TRIBUNALE DI ROMA
IV SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice dott.ssa CRISTINA ALBANO
RGE 1242/2021 e RGE 480/2025 riunite

Io sottoscritta Esperto stimatore Architetto ELEONORA LUCANTONI, nata a Roma il 14/04/1983 con studio in Roma, email LUCANTONIELEONORA@GMAIL.COM, pec. E.LUCANTONI@PEC.ARCHRM.IT, al fine di dare seguito al provvedimento del G.E. del 3/9/2026, si è recata congiuntamente al Custode giudiziario Avvocato Alessandro Turi e alla ditta , presso il compendio pignorato, alle ore 8:30, per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione.
L'occupante del Bene, sig. , ha consentito l'accesso.
La ditta , nella persona del sig. , unitamente a un suo collaboratore, ha proceduto con le seguenti lavorazioni:

1- Smontaggio del water
2- demolizione di porzione di pavimento e rivestimento nelle vicinanze della colonna di scarico
3- demolizione di sottofondo e tamponature del cavedio di passaggio della colonna di scarico fino allo scoprire tubazione di scarico domestico in PVC, staffaggio della stessa alla colonna condominiale con giunto

È stato così possibile ispezionare le tubazioni interessate e si è potuto verificare che in corrispondenza della parte della tubazione interessata dalla lesione riscontrata nella videoispezione del 22/7/2026 non era ispezionabile dal piano primo. Ci siamo pertanto recati presso l'appartamento di proprietà condominiale al piano terra. Il sig. ha consentito l'accesso. La ditta ha proceduto con la demolizione di porzione di tamponatura della colonna condominiale e al fine di scoprire la porzione di tubazione in PVC e l'attacco della stessa alla braga di ghisa. Esternamente alla braga di ghisa non era visibile la lesione riscontrata internamente mediante la videoispezione. Si è proceduto quindi a effettuare delle prove di scarico del wc, del bidet, della doccia, del lavabo del bagno e del lavandino della cucina. A seguito delle prove di scarico non si è riscontrata né la perdita in corrispondenza della braga di ghisa, né della tubazione in PVC. Non si è riscontrata neanche la creazione di umidità nelle parti di soffitto macchiate dalle precedenti perdite. Si precisa che le suddette prove di scarico sono state effettuate mediante approvvigionamento di acqua con secchi riempiti nell'appartamento del piano terra perché si è rilevato che il bene pignorato era privo di acqua corrente, nonostante tutti i rubinetti fisici del bagno e cucina, fossero aperti.

si è

Si precisa Contattato l'Amministratore per l'apertura della porta del locale ove contenente il contatore dell'acqua dei vari appartamenti ma non è stato possibile accedere al predetto locale in quanto la chiave in possesso di una condomina, incaricata dell'Amministratore, non apriva.

Si precisa inoltre che dalle ispezioni effettuate presso l'appartamento al piano terra le macchie su pareti e soffitto risultavano asciutte. Le sig. dichiarano che da diversi mesi non si verificano più perdite.

Si è proceduto alla chiusura e al ripristino delle parti demolite sia al piano terra che al piano primo.

Verbale chiuso alle ore 12:00

AVV. A. TUZI

ARCH. ELEONORA LUCANTONI [illegible]

per

per il sig.

(figlio)