

TRIBUNALE DI PALERMO – SEZ. VI CIVILE- Procedimento di esecuzione immobiliare R.Es. n. 113/2021
INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE – LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dr. ssa Grazia Giuffrida

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento n. R.Es. **113/2021**

ASTE
GIUDIZIARIE®

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 3

LABORATORIO in Palermo (PA), via Giuseppe Prezzoli n. 66, piano S1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESPERTO STIMATORE: Arch. Donatella Bertolo

STUDIO: Via Giuseppe Di Stefano n. 13 - 90135 PALERMO

P.IVA: 05315430826 - PEC: donatella.bertolo@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La sottoscritta arch. **Donatella Bertolo**, già nominata Esperto Stimatore dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Palermo, nel procedimento di esecuzione immobiliare **R.G.Es. n. 113/2021**, promosso da **ARAGON NPL 2018 S.L.R.**, CONTRO la società

è stata richiamata dal G.E. **dott.ssa Grazia Giuffrida**, con provvedimento del 27/10/2025, per rendere i chiarimenti richiesti dal Custode Giudiziario, **avv. Fausta Firrarello** e precisamente in merito a:

1. *Le cause delle infiltrazioni presenti all'interno del lotto 3 (immobile sito in Palermo, via Prezzolini n. 66 - p. S1; N.C.E.U. foglio 22, particelle graffate 1328/25; 1325/8; 1324/9; 1329/5) condotto in locazione dalla*
2. *Se si tratti di cause addebitabili esclusivamente ad ammaloramenti di parti comuni condominiali;*
3. *Se l'attuale situazione sia tale da poter causare concretamente danni a cose e/o persone presenti all'interno dell'immobile;*
4. *Se i lavori già eseguiti dall'amministrazione condominiale siano funzionali all'eliminazione delle infiltrazioni;*
5. *Quali opere devono essere eventualmente eseguite per la risoluzione dei lamentati fenomeni.*

PREMESSO CHE

- In data **16/04/2024**, la sottoscritta ha depositato la relazione di stima immobiliare del LOTTO 3, costituito dall'immobile sito in Palermo, via G. Prezzolini n. 66, piano S1, destinato a laboratorio ed identificato al N.C.E.U del Comune di Palermo al foglio 22, p.lle graffate: 1328/sub. 25; 1325/sub. 8; p 1324/sub. 9; 1329/sub. 5;
- Detto immobile risulta ancora oggi, concesso in locazione alla srl;
- Già all'epoca dell'espletamento delle operazioni peritali, erano stati rilevati all'interno dell'immobile danni da infiltrazione d'acqua, come si evince a pag. 5 della relazione di stima del lotto 3: *“venivano rilevati danni nella parete perimetrale in fondo a sinistra, al confine con il terrapieno con presenza macchie di umidità, efflorescenze saline, lesioni dell'intonaco e, mediante battitura con un bastone sul soffitto, in alcuni punti sono stati rilevati suoni di vuoto come se l'intonaco fosse staccato.*

TRIBUNALE DI PALERMO – SEZ. VI CIVILE- Procedimento di esecuzione immobiliare R.Es. n. 113/2021

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE – LOTTO 3

Pertanto, al fine di scongiurare eventuali distacchi e danni a cose e persone in sede di verbale, il custode giudiziario inibiva il passaggio nell' area interessata mediante delimitazione con nastro di segnalazione e previo sgombero dei macchinari e dei materiali ivi depositati.

Inoltre, nella zona degli uffici, oltre la porta a vetri, nel primo vano a destra veniva rilevata la demolizione parziale del controsoffitto crollato nel dicembre 2022 a seguito di infiltrazioni d'acqua proveniente da soprastanti tubazioni condominiali. Infine, veniva rilevato un pilastro fortemente ammalorato nel bagno della zona operativa.”

Ancora, a pag. 18 della stessa relazione, lo stato di manutenzione dei vani è così descritto: “...A causa di infiltrazioni d'acqua provenienti dalle parti condominiali soprastanti ed alle condutture dell'edificio, sono presenti danni a pilastri con lesioni dell'intonaco dovute all'ammaloramento delle strutture d'armatura in ferro, a pareti e soffitti con macchie d'umidità, efflorescenze saline, esfoliazione della tinteggiatura, ecc. La zona maggiormente interessata da tali fenomeni dannosi è quella esposta a sud e sud-est e con il locale autoclave condominiale.

Sull'ambiente pilastro, a confine con il terrapieno, sono prospicienti i vani ufficio e due servizi igienici, disimpegnati da anti bagno e corridoio.

In corrispondenza del servizio igienico più grande, confinate con il corpo ascensore condominiale, sono presenti danni alcune lesioni all'intonaco di pareti e soffitti, dovuti con molta probabilità ad infiltrazione d'acqua provenienti dalle parti condominiali.”

TUTTO SOPRA QUANTO DETTO

la scrivente relaziona sulle attività peritali svolte presso lo stabile ove è ubicato il lotto 3, nonché all'interno di quest'ultimo, e risponde puntualmente ai quesiti sopra riportati.

ATTIVITÀ PERITALI

Primo sopralluogo

In data **11/11/2025** è stato effettuato il sopralluogo presso la tipografia, previa comunicazione a mezzo pec del 30/10/2025 al custode giudiziario, **avv. Fausta Firrarello**, all'

nella qualità di legale della custodia giudiziaria, ed all'amministratore pro tempore

TRIBUNALE DI PALERMO – SEZ. VI CIVILE- Procedimento di esecuzione immobiliare R.Es. n. 113/2021

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE – LOTTO 3

del Condominio di via Prezzolini n. 66, **Dr. Giuseppe Prestipino**; l'avviso alla conduttrice dell'immobile, _____ fu inviato a mezzo pec dal custode giudiziario in data 03/11/2025.

Al sopralluogo convennero il sig. _____, legale rappresentante della tipografia _____, l'avv. Fausta Firrarello e l' _____; nessuno era presente per il condominio.

Dopo una ricognizione dei luoghi, la sottoscritta acquisì informazioni in merito alle lamentate e recenti infiltrazioni d'acqua provenienti dagli ambienti soprastanti l'immobile.

In particolare, fu informata del traboccamento verificatosi nella giornata del 30 ottobre u.s., in occasione delle abbondanti piogge abbattutesi sulla città di Palermo.

Il sig. _____ nostrò alla scrivente il video dell'evento dannoso in corrispondenza dei tubi di scarico delle acque meteoriche provenienti dal tetto dell'edificio, e del collo d'oca dello scarico fognario dell'appartamento soprastante, di proprietà _____ (Fig. 1).



Fig. 1 Tubazioni di scarico delle acque bianche e nere, oggetto di stillicidio.

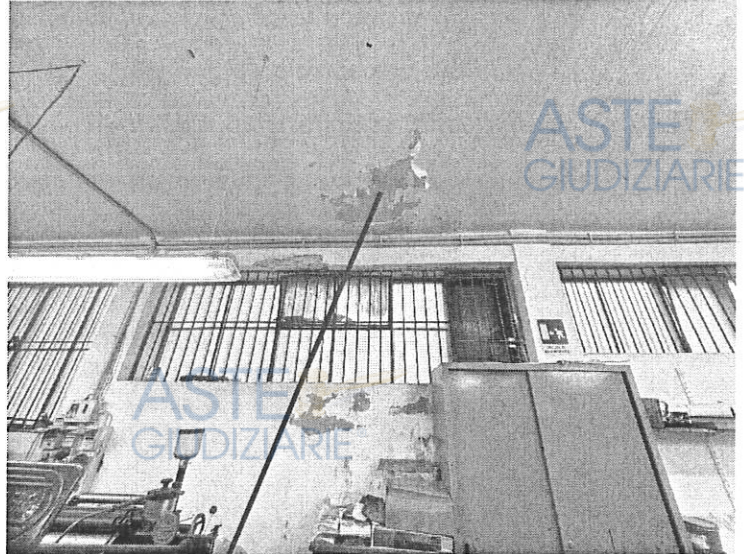


Fig. 2 Soffitto e parete finestrata della tipografia (lato via Prezzolini), interessata da infiltrazioni d'acqua.

