendo di specificare "che il Condominio risulta estraneo alle lavorazioni necessarie per la risoluzione delle infiltrazioni in atto nella sottostante abitazione condominiale, onde evitare inutili controversie sull'attribuzione delle responsabilità".

CONTRODEDUZIONI

In merito a quanto osservato dal creditore intervenuto si precisa che:

- la videoispezione ha interessato il tratto di tubazioni, lungo circa 40 cm (cfr. ALL. 9), che va dallo scarico del wc (in cui confluiscono anche gli scarichi di lavandino, doccia e bidet) all'imbocco nella colonna condominiale;
- nel tratto ispezionato non sono state riscontrate altre lesioni oltre a quella segnalata in perizia, posizionata sul letto di scorrimento della braga di ingresso nella colonna condominiale di ghisa;
- in data 22/09/2026 verrà effettuata una riparazione, autorizzata dal G.E. con provvedimento del 03/09/2026, della lesione rinvenuta;
- suddetta riparazione, che consiste nel trattamento della braga in ghisa mediante applicazione di resina bicomponente, agisce sulla causa della perdita attraverso la chiusura della lesione, ma è una soluzione temporanea e non garantita;
- una soluzione maggiormente duratura è quella citata nel paragrafo "Stato conservativo" della perizia e consiste nella sostituzione del tratto della colonna interessato e della braga lesionata;
- il fatto che suddetta sostituzione interessi anche il tratto di colonna condominiale è legato a una questione puramente tecnica infatti, perché la lavorazione sia realizzata a regola d'arte, è necessario sostituire l'intero pezzo braga-tratto di colonna condominiale procedendo come di seguito descritto:
  1. demolire pavimento, rivestimento e muratura a chiusura del cavedio di passaggio della colonna di scarico condominiale, al fine di rendere accessibile una ampia porzione della colonna e della braga;
  2. tagliare la colonna di scarico condominiale, sia a monte che a valle della braga (sopra e sotto la stessa);

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

3. rimuovere il tratto di colonna condominiale sezionato e la braga attaccatavi;
4. sostituire il tratto di colonna rimosso e la braga di diramazione;

- per effettuare la sostituzione sopra descritta sono necessarie: autorizzazione dell'Assemblea condominiale, così come prescritto dall'art. 2 del Regolamento di Condominio; comunicazione a tutti i condomini allacciati alla stessa colonna di non usare gli scarichi durante tutto il tempo necessario al completamento della sostituzione;
- si consiglia di effettuare la sostituzione sopra descritta congiuntamente al rifacimento completo del bagno, comprensivo di tutti gli impianti idrici (adduzione e scarico);
- la considerazione dello stato manutentivo dell'immobile come pessimo comprende anche la sostituzione dell'intero pezzo braga-tratto di colonna condominiale, il rifacimento del bagno e di tutti gli impianti;
- l'inclusione del pessimo stato manutentivo dell'immobile nel processo di stima mediante MCA, è una forma di decurtazione delle spese, che l'aggiudicatario dovrà sostenere, e comprende anche i costi necessari al rifacimento completo del bagno e di tutti i relativi impianti idrici (adduzione e scarico);

Per quanto sopra esposto, a completamento di quanto riportato in perizia, si ribadisce che:

- nel breve tratto di tubazioni esaminato con la videoispezione non sono state riscontrate lesioni sulla colonna condominiale;
- la risoluzione del problema dell'infiltrazione, mediante sostituzione dell'intero pezzo braga-tratto di colonna condominiale, è a carico dell'aggiudicatario e non è responsabilità del Condominio.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto 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 14/09/2026

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

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