

## SEZIONE EE.II.

Relazione finalizzata a verificare la natura degli ammaloramenti riscontrati dal custode presso l'immobile pignorato stabilendo se gli stessi siano idonei ad incidere al ribasso del compendio staggito, alla luce delle decurtazioni già operate in conformità all'ordinanza di delega.  
90/2023 del R.G.E.

Procedura promossa da:

**AMCO Asset Management Company S.p.A. e per essa Special Gardant S.p.A.**

Contro:

\*\*\*\*\*

\* \* \*

In data 13.11.2025, il sottoscritto **Arch. Filippo Zerilli**, ha ricevuto l'ordinanza di pari data con la quale, il G.E., gli assegnava il seguente mandato.

***Assegna il compito di verificare la natura degli ammaloramenti riscontrati dal custode giudiziario presso il compendio pignorato e descritti nella relazione depositata in data 24.10.2025, stabilendo se gli stessi siano idonei ad incidere al ribasso sul valore del compendio pignorato, alla luce delle decurtazioni già operate in conformità all'ordinanza di delega.***

Seguiva il giuramento telematico depositato il 15 novembre 2015. Il 26.11.2025, previo avviso per le vie brevi, il sottoscritto, si è recato in Bagheria nella Via Primo Incorvino n. 21 dove, in compagnia del sig.\*\*\*\*\*, ha eseguito la perlustrazione dell'immobile staggito, ha preso appunti e scattato delle fotografie che in calce alla presente vengono offerte.

**ALLAGAMENTO.** Il custode, nella relazione depositata in Tribunale il 24.10.2025, ha segnalato, dietro informative ricevute dall'occupante, che si era verificato un allagamento a seguito del cattivo funzionamento delle tubature di scarico inserite in un cavedio che passa all'interno dell'immobile staggito. Le foto accluse allo scritto ne facevano vedere gli esiti, ossia un segno sulle pareti che indicava il livello raggiunto dall'acqua rispetto al pavimento.

Alla data del sopralluoso (26.11.2025), il CTU, non ha rinvenuto alcun evidente postumo dell'allagamento, nel senso che i muri risultavano, sebbene in parte, risanati dallo stesso sig.\*\*\*\*\* che aveva provveduto alla rimozione di parte degli intonaci ammalorati ed al loro rifacimento con la costituzione di un labris fatto da intonaco con finitura che imita un ammattonato a giunti sfalsati (foto n. 21-22). I lavori erano ancora in corso di esecuzione nel salotto e nell'appendice cucina. Il cavedio risultava, comunque, riparato e funzionante.



Nelle more tra l'emissione dell'ordinanza ed il sopralluogo, il sig. \*\*\*\*\* ha segnalato al custode, anche attraverso l'invio di immagini fotografiche, la caduta di calcinacci, provenienti dal balcone di primo piano, nel terrazzino attinente al salotto (foto n. 1-3), nonché la presenza di umidità-infiltrazioni nella parete, lato esterno, della cucina (foto n. 9-10), e nella stessa (parete) che appartiene al bagno (foto n. 13-14).

**CADUTA DI CALCINACCI NEL TERRAZZINO.** Nel terrazzino, in effetti, si è verificata la caduta di calcinacci e pezzi di intonaco dal superiore intradosso del balcone che appartiene ad altro condomino (foto n. 1-3). Pregresse infiltrazioni d'acqua, umidità e vetustà hanno provocato l'ossidazione delle barre di armatura cui è seguito il loro rigonfiamento indi la scalzatura del calcestruzzo copri ferro e dell'intonaco in diversi punti dell'ampio oggetto. Le foto che seguono, scattate dal sottoscritto durante l'accesso, ne sono palese testimonianza (foto n. 1-3).

Chi scrive ha invitato il sig. \*\*\*\*\* senza indugio alcuno, in attesa che venisse compilata questa relazione ed il custode potesse allertare il proprietario del piano di sopra, a rimuovere tutte quelle parti che risultano decoese, rigonfie e prossime a precipitare onde assicurare a lui ed alla sua famiglia la necessaria sicurezza.

Il balcone, infatti, è considerato un'estensione esclusiva dell'appartamento cui appartiene, trattandosi di un prolungamento della proprietà, a patto che si tratti di un balcone aggettante che sporge dalla facciata, come nel caso d specie. Questo perché non svolge funzioni di sostegno o copertura necessarie all'edificio e rientra nella proprietà esclusiva del condomino che ne è titolare. Conseguente che a questi è ascritto l'onere della manutenzione non rilevando, a giudizio dello scrivente, la presenza di una struttura in alluminio anodizzato e vetri (sempre rimuovibile) che forma la chiusura del terrazzino (consulta la pianta dello stato di fatto in calce alla presente). In ogni caso è più che verosimile che l'ammaloramento sia risalente nel tempo e che solo qualche giorno fa si è appalesato il processo di scalzamento che ha "covato" per anni.