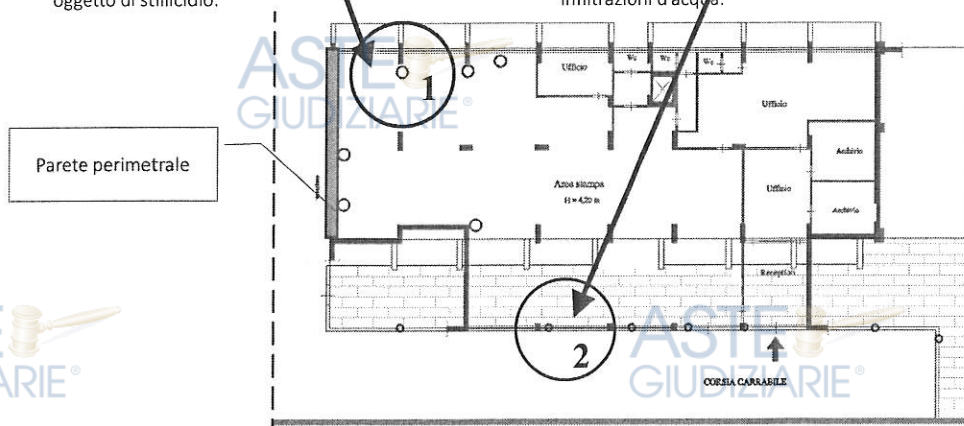


Fig. 3 Sovrapposizione planimetrica della tipografia al piano seminterrato (colore rosso) con l'edificio soprastante (colore grigio). Con i cerchi in blu sono indicate le tubazioni idriche dell'edificio ove si sono verificate le infiltrazioni.

Dalle dichiarazioni del Sig. _____, risulta che nei suddetti punti dell'immobile, nel tempo intercorso dal 30 ottobre c.a alla data del sopralluogo della scrivente (11/11/2025), non si è più manifestato alcun traboccamento; si rileva che nel suddetto arco temporale (30/10-11/11/2025), non si sono verificate importanti precipitazioni meteoriche.

Durante il sopralluogo fu constatato un lieve peggioramento delle parti ammalorate, già segnalate nella relazione di stima immobiliare. Di seguito, sono riportate delle fotografie di confronto dello stato di fatto dell'immobile, a distanza di quasi due anni e precisamente, nella colonna di sinistra sono riportate le foto scattate a giugno del 2023, mentre in quella di destra, le foto scattate in occasione del sopralluogo del mese di novembre u.s.

Giugno 2023



Fig. 4 Pilastro lesionato con tubazioni oggetto di stillicidio.

Novembre 2025



Fig. 5 Pilastro lesionato con tubazioni oggetto di stillicidio.



Fig. 6 Parete perimetrale a confine con terrapieno.



Fig. 7 Parete perimetrale a confine con terrapieno.



Fig. 8 Parete perimetrale a confine con rampa carrabile.



Fig. 9 Parete perimetrale a confine con rampa carrabile.



Fig. 10 Pilastro all'interno del wc.



Fig. 11 Pilastro all'interno del wc.

Secondo sopralluogo

In data 18 novembre c.a., la scrivente ha effettuato il sopralluogo presso la copertura dell'edificio, previo avviso a mezzo pec all'amministratore del condominio,

Lo stesso amministratore, presente al sopralluogo, accompagnò la scrivente sul terrazzo di copertura dell'edificio, ad uso esclusivo della sig. ; quest'ultima, mostrò i punti di raccolta e smaltimento dell'acqua piovana dell'intero terrazzo di copertura e riferì di avere provveduto, a proprie spese, ad impermeabilizzare la porzione di terrazzo in corrispondenza del pluviale, oggetto di traboccamento.

TRIBUNALE DI PALERMO – SEZ. VI CIVILE- Procedimento di esecuzione immobiliare R.Es. n. 113/2021
 INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE – LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Chiusino posto in corrispondenza della porzione del lotto 3 ove si è verificato il traboccamento del 30/10/2025.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 12 Pilastro all'interno del wc.

Dalle informazioni acquisite dell'amministratore risulta che, in occasione dei lavori condominiali, di recente esecuzione, alcuni pluviali di scarico delle acque meteoriche che originariamente correvano lungo i pilastri, sono stati deviati all'esterno dell'edificio, lungo le pareti perimetrali (Fig. 13).

Uno dei pluviali rimasto nella posizione originaria e quindi, risalente all'epoca dell'edificio, è quello interessato dall'evento dannoso del 30 ottobre u.s. (vedi fig. 12); quest'ultimo corre lungo uno dei pilastri dell'edificio.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Pluviale di scarico condominiale delle acque meteoriche di recente realizzazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 13 Nuovo pluviale installato lungo il retro prospetto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le operazioni di sopralluogo continuarono a piano terra dell'edificio in corrispondenza dei pozzetti d'ispezione delle acque reflue e bianche sul retro dell'edificio, nella zona limitrofa a quella ove si era verificato il traboccamento d'acqua dalle condutture.

A tal punto, vista la necessità di escludere eventuali punti di ostruzione del tratto di tubazione interessato dal traboccamento, la scrivente richiese in sede di sopralluogo all'amministratore, dott. . . . , l'intervento di una ditta di spurgo; lo stesso contattò la ditta di spurgo per l'intervento richiesto fissandolo per il giorno seguente il sopralluogo e cioè, per giorno 19 novembre.

Terzo sopralluogo

In data 19/11/2025, alle ore 10:00, fu eseguito l'intervento di spurgo alla presenza della scrivente, ed ebbe esito negativo: nessuna ostruzione in corrispondenza del tratto di tubazioni ove si era verificato il traboccamento.



Fig. 14 Pozzetto d'ispezione.



Fig. 15 Pozzetto d'ispezione.

Risposta al quesito 1 – *“Le cause delle infiltrazioni presenti all’interno del lotto 3 (immobile sito in Palermo, via Prezzolini n. 66 - p. S1; N.C.E.U. foglio 22, particelle graffate 1328/25; 1325/8; 1324/9; 1329/5) condotto in locazione dalla _____”.*

Richiamando integralmente la già depositata perizia di stima del Lotto 3, si risponde al quesito 1). Le infiltrazioni d’acqua provenienti da ambienti soprastanti e/o a confine del lotto 3, nel tempo, hanno interessato ed interessano diverse zone dell’immobile; vedi allegato B - tav. 1 (mappatura dei degradi).

Di seguito, è riportata la sovrapposizione planimetrica del piano terra dell’edificio, con la planimetria del lotto 3 posto al piano seminterrato (indicato con le linee in rosso); il **cerchio n. 1** indica la zona interessata dalle copiose infiltrazioni d’acqua, posta in corrispondenza di uno dei punto di raccolta delle acque meteoriche del terrazzo condominiale, mentre il **cerchio n. 2** intercetta la zona ove si è verificato il traboccamento dai tubi di scarico delle acque bianche e nere (vedi fig. n.5).

