



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione immobiliare R.G. 273/2023

Giudice Dott. ssa Valentina Imperiale



Custode giudiziario Avv. Busardò Maria Grazia



**Relazione tecnica per i lavori di messa in sicurezza e
per le opere di ripristino da detrarre dal valore di stima**



Creditore: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]



L'esperto stimatore

Palermo, 26/05/2025

Arch. Carolina Taragnolini





La scrivente Arch. Carolina Taragnolini, visto il provvedimento di richiamo del Giudice del 05/05/2025 comunicato a mezzo pec in data 06/05/2025, formula la seguente relazione tecnica al fine di rispondere ai quesiti formulati nello stesso che di seguito si riportano:

1. l'esistenza di situazioni di pericolo per le cose o le persone che rendono impossibile la prosecuzione dello stato di occupazione dell'immobile;
2. la causa delle situazioni di pericolo;
3. la determinazione *analitica e dettagliata* delle spese occorrenti per l'esecuzione degli eventuali lavori *urgenti ed indifferibili* di messa in sicurezza, il cui fondo spese per la realizzazione dovrà essere predisposto dal ceto creditorio; nonché – con indicazione separata dei costi – dei lavori che possono essere effettuati successivamente dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile al fine di decurtarli dal valore di stima;
4. la sussistenza di altre ed eventuali fonti di pericolo.

1. La scrivente, previo accordo raggiunto per le vie brevi con la conduttrice dell'immobile [REDACTED], il giorno 12/05/2025 alle ore 15:30 si recava sui luoghi oggetto di pignoramento e ubicati a Palermo in Via Santa Maria di Gesù n. 82/A piano primo (identificato al catasto fabbricati al fg. 75 p.lla 307 sub 3), effettuava un sopralluogo al fine di procedere alla verifica dei danni lamentati dalla conduttrice. In tale occasione la scrivente prendeva visione dei luoghi ed effettuava un rilievo fotografico. Si rilevavano ampie e diffuse manifestazioni di muffa sulle pareti e sui soffitti del corridoio e delle camere da letto (**All. 3**). Esse erano già presenti durante le operazioni peritali del 25/07/2024 sebbene in modo del tutto minimale e trascurabile.

Tali manifestazioni rendono attualmente – vista la loro attuale estensione e diffusione – l'ambiente probabilmente insalubre e non abitabile per gli occupanti.

4. Si riscontravano, altresì, alcuni ammaloramenti in corrispondenza del soffitto del corridoio che necessitano di un intervento di messa in sicurezza al fine di preservare l'incolumità di persone e cose.

2. La scrivente, al fine di identificare le possibili cause di detti fenomeni ha osservato dalla strada il prospetto laterale nord-est constatando che lo stesso è del tutto privo dello strato di finitura e tinteggiatura che unitamente all'intonaco sono deputati a proteggere la struttura dagli agenti atmosferici, a migliorare l'isolamento termico e a regolare l'umidità.





Ciò costituisce, con ogni probabilità, la causa primaria se non l'unica delle osservate manifestazioni.

Detto prospetto laterale è proprio dell'intero edificio e parte comune dello stesso. Come già rilevato nella relazione di stima, tuttavia, le unità immobiliari che compongono la palazzina non hanno costituito alcun condominio sicché gli eventuali lavori di manutenzione di tale facciata dovrebbero coinvolgere anche gli altri proprietari comunisti. Sempre al fine di verificare eventuali possibili ulteriori cause dei rilevati fenomeni, la scrivente chiedeva alla Sig.ra Rizzo se avrebbe potuto attivarsi con i proprietari dell'immobile posto al piano superiore per accedervi così da accertarsi dell'eventuale presenza di fenomeni simili e/o di possibili cause dei danni riscontrati. Tale accesso veniva però negato e quindi non si potevano effettuare tali verifiche.

3. Alla luce di quanto sopra, si ritiene che:

- i lavori urgenti e indifferibili per la sicurezza di persone o cose siano quelli riguardanti la messa in sicurezza dell'estradosso del solaio del corridoio pari a approssimativamente a **€ 1.064,56** (esclusi iva e oneri di legge) come da allegato computo metrico redatto secondo il vigente Prezzario della Regione Sicilia **(All.4)**;
- i lavori che potranno essere effettuati successivamente dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile da decurtarsi dal valore di stima e che riguardano il trattamento delle pareti e dei soffitti con prodotto antimuffa, la tinteggiatura degli stessi, il risanamento dell'estradosso del solaio del corridoio sono pari a **€ 6.927,05** esclusi iva e oneri di legge **(All.5)**;
- La quota di pertinenza dell'unità immobiliare in parola, rispetto alle intere opere di manutenzione del prospetto laterale dell'intero edificio è pari a **€ 3.479,69** (€ 27.837,57/8 unità abitative) escluso iva e oneri di legge **(All.6)**;

In conclusione, visti i superiori costi, appare opportuno ridurre corrispondentemente il valore di stima del bene che, quindi sarà pari a valore di mercato espresso nella perizia di stima depositata pari a € 87.216,36 (al netto dei relativi costi già ivi calcolati), al quale andranno sottratti gli ulteriori costi sopra riportati esclusi iva e oneri di legge (ad eccezione dei lavori urgenti) come da computi metrici allegati.

Valore di mercato lotto unico= € 76.809,62 (€ 87.216,36 - € 6.927,05 - € 3.479,69)

(Settantaseimilaottocentonove/62)





PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**. Pertanto:

€ 76.809,62 – 5% (pari a € 3.840,48) = € 72.969,14 **(che si arrotondano in € 72,969,00)**

Si allegano:

- Allegato n.1 _ Verbale sopralluogo del 12/05/2025;
- Allegato n. 2 _ Planimetria con coni ottici;
- Allegato n. 3 _ Rilievo fotografico;
- Allegato n. 4 _ Computo metrico estimativo lavori urgenti e costi sicurezza;
- Allegato n. 5 _ Computo metrico estimativo lavori di ripristino immobile e costi sicurezza;
- Allegato n. 6 _ Computo metrico estimativo lavori di ripristino del prospetto laterale (parte comune).

Con osservanza.

Palermo, 27/05/2025

L'esperto stimatore

Arch. Carolina Taragnolini

