

**Verifica dei danni subiti dal Sig. Luca Mariani proprietario dell'appartamento sito in Via Giovanni Battista Scaramelli n. 21 a seguito di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla proprietà Marini posta al piano superiore.**



## Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE GENERALE FABBRICATO.....	4
3. INQUADRAMENTO CATASTALE ED URBANISTICO .....	5
4. ESITI DEL SOPRALLUOGO .....	6
5. CONCLUSIONI.....	9



## 1. PREMESSA

---

Il sottoscritto Dr. Ing. Francesco Papalia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. A35513, per incarico ricevuto dal committente, Ing. Luca Mariani, redige la presente perizia tecnica relativamente alle condizioni in cui versa il locale ad uso residenziale posto al piano terreno in via Giovan Battista Scaramelli n 21, Roma.

Al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, il sottoscritto ha effettuato il 20 Aprile c.a. presso l'immobile in oggetto un sopralluogo conoscitivo, in presenza del proprietario stesso. Le risultanze sono di seguito descritte.

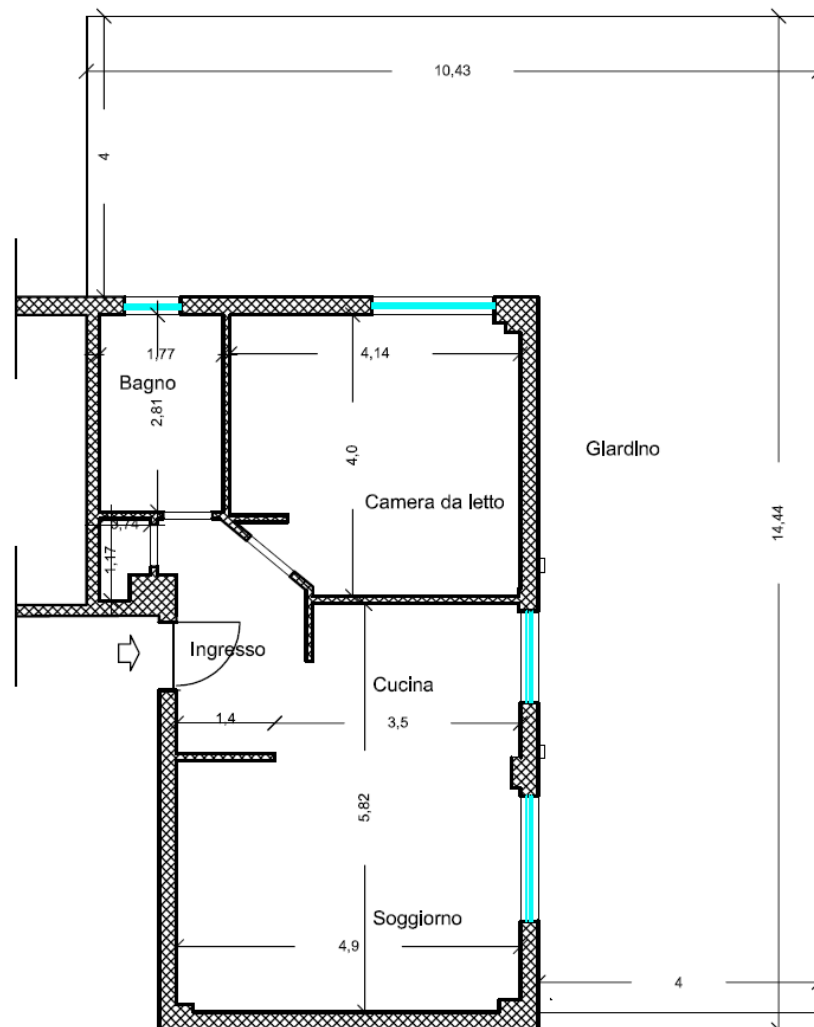


## 2. DESCRIZIONE GENERALE FABBRICATO

L'immobile, oggetto del sopralluogo, fa parte del complesso residenziale sito in via Giovan Battista Scaramelli n 21, Roma.