Si ritiene utile rappresentare che, l’amministrazione condominiale aveva in precedenza tentato di eliminare le cause delle infiltrazioni provenienti dal terrazzo condominiale a piano terra, sostituendo dei tratti di tubazione, come mostra la fig. 17; tale tentativo, però, non è risultato risolutivo.

In corrispondenza del punto di raccolta delle acque meteoriche sul terrazzo condominiale, evidenziato con il cerchio giallo n. 1 nella fig. 16, continuavano a manifestarsi delle infiltrazioni d’acqua e percolamento dal soffitto della tipografica ed in corrispondenza della finestra prospiciente la corsia carrabile.

Le cause di tali infiltrazioni d’acqua sono da imputare all’inefficienza ed inadeguatezza del sistema di smaltimento del terrazzo condominiale ed in particolare, alla mancanza di un adeguato chiusino di raccolta delle acque (vedi fig. 18).

È da segnalare che, a seguito del sopralluogo del 19 novembre c.a., l’amministratore di condominio si è attivato tempestivamente per fare eseguire i lavori di rifacimento ed impermeabilizzazione del suddetto elemento, al fine di rimuovere le cause delle lamentate infiltrazioni d’acqua; le foto n. 19 e 20 mostrano l’intervento del condominio del 20/11/2025.

TRIBUNALE DI PALERMO – SEZ. VI CIVILE- Procedimento di esecuzione immobiliare R.Es. n. 113/2021
INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE – LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

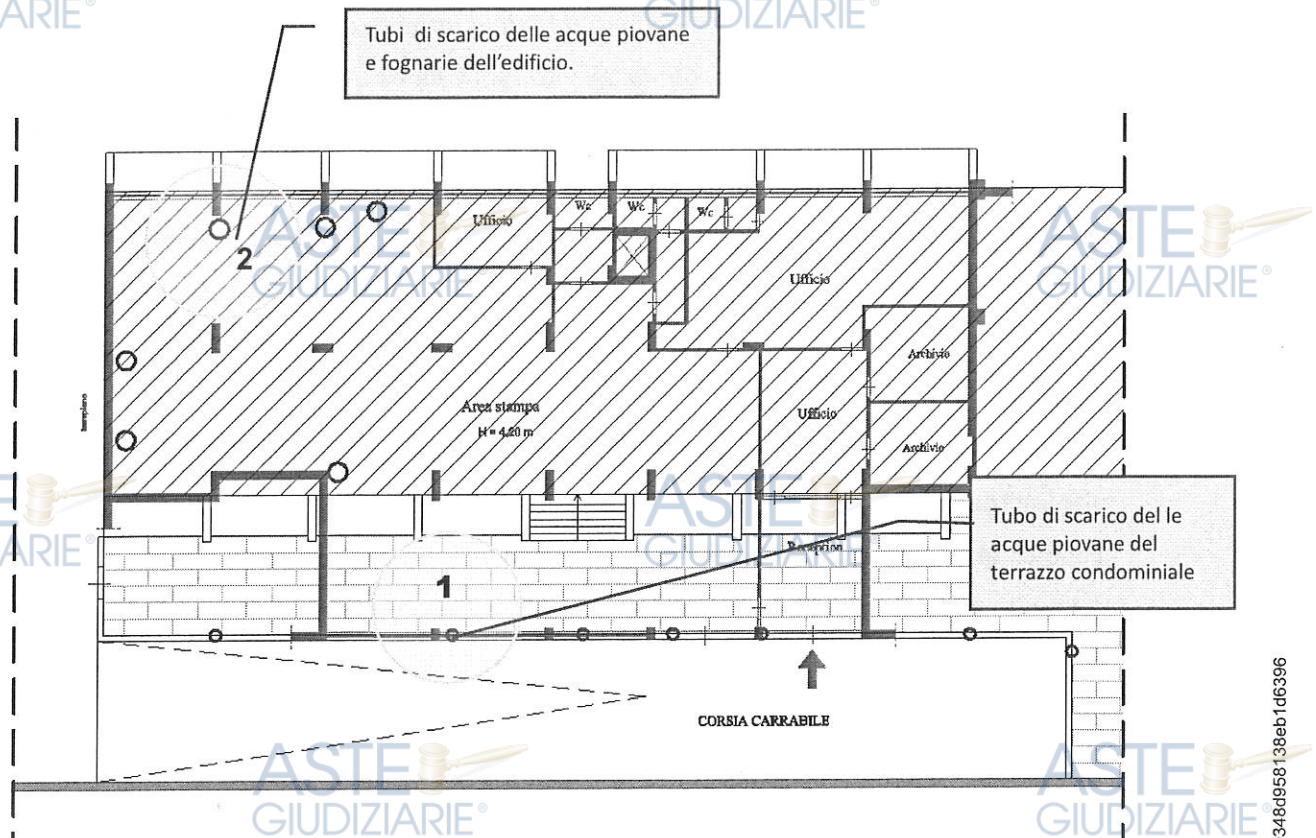


Fig. 16 Sovrapposizione planimetrica del terrazzo condominiale d'ingresso allo stabile con il lotto 3.
 Con il colore rosso è indicata la planimetria del lotto 3

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fig. 17 . Tubazione di scarico delle acque piovane del terrazzo d'ingresso condominiale (foto dell'11/11/2025).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 18. Originario punto di raccolta delle acque meteoriche del terrazzo d'ingresso condominiale, la cui posizione corrisponde alla tubazione della fig. 17.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 19 . Nuovo intervento sul chiusino di cui alla foto n.18.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 20 . Nuova tubazione di cui alla foto n.18.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

In merito alle infiltrazioni d'acqua o meglio, del traboccamento verificatosi dai tubi di scarico delle acque meteoriche e fognarie, individuati con il cerchio giallo n. 2 della fig. 16, si ritiene che le stesse siano da imputare, con alto grado di probabilità prossima alla certezza,

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

all'inadeguata sezione del pluviale di scarico condominiale il cui sviluppo verticale avviene all'interno dell'edificio e precisamente lungo il pilastro (vedi fig. 5).

Le valutazioni della scrivente sono scaturite dal fatto che il traboccamento è avvenuto in data 30 ottobre u.s. in presenza di abbondanti precipitazioni.

Escludendo: 1) perdite dall'impianto di scarico dell'appartamento soprastante; 2) ostruzioni al tratto di tubazione in corrispondenza dello stillicidio, verificate dalla ditta di spurgo intervenuta in data 19/11/2025, si ritiene di potere affermare che il traboccamento d'acqua dai tubi di scarico all'interno del lotto 3, verificatosi in data 30/10/2025 è imputabile, con alto grado di probabilità prossima alla certezza, ad una non adeguata sezione del tubo pluviale condominiale che corre lungo il pilastro interessato. Tale affermazione è avvalorata anche dal fatto che il Condominio, in occasione dei recenti lavori di rifacimento dei prospetti, aveva provveduto ad abolire alcuni pluviali originari ed installandone dei nuovi all'esterno dell'edificio e con una sezione maggiore. La portata d'acqua piovana, in occasione delle forti precipitazioni burrascose ed abbondanti, oramai divenute frequenti, è talmente importante da non potere essere smaltita adeguatamente dagli originari pluviali condominiali, proprio per un inadeguato dimensionamento del tubo stesso.