**UMIDITA' ED INFILTRAZIONI NELLA CUCINA E NEL BAGNO.** I fenomeni umidiferi rinvenuti durante il sopralluogo, ma già sussistenti all'epoca in cui l'esperto stimatore ha eseguito la valutazione, sono dovuti ad infiltrazioni d'acqua provenienti dal muro esterno e più esattamente dalla zona di contatto tra la parete perimetrale e la rampa di scala che conduce al piano superiore (foto n. 15-17). Nelle aree di contatto tra i marmi di rivestimento o battiscopa ed il muro perimetrale dell'edificio, più puntualmente nelle superfici interstiziali, è penetrata l'acqua piovana che ha causato uno stato di umidità marcato in cucina (ma la situazione era pressochè identica all'epoca del primo accesso finalizzato alla stima - vedi le foto unite alla stima) e nel bagno. A questi fenomeni si unisce, a parere del sottoscritto, anche un'umidità da condensa atteso che tanto in cucina (foto n. 9-10), quanto nel bagno (foto n. 13-14), si sviluppano temperature più elevate (cottura cibi ed acqua calda nella doccia) che fanno condensare il vapore sulle pareti fredde esterne, ove, appunto, vi sono le dette infiltrazioni. Il mix non solo è devastante per gli intonaci e le pitture, ma provoca anche l'insalubrità dei due ambienti. L'umidità rinvenuta in cucina e nel bagno è ascrivibile al proprietario del primo piano che ha l'uso esclusivo della scala esterna, nonché al condominio tutto perché ha pure riscontrato, proprio sopra la stessa scala, il deterioramento di una trave portante che mostra i ferri di armatura a vista ormai consunti e fortemente ridotti di sezione (foto n. 17-18). L'umidità da condensa deve essere risolta, invece, dal sig. \*\*\*\*\* mediante l'uso di adeguati prodotti, ma soprattutto attraverso una conveniente ventilazione degli ambienti. I due fenomeni, comunque sono correlati tra di loro. Giova segnalare che l'umidità da condensa è pure presente nella parete della camera da letto matrimoniale, come mostra la foto n. 20 e lungo uno stipite del portone di ingresso all'appartamento (foto n. 7-8).

**UMIDITA' ASCENDENTE.** A tutto ciò descritto ciò si unisce anche una pronunciata umidità ascendente proveniente, cioè, dal sotto suolo che è risalita lungo i muri (ne è dimostrazione la tipica macchia ad "onda marina" che caratterizza le pareti) tanto in cucina (foto n. 11), nel salotto (foto n. 4-5) che sul muro estremo del prospetto principale (foto n. 6).

**GLI INFISSI.** I serramenti esterni dell'appartamento sono realizzati in metallo e risalgono all'epoca di costruzione dello stabile (più di 40 anni or sono); essi sono costituiti da un imbottito in lamierino a cui sono agganciate le finestre. Tanto gli imbotti quanto i serramenti sono ormai in uno stato di avanzato degrato (foto n. 23-25) essendosi arrugginiti e talvolta pure bucati (imbotti) con la conseguenza che non sono più a tenuta, favoriscono l'ingresso dell'acqua (foto n. 16) e contribuiscono, soprattutto in inverno, a mantenere basse le temperature all'interno della casa, a prescindere da ogni fonte di calore che può essere utilizzata (stufe, pompe di calore, etc.). Fonte di calore che da un lato tenta di lenire il freddo, ma dall'altra favorisce la condensazione dell'aria calda, dunque l'umidità (da condensa) lungo tutte le pareti, soprattutto quelle perimetrali, ed anche sugli stessi infissi (fenomeno dell'appannamento con brina).

**INCIDENZA AL RIBASSO DEL COMPENDIO STAGGITO.** Il valore del bene stabilito dal perito estimatore, Arch. Lynda La Manna, è stato di € 51.750,00, al netto di una molteplicità di spese in detrazione che sono state individuate per il completamento della sanatoria, per la sostituzione dell'infisso del bagno, la rimozione della veranda, etc. Da informazioni assunte dal custode e delegato alla vendita, Avv. Livio Fiorani, emerge che la prossima asta sarà celebrata con un prezzo base di € 24.742,97, ovvero a meno della metà di quello di partenza, più precisamente ribassato di circa € 27.000,00. Conseguenza che i lavori di manutenzione che dovrebbero essere fatti dall'aggiudicatario possono, in effetti, rientrare in questa ultima somma, senza contare che la prossima offerta minima di acquisto sarà di circa € 18.500,00 e che in presenza di un unico offerente, l'alloggio, potrà essere aggiudicato con un ulteriore sconto del 25%, pari ad € 6.185,74. Per quanto fin qui argomentato, ritiene che le opere interne da realizzare per risolvere i problemi prima segnalati non possono incidere sul prezzo d'asta poiché le decurtazioni già operate sul valore iniziale, e quelle a venire, sono sufficienti a coprire le spese di bonifica legate all'appartamento in parola e riferite alla relazione depositata il 4.10.2025 dal custode.