La struttura portante del complesso residenziale è in cemento armato e si sviluppa su 4 livelli per un totale di n. 8 appartamenti. L'appartamento è situato al pian terreno del complesso residenziale, ha pianta rettangolare ed è costituito da quattro vani: un soggiorno, una cucina, un bagno, una camera da letto e comprende anche un giardino pavimentato esclusivo.

H interpiano: 2,9 m



### 3. INQUADRAMENTO CATASTALE ED URBANISTICO

---

L'immobile riportato in Catasto Fabbricati al foglio 638 particella 550 subalterno 1 e ricade in Zona 6 categoria 02 , classe 05, tariffa 139,44336, consistenza 4,50, rendita 627,50.



#### 4. ESITI DEL SOPRALLUOGO

---

A seguito del sopralluogo presso il condominio in oggetto, si è constatata la presenza di due fenomeni di infiltrazione (Allegato 1) :

- Il primo fenomeno infiltrativo tutt'ora in atto, interessa il soffitto del bagno in corrispondenza del cavedio dove è presente la colonna di scarico. L'inizio del fenomeno è antecedente alla perizia tecnica dell'architetto Massimo Grazioli datata 10/12/2015 ed esattamente è collocato nel Giugno 2015. In base alla relazione del tecnico Manuel Vargas datata 24/04/2017 , si evince che l'infiltrazione di acqua nel bagno dell'Ing. Mariani è causata da un danno dell'impianto idraulico del bagno della signora Marini e probabilmente dallo scarico del water, **con la possibilità che siano infiltrazioni di acque nere.** In dimostranza che il fenomeno è tutt'oggi in atto si allega immagine del 20 Settembre 2015 (*Foto 1*) e immagine del 24/04/2017 (*Foto 2-3*)





Questo Fenomeno ha prodotto umidità nei muri e nel solaio, per poi col tempo dare luogo a sbollature e efflorescenze di muffa nell'intonaco e nella tinteggiatura esistente, **molto pericolose per la salute delle persone.**



Si rilevano tutt'oggi oltre alla presenza di macchie asciutte e umidità ulteriori macchie chiare, che indicano la piena attività del fenomeno.

- Il secondo fenomeno infiltrativo riguarda il soffitto dell'ambiente adibito a soggiorno, all'angolo a confine con il giardino di pertinenza e con la strada. Il principio del fenomeno è collocabile a Settembre 2015. Le cause dell'infiltrazioni, come constatate dal tecnico Manuel Vargas che in data 2 Febbraio c.a. presso l'immobile in oggetto ha eseguito un sopralluogo conoscitivo, in presenza dell'Ing. Mariani, del tecnico Carella Stefano in qualità di Ditta incaricata dal Sig. Bernardini Mario amministratore del condominio e dell'Avv. Testa che rappresentava la Sig.ra Marini, sono da attribuire ad una perdita della caldaia di proprietà della signora Marini.



**Foto 3**

Infiltrazioni di  
acqua nel salone

Si ritiene lecito precisare che il soggiorno dell'appartamento dell'Ing. Mariani sottostante la caldaia presenta macchie di umidità e muffe nelle pareti, nel soffitto e nel pavimento, molto pericolose per la salute delle persone.



## 5. CONCLUSIONI

---

Per quanto fin qui esposto e dall'analisi visiva dello stato dei luoghi sopra descritto, si può concludere verosimilmente, che la causa di tali danni possa essere attribuita in prima approssimazione, alla perdita della caldaia, da un danno dell'impianto idraulico del bagno e probabilmente dallo scarico del water di proprietà della signora Marini. Si fa presente che l'infiltrazione di acqua proveniente dalla caldaia dell'appartamento della Sig. Marini è pericolosamente venuta a contatto anche con l'impianto elettrico dell'appartamento dell'Ing. Mariani, sia nel motore elettrico della tapparella che in una presa di corrente.