Risposta al quesito 2 – “Se si tratti di cause addebitabili esclusivamente ad ammaloramenti di parti comuni condominiali”.

Si risponde al quesito 2, affermando che, per le ragioni sopra esposte, le cause delle infiltrazioni d'acqua di recente manifestazione e precisamente, localizzate in corrispondenza dei punti indicati nel grafico riportato in fig. 16, sono così imputabili a:



Fig. 21. Danni al soffitto ed alla parete perimetrale prospiciente la corsia carrabile (via G. Prezzolini).

- 1) Inefficienza del sistema di impermeabilizzazione e smaltimento delle acque meteoriche del terrazzo condominiale d'ingresso all'edificio, soprastante il lotto 3, nel caso delle infiltrazioni a soffitto e lungo la parete perimetrale prospiciente la corsia carrabile (Fig. 21).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 22. Danni al soffitto ed al pilastro in corrispondenza della parete perimetrale prospiciente il retro dell'edificio.

- 2) Nel caso del traboccamento dell'acqua verificatisi in data 30/10/2025, lungo il pluviale condominiale e, per risalita, in corrispondenza del tubo di scarico fognario dell'appartamento soprastante di proprietà le cause sono imputabili all'inadeguatezza della sezione del tubo pluviale condominiale nello smaltimento della portata d'acqua proveniente dalla copertura dell'edificio. Non si esclude, comunque, che i danni al soffitto ed alla parete perimetrale di cui alla fig. 22, possano essere dovute anche a concause come eventuali perdite pregresse dallo scarico fognario dell'appartamento soprastante, raccordato allo scarico condominiale; il pozzetto d'ispezione, oggetto di intervento da parte della ditta di spurgo, è proprio quello di raccolta delle acque provenienti dai suddetti impianti.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Risposta al quesito 3 – *“Se l’attuale situazione sia tale da poter causare concretamente danni a cose e/o persone presenti all’interno dell’immobile”.*

In risposta al presente quesito, la scrivente ritiene di non potere escludere la possibilità di danni a cose e/o persone presenti all'interno del lotto 3, inquanto i danni cagionati nel tempo dalle infiltrazioni d'acqua, pregresse ed attive, provenienti sia dalle parti condominiali come nel caso del terrazzo d'ingresso condominiale e del terrapieno addossato alle pareti perimetrali, o delle condotte pluviali di scarico delle acque nere e bianche, hanno interessato e compromesso le strutture dell'edificio; a parere della scrivente è necessario procedere ad un controllo statico da parte di un tecnico esperto strutturista.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Risposta al quesito 4 – *“Se i lavori già eseguiti dall’amministrazione condominiale siano funzionali all’eliminazione delle infiltrazioni”.*

I lavori eseguiti dall’amministrazione condominiale, relativi alla sostituzione dei tratti di tubazione di scarico delle acque meteoriche del terrazzo d’ingresso condominiale, rappresentano degli interventi di rappizzo e, pertanto, non risolutivi e funzionali.

L’intervento risolutivo deve prevedere, necessariamente, il rifacimento dell’intero sistema di impermeabilizzazione e smaltimento delle acque piovane comprensivo di pendenze, parapetti con gocciolati, chiusini e pezzi speciali, risvolti e quant’altro garantisca il lavoro eseguito a perfetta regola d’arte.

Risposta al quesito 5 – *“Quali opere devono essere eventualmente eseguite per la risoluzione dei lamentati fenomeni”.*

Per quanto riguarda le opere da eseguire per la risoluzione dei lamentati fenomeni, la scrivente risponde quanto segue:

1. Per la risoluzione delle infiltrazioni provenienti dal terrazzo d’ingresso condominiale (via G. Prezzolini), le opere già descritte al punto precedente, consistono nel rifacimento dell’intero sistema di impermeabilizzazione e smaltimento delle acque piovane comprensivo di pendenze, parapetti con gocciolati, chiusini e pezzi speciali, risvolti e quant’altro garantisca il lavoro eseguito a perfetta regola d’arte.
2. Per il traboccamento dell’acqua verificatasi il 30 ottobre u.s., l’intervento risolutivo da eseguire è il medesimo di quello già adottato dall’amministrazione condominiale in occasione dei recenti lavori di rifacimento delle facciate e cioè, di abolizione del pluviale di scarico originario, ricadente all’interno dell’edificio, e la sua nuova ricollocazione all’esterno, lungo la facciata prospiciente il retro dell’edificio; è necessario prevedere comunque una sezione maggiore della tubazione al fine di smaltire adeguatamente la portata d’acqua che si concentra in occasione delle forti precipitazioni meteoriche.

CONCLUSIONI

In conclusione, si ritiene importante segnalare lo stato di degrado di alcuni pilastri, di porzioni di soffitto e delle pareti a confine con il terrapieno; sono infatti presenti lesioni, spancamenti, espulsione del copriferro delle armature, distacco di intonaco, etc.

La scrivente consiglia di eseguire nell'immediato interventi di messa in sicurezza nelle zone ove si sono manifestate le recenti infiltrazioni d'acqua e precisamente:

- Porzione di soffitto e parete perimetrale confinante con la corsia carrabile (via G. Prezzolini): rimozione dell'intonaco e delle parti non aderenti e successivo trattamento dei ferri d'armatura.



Fig. 23. Porzione di soffitto e parete perimetrale confinante con la corsia carrabile

- Zona antistante le pareti perimetrali addossate al terrapieno, interessate da lesioni: inibizione alla fruizione mediante transenne o altri separatori/dissuasori.



Fig. 24. Parete confinante con terrapieno, interessata da lesioni.



Fig. 25. Lesione sulla parete addossata al terrapieno



Visto lo stato in cui versano alcuni pilastri del lotto 3, la scrivente ritiene importante fare eseguire la verifica statica da parte di un tecnico esperto in strutture.

In ossequio al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, la sottoscritta ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai chiarimenti richiesti.

Palermo, 17/12/2025



L'esperto stimatore

Arch. Donatella Bertolo



ALLEGATI

- A- Documentazione
- B – Elaborati grafici
- C – Rilievo fotografico



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dr. ssa Grazia Giuffrida**

ESPERTO STIMATORE: arch. Donatella Bertolo

Procedimento n. R.Es. **113/2021**

ARAGON NPL 2018 srl
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

NOTA DI CORREZIONE

Refusi e/o meri errori formali di redazione della stima del lotto 3

Laboratorio in Palermo (PA), via Giuseppe Prezzolini n. 66, P. S.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La sottoscritta Arch. Donatella Bertolo, in qualità di Esperto Stimatore nominato nel procedimento in epigrafe,