Tanto doveva in adempimento dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Termini Imerese, li 01/12/2025

Arch. Zerilli Filippo





Foto n. 1. Calcinacci in terra sul terrazzino. Foto n. 2. Il sotto balcone del primo piano copre il detto terrazzino.



Foto n. 3. Altra immagine del sotto balcone.



Foto n. 4. Umidità ascendente nel salotto.



Foto n. 5. Umidità ascendente in un'altra parete del salotto.

Si veda la pianta acclusa alla fine nella quale sono segnati, in colori diversi, i siti e la diversa fenomenologia dell'umidità.





Foto n. 6. Umidità ascendente sulla parete principale del prospetto, in corrispondenza della cucina. Vedi la pianta che segue.



Foto n. 7 e 8. Fenomeni di umidità da condensa ai lati del portone di accesso alla casa.





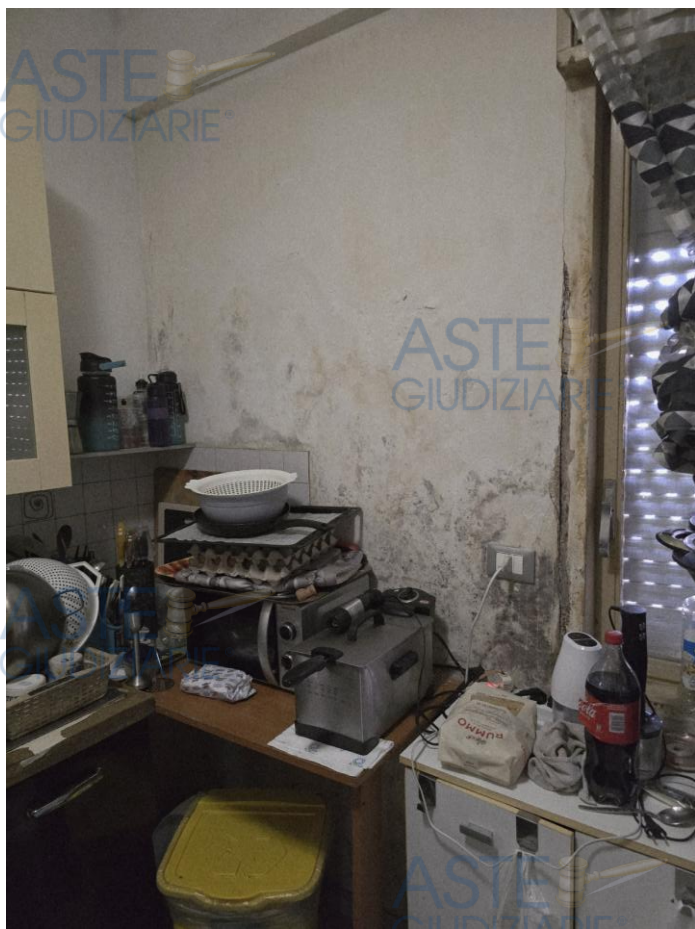


Foto n. 9-10. Forte umidità nella parete della cucina che confina con la scala. Vedi la pianta che segue.



Foto n. 11-12. Umidità ascendente nell'altra parete della cucina. Vedi la pianta che segue.

7 di 13







Foto n. 13 e 14. Il bagno con umidità da condensa e

da infiltrazione esterna.







Foto n. 15. Scrostatura di intonaco esterno da umidità in corrispondenza della cucina. La scala di accesso al 1° piano è attaccata al muro esterno che delimita la cucina. L'imbotto della finestra è consunto dalla ruggine.



Foto n. 16. Dettaglio dell'imbotto della cucina ormai fradicio. Foto n. 17. La trave in c.a.a vista corrisponde a quella del bagno, foto n. 14.







Foto n. 18. Dettaglio della trave con i ferri ormai diminuiti di sezione e fortemente ossidati.



Foto n. 19. La finestra del bagno (foto n. 14) vista dall'esterno e posta nel sotto scala.



Foto n. 20. Umidità da condensa nella camera da letto, vedi la pianta in calce.



Foto n. 21. I lavori di bonifica in corso di esecuzione da parte del \*\*\*\*\*





Foto n. 22. Sempre il salotto con il lambries realizzato dall'esecutato così da eliminare l'umidità.