Il persistere e l'aggravarsi dei fenomeni in precedenza descritti potrebbe comportare l'insorgere e l'instaurarsi di problematiche più gravi, concernenti:

- La salubrità degli ambienti: come precisato dall'Organizzazione Mondiale della Sanità (World Health Organization), occupandosi già dall'inizio degli anni 2000 e divulgando varie pubblicazioni, una eccessiva presenza di umidità e muffe in casa sono una minaccia per la salute in quanto possono determinare malattie respiratorie, asma, allergie. Inoltre **si fa notare la presenza di due bambine di età inferiore ai 4 anni.**
- Rischio elettrico (folgorazioni, corto circuito)
- Rischio sulla stabilità della struttura, dato che la presenza di infiltrazioni determina fenomeni di carbonatazione nelle strutture in cemento armato e ossidazione nelle componenti metalliche della struttura .
- Danni a mobilio ed elettrodomestici

**Si fa presente che a tutt'oggi, per tutti i rischi sopra citati e come già esposto nella perizia tecnica dell'architetto Massimo Grazioli l'abitazione del Sig. Mariani non può essere considerata abitabile fino a quando non verrà ripristinata la situazione quo ante.**

Per tutto quanto fin qui esposto, nell'attesa di veder risolto il problema di infiltrazioni al piano terreno di proprietà Mariani, si procede alla quantificazione dei danni presenti attualmente :

- **Descrizione e computo dei lavori a farsi per il ripristino dello status quo; (Allegato 3)**

1. Scartavetratura e pulitura della pittura esistente sulle pareti e soffitto ;
2. Spicconatura, ove necessita, dell'intonaco del soffitto e delle pareti ;
3. Rifacimento delle pareti e soffitto con intonaco cementizio e sabbia fine, con ultimo strato con polvere di marmo e calce idrata;
4. Ripristino delle tracce e sistemazione dell'impianto elettrico esistente;
5. Trasporto a rifiuto materiali di risulta;
6. Tinteggiatura con pittura lavabile di resina sintetica emulsionabile (idropittura) su tutte le pareti oggetto dei lavori, a tre mani a coprire, compresa la preparazione delle superfici con rasatura stuccatura e imprimitura.

**Pertanto dal computo metrico allegato alla presente si è computato un totale dei lavori di € 2.242,30 (duemiladuecentoquarantadue/00).**

- **Quantificazione del mancato utile per la non locazione dell'immobile; (Allegato 4)**

Mancato utilizzo dell'unità immobiliare da parte del Sig. Mariani Luca ha determinato una perdita economica mensile di € 18.952,00 (diciottomilanovecentocinquantadue/00).

- **Quantificazione valore e descrizione elenco di mobili e suppellettili; (Allegato 5)**

Elenco mobili e suppellettili presenti nella proprietà' del Sig. Mariani Luca danneggiati dalle infiltrazioni, viene computato un totale danni pari ad € 400 (quattrocento/00).

- **Quantificazione del ripristino e revisione della parte elettrica;**

Per il ripristino e la revisione dell'impianto elettrico, per quanto valutato in fase di sopralluogo da parte di un tecnico del settore, incluso l'eventuale sostituzione di filature o apparecchi di comando danneggiati, si è potuto quantificare il tutto in € 150.00 (centocinquanta/00).

- **Quantificazione Spesa tecnica;**

La spesa prevede una perizia tecnica quantificabili in 1000 € (mille/00).

**La quantificazione dei danni subiti dal Sig. Mariani Luca ad oggi, sono:**

1) Canone locativo per mancato utile immobile	18.952,00 €
2) Computo metrico estimativo dei lavori di ripristino dello status quo	2.242,30 €
3) Quantificazione valori di mobili e suppellettili	400,00 €
4) Quantificazione del ripristino e sistemazione della parte elettrica	150,00 €
5) Spese tecniche	1.000,00 €
<b>Sommano</b>	<b>22.744,30 €</b>

**Totali danni subiti pari ad € 22.744,30 (ventiduemilasettecentoquarantaquattro/30)**

Tanto dovevasi in evasione dell'incarico ricevuto.

Roma, 29 Aprile 2017

**Si allegano:**

- I. Planimetria Infiltrazioni;
- II. Tabella OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- III. Computo metrico dei lavori di ripristino dello status quo;
- IV. Quantificazione del mancato utile per la non locazione dell'immobile;
- V. Computo metrico danni a mobili e suppellettili;
- VI. Documentazione fotografica.