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSO CHE

- in data 16/04/2024 ha provveduto al deposito della relazione di stima del **LOTTO 3**;
- successivamente al deposito sono stati riscontrati alcuni meri refusi e/o errori formali di redazione che non incidono sulla sostanza della valutazione ma che richiedono una correzione per chiarezza documentale;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TANTO PREMESSO ED ESPOSTO

richiamata la già depositata relazione, sottopone alla S.V. la presente nota di correzione, indicando puntualmente le modifiche da apportare:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PAGINA	TESTO DA CORREGGERE	TESTO CORRETTO
1	Prezzoli	Prezzolini
12	<i>“Lo stato di fatto dell’immobile pignorato coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale acquisita presso l’Agenzia dell’Entrate n. T381408 del 25.01.2024”</i>	<i>“Lo stato di fatto dell’immobile pignorato coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale acquisita presso l’Agenzia dell’Entrate n. T406100 del 25.05.2023”</i>
21 e 23	Licenza edilizia: n. 606	Licenza edilizia: n. 600
23	<i>“Tale concessione riguardava il frazionamento in due unità immobiliari derivate da un più ampio locale pilastrato di proprietà di una delle due unità immobiliare è rappresentata dal bene in oggetto, identificato al foglio 22 particella 1324 sub. 9 graffata, e destinata a <u>LOCALE COMMERCIALE</u>,”</i>	<i>“Tale concessione riguardava il frazionamento in due unità immobiliari derivate da un più ampio locale pilastrato di proprietà (debitore); una delle due unità immobiliare è rappresentata dal bene in oggetto, identificato al foglio 22 particella 1324 sub. 9 graffata, e destinata a <u>LABORATORIO ARTIGIANALE</u>,”</i>
23	<i>A seguito del suddetto titolo abilitativo è stato rilasciato in data 10/04/2023 il Certificato di Agibilità n. 14 del 10/04/2014, prot. n. 331693/P.</i>	<i>A seguito del suddetto titolo abilitativo è stato rilasciato in data 10/04/2023 il Certificato di Agibilità n. 14 del 10/04/2014, prot. n. 331693/P.</i>

COMUNICA INOLTRE

il contestuale **reinsediamento** della documentazione (**ALLEGATO A**), che si allega alla presente nota per completezza di atti, al fine di assicurare l’integrità e la completa fruibilità del fascicolo tecnico aggiornato.

La sottoscritta resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e conferma la validità di ogni altra parte della relazione già depositata.

Palermo, 03/02/2026

L’esperto stimatore
Arch. Donatella Bertolo

TRIBUNALE DI PALERMO – SEZ. VI CIVILE- Procedimento di esecuzione immobiliare R.Es. n. 113/2021
STIMA DEI COSTI DELLA MESSA IN SICUREZZA – LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dr. ssa Grazia Giuffrida

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento n. R.Es. **113/2021**

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE

ULTIMAZIONE LAVORI MESSA IN SICUREZZA

LOTTO 3 - LABORATORIO in Palermo (PA), via Giuseppe Prezzolini n. 66, piano S1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESPERTO STIMATORE: Arch. Donatella Bertolo

STUDIO: Via Giuseppe Di Stefano n. 13 - 90135 PALERMO

P.IVA: 05315430826 - **PEC:** donatella.bertolo@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La sottoscritta arch. **Donatella Bertolo**, già esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare **R.Es. n. 113/2021**, in qualità di direttore dei lavori di messa in sicurezza dell'immobile sito in Palermo, via Giuseppe Prezzolini n. 66 piano S1 (LOTTO 3), nominato dal G.E., dr.ssa Grazia Giuffrida con provvedimento del 02/02/2026,

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSO

- Che in data 04/04/2026 sono iniziati i lavori di messa in sicurezza ad opera dell'impresa di
- Che durante l'esecuzione dei lavori sono state rimosse le parti di intonaco del soffitto e dei pilastri, non più aderenti al supporto ed a rischio caduta;
- Che si è ritenuto di dovere informare, contestualmente all'esecuzione dei lavori, l'ing. Domenico Massaro Cerere, già nominato CTU nel medesimo procedimento di esecuzione immobiliare (lotto 3), sullo stato di degrado delle armature rinvenute dopo la rimozione dell'intonaco;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TUTTO SOPRA QUANTO PREMESSO

La scrivente dichiara che le opere di messa in sicurezza del **Lotto 3** sono state regolarmente eseguite dalla ditta incaricata. Non state eseguite, invece, le lavorazioni di finitura del pilastro situato nell'antibagno come la rasatura e la tinteggiatura.

Durante le operazioni di messa in sicurezza del suddetto pilastro, è emerso un evidente stato di degrado delle armature metalliche che ha reso necessario, in accordo con il CTU Ing. Domenico Massaro Cerere, l'esecuzione di un foro d'ispezione nel controsoffitto per esaminare l'elemento strutturale nel suo intero sviluppo verticale.

Di quanto rilevato, la scrivente ha informato il CTU anche a mezzo PEC, trasmettendo la documentazione fotografica comprovante lo stato dei luoghi.

A tal punto, si è ritenuto più conveniente non procedere alla definizione del pilastro con la rasatura e la tinteggiatura, al fine di facilitare una eventuale ed ulteriore indagine.

Detto ciò, sono stati contabilizzati gli interventi effettivamente eseguiti dalla ditta, l'importo da corrispondere rispetto a quanto stabilito, ammonta a € **1.480,00**, invece di € 1.600,00; sono state decurtate le voci NP. 2-3-4 del computo metrico estimativo già depositato.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



In ossequio al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, la sottoscritta ritenendo di avere eseguito l'incarico conferitole, rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

ALLEGATI:

- Verbale di inizio lavori;
- Verbale di constatazione dei lavori eseguiti;
- Documentazione fotografica.



Palermo, 09/03/2026



L'esperto stimatore

Arch. Donatella Bertolo







TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Esecuzioni Immobiliari



Proc. N. 113/2021 R.G.Es.

Il Giudice Dott.ssa Grazia Giuffrida



ANALISI TECNICA DELLO STATO DEI LUOGHI
DELL'IMMOBILE SITO FACENTE PARTE DEL LOTTO 3
SITO A PALERMO IN VIA PREZZOLINI N.66 PIANO S1
IN LOCAZIONE ALLA



IL CTU

ing. Domenico Massaro Cenere



Ing. Domenico Massaro Cenere

via della Libertà n. 34 - 90141 Palermo
d.massarocenere@gmail.com - +39 0917308625

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE
GIUDIZIARIE

INDICE

ASTE
GIUDIZIARIE®

1.	PREMESSA	3
2.	QUESITI POSTI	3
3.	SOPRALLUOGHI ESEGUITI	4
4.	DESCRIZIONE DEI LUOGHI	4
5.	CRITICITÀ RISCOstrate	8
5.1.	Criticità rilevate all'esterno	8
5.2.	Criticità rilevate all'interno	10
6.	RISPOSTA AL QUESITO N.1	16
7.	RISPOSTA AL QUESITO N.2	17
8.	RISPOSTA AL QUESITO N.3	19
9.	CONCLUSIONI	21

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. PREMESSA

In data 27/12/2025 lo scrivente Ing. Domenico Massaro Cenere, libero professionista con proprio studio a Palermo nella via Libertà n.34, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento al n.1659 – Sez. A dal 06/11/2006, riceveva a mezzo PEC la notifica della nomina di incarico da parte della dott.ssa Grazia Giuffrida, Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, nell'ambito della Procedura n.113/2021 R.G.Es. ed in particolare riguardo le problematiche strutturali relative all'immobile inserito nel Lotto 3 sito a Palermo in via Prezzolini n.66 piano S1, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di Mappa n.22 particelle graffate 1328/25; 1325/8; 1324/9;1329/5 in locazione alla

Ciò premesso, la presente relazione è stata strutturata in paragrafi e sottoparagrafi numerati, secondo una struttura logico-sequenziale, al fine di garantire chiarezza espositiva, tracciabilità delle argomentazioni e immediata reperibilità dei singoli elementi tecnici oggetto di valutazione.