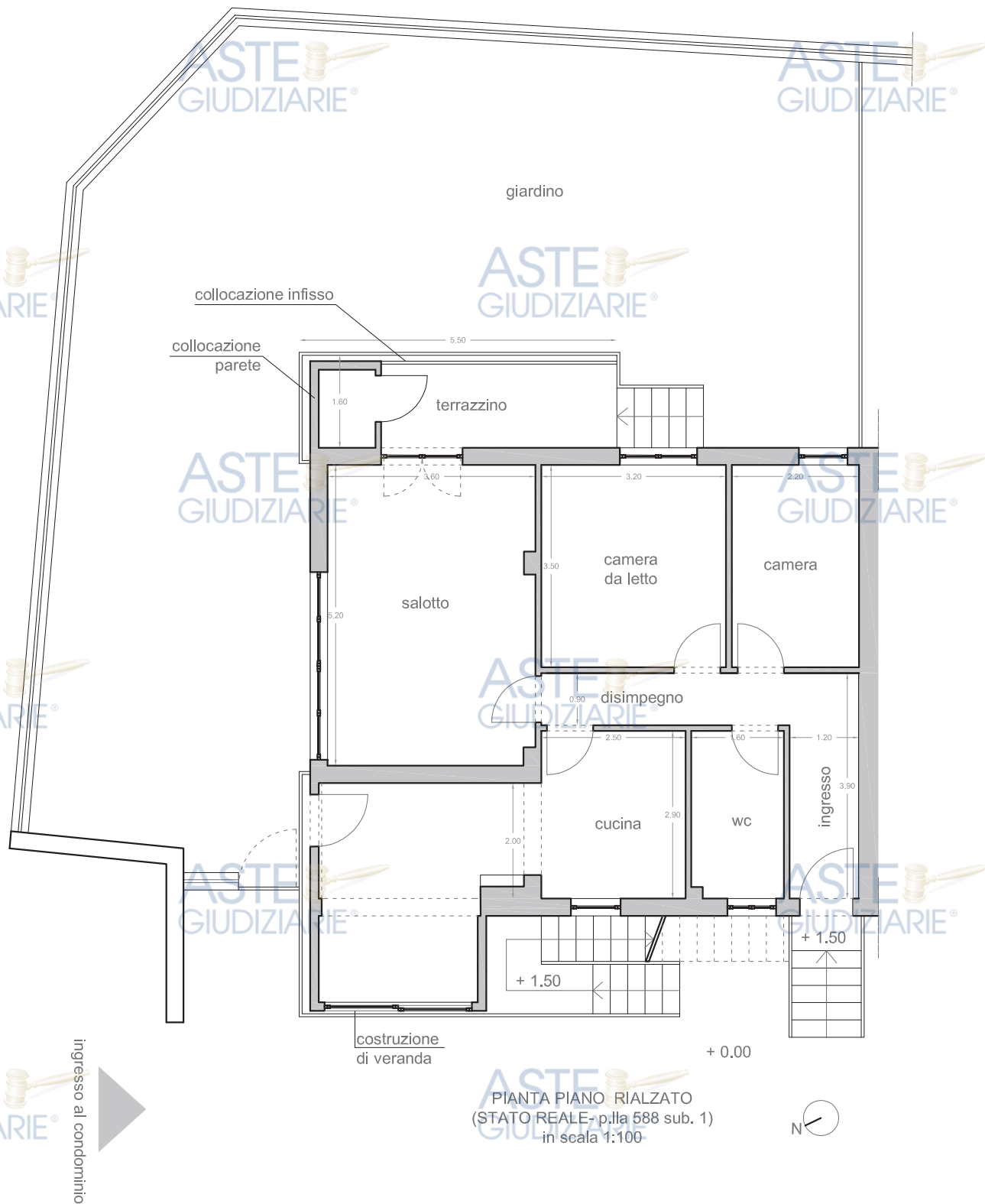
Foto n. 23-24. I serramenti in matallo ossidati e con gli imbotti bucati dalla ruggine.







Foto n. 25. Dettaglio dell'infisso del salotto in pessime condizioni.



PIANTA PIANO RIALZATO  
(STATO REALE - p.lla 588 sub. 1)  
in scala 1:100



# Pianta dell'appartamento pignorato con i fenomeni riscontrati

Scrostamento sotto balcone

Umidità ascendente

Umidità da condensa

Umidità da infiltrazioni esterne

giardino

collocazione infisso

collocazione  
parete

terrazzino

salotto

camera  
da letto

camera

disimpegno

cucina

WC

ingresso

costruzione  
di veranda

+ 0.00

PIANTA PIANO RIALZATO  
(STATO REALE- p.lla 588 sub. 1)  
in scala 1:100



ingresso al condominio