2. QUESITI POSTI

Con ordinanza del 27/12/2025 il Giudice ha chiesto allo scrivente di dare risposta ai seguenti quesiti assegnando un termine di 60 giorni:

1. *eseguire un controllo statico della struttura a fronte dello stato in cui versano alcuni pilastri del lotto 3;*
2. *se l'attuale situazione sia tale da poter causare concretamente danni a cose e/o persone presenti all'interno dell'immobile;*

3. *quali opere devono essere eventualmente eseguite nell'immediato per la messa in sicurezza dei luoghi;*

3. SOPRALLUOGHI ESEGUITI

In adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto si è recato presso l'immobile in oggetto previo formale preavviso ai conduttori dell'immobile, .r.l., nonché al Curatore avv. Fausta Firrarello e al CTU nominato arch. Donatella Bertolo.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 28/01/2026, nel corso del quale è stata eseguita un'accurata ricognizione visiva degli ambienti interni ed esterni, con particolare riferimento agli elementi strutturali (pilastri, travi, solai e pareti perimetrali), alle zone già oggetto di segnalazione nella relazione dell'arch. Bertolo, nonché alle aree interessate da fenomeni di infiltrazione e degrado.

Durante le operazioni peritali sono stati effettuati rilievi fotografici e riscontri diretti sullo stato di conservazione delle strutture portanti, finalizzati alla valutazione delle condizioni statiche e dei possibili profili di rischio per persone e cose.

4. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'immobile oggetto di verifica è costituito da un laboratorio ad uso tipografia, identificato come Lotto 3, sito in Palermo, via Giuseppe Prezzolini n. 66, posto al piano seminterrato di un edificio condominiale a più elevazioni fuori terra.

L'accesso al lotto avviene dalla corsia carrabile condominiale prospiciente la via Prezzolini, mediante ingresso carrabile con serranda metallica e ingresso pedonale vetrato. Il locale presenta sviluppo planimetrico pressoché rettangolare

ed è articolato in un ampio ambiente operativo destinato ad area stampa (altezza interna circa 4,20 m), oltre a vani adibiti ad uffici, archivio e servizi igienici con relativi antibagni e disimpegni.



Figura 1 - Vista a volo d'uccello tratta da G-Maps

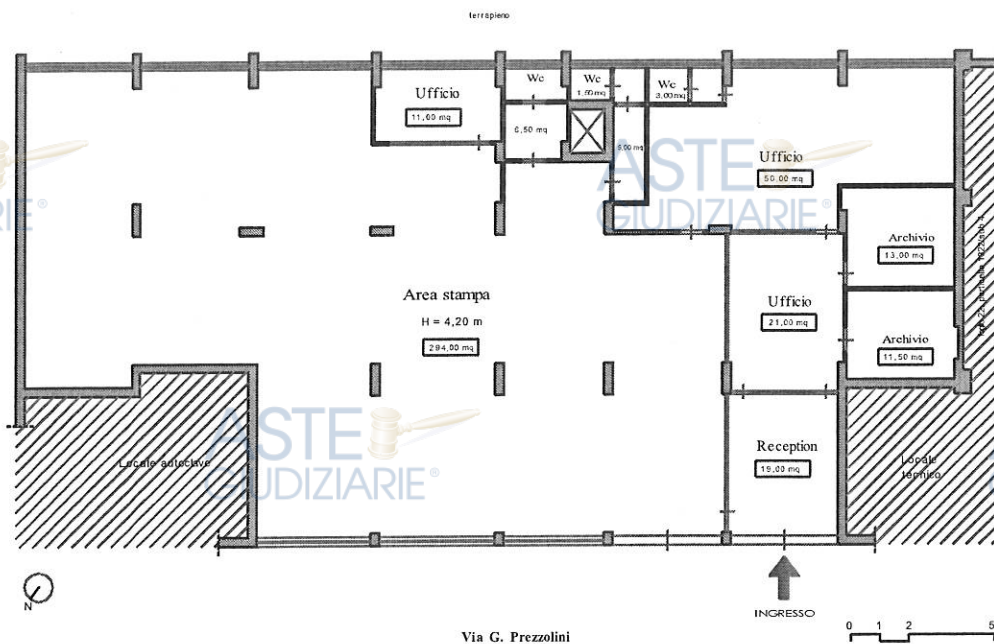


Figura 2 - Planimetria dei luoghi fornita dall'arch. Donatella Bertolo

Dal punto di vista costruttivo, la struttura portante è costituita da telai in cemento armato con pilastri e travi emergenti, solai in laterocemento e tamponamenti perimetrali in muratura. Le pareti interne risultano in parte

intonacate e tinteggiate, in parte rivestite con piastrelle ceramiche nei servizi. Il pavimento è di tipo industriale in calcestruzzo liscio nell'area operativa e di diversa finitura nei vani accessori.

Nel corso del sopralluogo si è rilevato che alla base di alcuni pilastri in cemento armato è presente un evidente ringrosso della sezione resistente, riconducibile ad un precedente intervento di rinforzo strutturale. Tale incremento di sezione appare realizzato mediante placcaggio o camicia in conglomerato cementizio, con aumento della dimensione trasversale del pilastro dalla base sino ad un'altezza di circa 180 cm, verosimilmente finalizzato al miglioramento della capacità portante o al contenimento di pregresse criticità statiche.

Lungo le pareti perimetrali si rileva la presenza di porzioni controterra, in particolare sul lato confinante con terrapieno e rampa carrabile, nonché la presenza di impianti tecnologici a vista (tubazioni di scarico acque meteoriche e reflue, linee elettriche e canalizzazioni).

Dalla ricognizione visiva si riscontra uno stato di manutenzione compromesso in diverse porzioni dell'immobile, con diffuse manifestazioni di degrado consistenti in lesioni verticali e sub-verticali su pilastri e pareti, distacchi di intonaco, espulsione del copriferro con affioramento delle armature metalliche, fenomeni di umidità, efflorescenze saline e ammaloramenti localizzati dei solai in corrispondenza delle zone interessate da pregresse e recenti infiltrazioni.

All'esterno, in corrispondenza del prospetto retrostante e del terrazzo condominiale soprastante, sono presenti pluviali e tubazioni di scarico, parte dei quali di recente installazione lungo le facciate, nonché porzioni strutturali (travi e

aggetti in cemento armato) che evidenziano segni di degrado del calcestruzzo e ossidazione delle armature.

Di seguito si riportano alcune foto dei luoghi e si rimanda al paragrafo successivo per una dettagliata analisi delle criticità riscontrate.



Figura 3 – Parete esterna con accesso ai locali



Figura 4 – Rampa di collegamento con il piazzale condominiale



Figura 5 – Area operativa al momento interdetta

5. CRITICITÀ RISCONTRATE

5.1. Criticità rilevate all'esterno

Dall'esame visivo delle porzioni esterne dell'unità immobiliare si rileva un diffuso quadro di degrado delle superfici murarie e degli elementi in calcestruzzo armato, con particolare evidenza lungo il fronte prospiciente la corsia carrabile e in corrispondenza delle pareti controterra.

Le superfici intonacate presentano estesi distacchi, scrostamenti e perdita di aderenza al supporto, con ampie porzioni in cui l'intonaco risulta completamente distaccato e il calcestruzzo sottostante appare esposto. Sono visibili fessurazioni orizzontali continue lungo l'asse delle travi di bordo, nonché lesioni diffuse di andamento irregolare, prevalentemente localizzate nella fascia superiore del paramento murario. Tali fessurazioni si sviluppano in modo quasi lineare lungo l'estradosso del solaio sovrastante, evidenziando un quadro compatibile con fenomeni di ossidazione delle armature longitudinali e conseguente espulsione del copriferro. In più punti si osserva infatti l'esposizione diretta delle barre d'armatura, con evidente stato di ossidazione avanzata e riduzione della sezione resistente per effetto della corrosione. Il copriferro appare ammalorato, fratturato e localmente distaccato, con disgregazione della matrice cementizia e perdita di coesione degli inerti. Il fenomeno risulta particolarmente accentuato in corrispondenza delle linee di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, ove la presenza dei pluviali e delle tubazioni di scarico evidenzia nel tempo infiltrazioni e percolazioni persistenti.

In corrispondenza delle tubazioni di scarico dei pluviali si rilevano tracce di umidità, colonizzazione biologica (muschi e vegetazione spontanea), alterazioni

Cromatiche e dilavamenti superficiali, elementi che confermano un'esposizione prolungata all'azione dell'acqua. Le pareti controterra mostrano segni evidenti di imbibizione e degrado superficiale, con distacco dell'intonaco e affioramento della muratura o del conglomerato sottostante.



Figura 6 – Fenomeni di degrado che interessano le strutture esterne dell'edificio



Figura 7 – Lesioni e degradi diffusi localizzati in corrispondenza dell'innesto dei pluviali



Figura 8 – Fenomeni di degrado, lesioni e distacco di intonaci

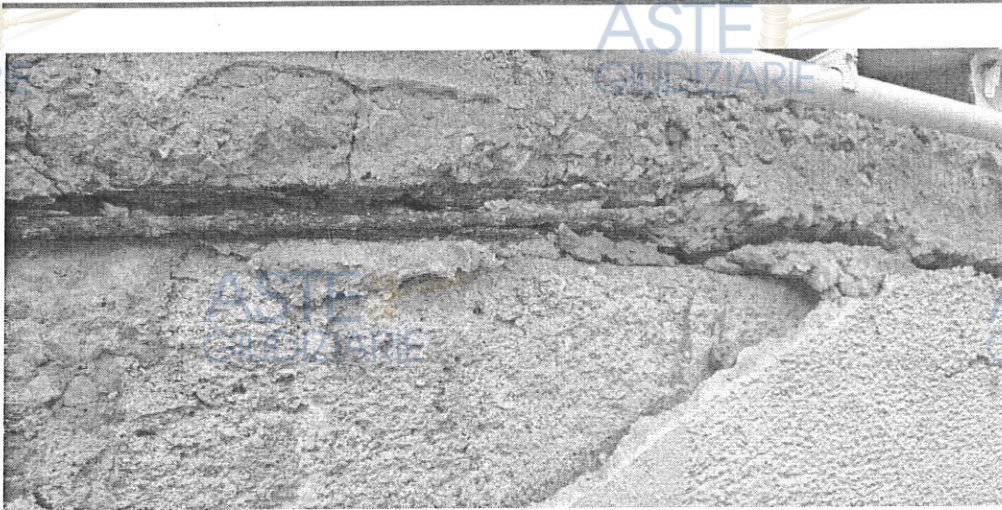


Figura 9 – Ossidazione delle barre di armatura sul muretto d'attico

Il quadro complessivo dei fenomeni esterni appare dunque riconducibile a un processo di degrado del calcestruzzo indotto dall'azione combinata dell'umidità persistente, della carbonatazione e dell'ossidazione delle armature, aggravato dalla presumibile inefficienza nel tempo del sistema di smaltimento delle acque meteoriche. Non si rilevano tuttavia deformazioni globali, rotazioni, fessurazioni passanti o cinematismi tali da far ritenere compromessa la stabilità dell'organismo strutturale, configurandosi piuttosto un degrado corticale e manutentivo che necessita di interventi di ripristino e protezione.

5.2. Criticità rilevate all'interno

All'interno dei locali si rileva un quadro di criticità diffuso, riconducibile in larga parte alla vetustà del fabbricato, ma soprattutto fenomeni di infiltrazione d'acqua protrattisi nel tempo, che hanno inciso in maniera significativa sullo stato di conservazione dei calcestruzzi e delle finiture.

Alcuni pilastri in calcestruzzo armato presentano fessurazioni prevalentemente verticali, localizzate in particolare lungo gli spigoli e in prossimità dei nodi trave-pilastro, accompagnate da distacco e disgregazione del copriferro.

In diversi punti si osservano fenomeni di ossidazione delle armature, con

*Analisi tecnica dello stato dei luoghi dell'immobile facente parte del lotto 3 sito a Palermo in via Prezzolini n.66 piano s1 in
locazione all:*

Ing. Domenico Massaro Cenere

conseguente espulsione del calcestruzzo superficiale, quadro tipico di degrado indotto da carbonatazione e cicli di imbibizione e asciugatura dovuti a infiltrazioni ricorrenti.

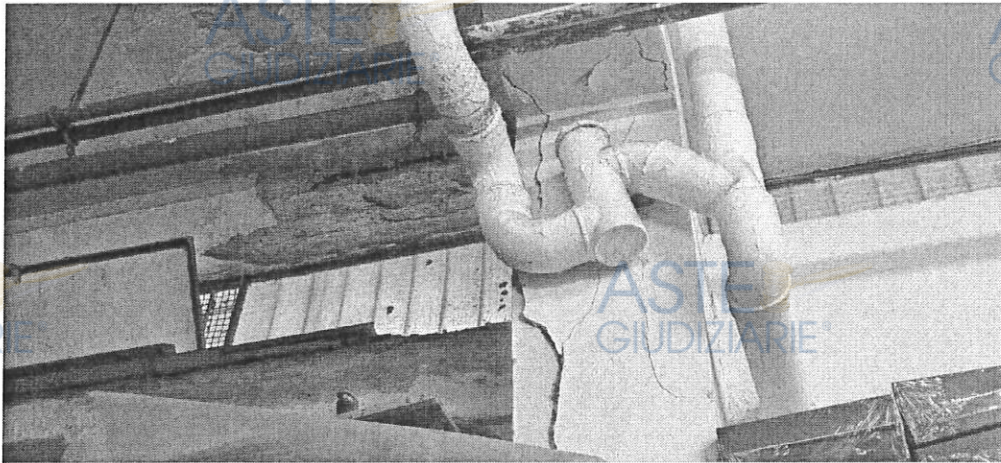


Figura 10 – Uno dei pilastri interni particolarmente ammalorato in prossimità di uno scarico



Figure 11 - 12 -13 – Pilastri interni particolarmente degradati con fenomeni fessurativi diffusi

Le pareti controterra risultano interessate da marcate manifestazioni di umidità, con presenza di macchie, efflorescenze saline, rigonfiamenti e distacchi dell'intonaco, segni evidenti di risalita capillare e/o infiltrazioni laterali dal terreno.

Tali condizioni determinano un progressivo decadimento delle finiture e contribuiscono all'alterazione delle caratteristiche superficiali del calcestruzzo e delle murature di tamponamento.



Figura 14 – Parete controterra in cui sono presenti fenomeni di degrado diffusi



Figura 15 – Lesioni verticali presenti lungo la parete controterra



Figura 16 – Vista laterale della parete controterra in cui sono apprezzabili le lesioni verticali che presumibilmente sono corrispondenti alle sottostanti armature

Alcune travi ed diversi campi di solaio mostrano estesi fenomeni di ammaloramento, con scrostamenti dell'intonaco, porzioni di copriferro degradato e, in alcune aree, esposizione delle armature metalliche. Le zone maggiormente compromesse risultano quelle in corrispondenza delle fasce sopra le aperture finestrate e lungo i perimetri esterni, dove le tracce di colature e le alterazioni cromatiche testimoniano infiltrazioni provenienti dall'esterno o dalla copertura. Nei solai si riscontra inoltre disgregazione superficiale del calcestruzzo e localizzata ossidazione dei ferri, fenomeni che, pur non evidenziando allo stato deformazioni o dissesti macroscopici, indicano un processo di degrado evolutivo che richiede interventi di bonifica e ripristino.



Figura 17 – Area operativa, degradi intradosso solai e travi perimetrali



Figura 18 – Ammaloramento del solaio con distacco di intonaco nell'intorno dell'innesto dei pluviali

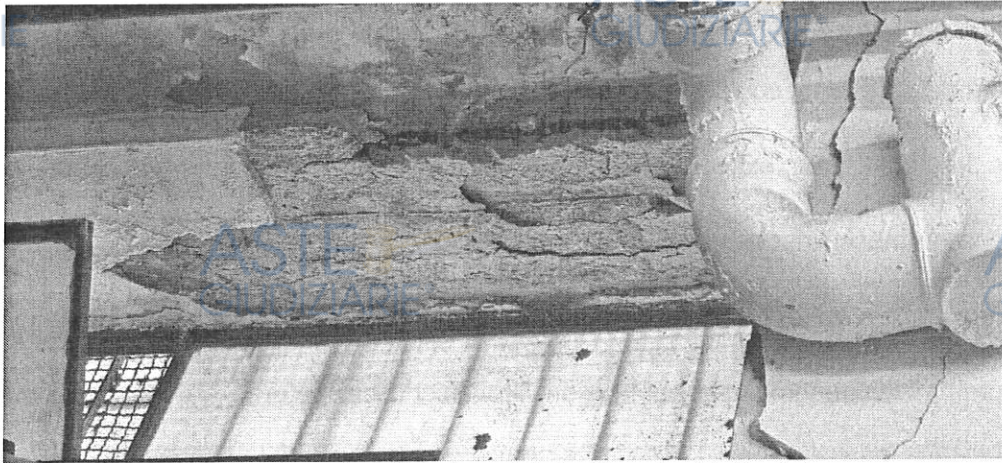


Figura 19 – Degrado dell'intradosso delle travi in c.a. lungo le finestrate



Figura 20 – Ammaloramento diffuso del solaio di copertura con alterazioni cromatiche

Nel locale WC si riscontra una situazione analoga ma localmente più accentuata. Il pilastro presente nell'angolo del vano evidenzia un quadro fessurativo verticale continuo, con apertura più marcata in corrispondenza dello spigolo e porzioni di intonaco distaccate. L'umidità ambientale, unitamente a possibili infiltrazioni provenienti dall'alto o dalle pareti adiacenti, ha favorito il degrado superficiale del calcestruzzo e la perdita di adesione delle finiture. Nella fascia rivestita in piastrelle si osserva il distacco parziale del rivestimento ceramico e la perdita di aderenza al supporto murario, con esposizione del sottofondo. Tale fenomeno risulta verosimilmente connesso alla qualità dei materiali usati per la realizzazione dell'edificio così come ad un problema di

presenza di umidità retrostante che ha compromesso la coesione del collante e degli strati di supporto.



Figura 21 – Antibagno in cui sono visibili fenomeni di distacco delle piastrelle e lesioni di uno dei pilastri



Figura 22 – Ammaloramento diffuso di una parete interna del WC



Figura 23 – Quadro fessurativo all'interno dei servizi igienici

Nel complesso, le criticità rilevate all'interno risultano prevalentemente ascrivibili a fenomeni di degrado dei calcestruzzi e delle finiture, con

interessamento del copriferro e degli intonaci, ma in assenza, allo stato, di elementi oggettivi che inducano a ritenere compromessa la staticità dell'organismo strutturale nel suo complesso. Si rendono comunque necessari interventi di ripristino corticale, bonifica delle parti ammalorate e verifica puntuale dello stato delle armature, al fine di arrestare l'evoluzione dei fenomeni di degrado.

6. RISPOSTA AL QUESITO N.1

“Eseguire un controllo statico della struttura a fronte dello stato in cui versano alcuni pilastri del lotto 3.”

In esecuzione dell'incarico conferito, è stato effettuato controllo statico mediante esame visivo diretto degli elementi strutturali del Lotto 3, con particolare riferimento ai pilastri in calcestruzzo armato oggetto di segnalazione.

Le criticità riscontrate consistono principalmente in fenomeni di degrado del copriferro, distacchi di intonaco, esposizione e ossidazione localizzata delle armature, nonché fessurazioni verticali lungo alcuni elementi portanti. Tali manifestazioni risultano tuttavia concentrate in modo prevalente nelle zone che, nel tempo, sono state interessate da infiltrazioni d'acqua, in particolare in corrispondenza dei pluviali condominiali e lungo le pareti controterra, ove l'azione combinata dell'umidità persistente e della carente protezione superficiale ha determinato un progressivo deterioramento corticale del calcestruzzo.

L'analisi morfologica delle lesioni non evidenzia quadri fessurativi riconducibili a dissesti strutturali attivi, quali cedimenti differenziali del sistema di fondazione, schiacciamenti per sovraccarico o instabilità degli elementi verticali. Non sono

stati rilevati fuori piombo apprezzabili, deformazioni anomale né lesioni passanti con andamento tipico di compromissione della capacità portante.

Si evidenzia inoltre che su alcuni pilastri risultano essere state eseguite, in epoca pregressa, opere di incamiciatura, verosimilmente finalizzate a interventi di consolidamento o a prevenzione di fenomeni di degrado. Tali interventi, allo stato attuale, appaiono staticamente collaboranti e non presentano segni di inefficienza o perdita di funzionalità.

Alla luce delle risultanze del sopralluogo e delle verifiche condotte, per quanto è stato possibile visionare, si ritiene che i fenomeni osservati siano riconducibili prevalentemente a processi di degrado del calcestruzzo indotti dall'azione prolungata dell'umidità e dall'ossidazione delle armature, più che a problematiche strutturali intrinseche dell'organismo edilizio. Pertanto, allo stato delle evidenze oggettive, può escludersi la sussistenza di condizioni tali da compromettere la stabilità globale della struttura o la capacità portante degli elementi strutturali oggetto di un esame visivo.

7. RISPOSTA AL QUESITO N.2

“Se l’attuale situazione sia tale da poter causare concretamente danni a cose e/o persone presenti all’interno dell’immobile.”

Sulla base delle verifiche eseguite e delle risultanze dei sopralluoghi, si ritiene che il quadro rilevato non evidenzia condizioni tali da far presumere, allo stato, una compromissione della stabilità globale dell'organismo strutturale né un pericolo imminente derivante da instabilità dei pilastri, delle travi o dei solai nel loro complesso.

Le criticità riscontrate risultano prevalentemente riconducibili a fenomeni di degrado corticale del calcestruzzo e delle finiture, con particolare concentrazione nelle zone esposte nel tempo a infiltrazioni d'acqua provenienti dai pluviali e dalle pareti controterra. L'azione prolungata dell'umidità ha determinato distacco del copriferro, ossidazione localizzata delle armature, perdita di coesione degli strati superficiali e alterazioni delle superfici interne, soprattutto in corrispondenza dei soffitti e delle travi perimetrali.

Non può tuttavia escludersi che tali fenomeni di degrado siano in parte riconducibili anche alla vetustà del fabbricato e alla qualità dei materiali originariamente impiegati nella realizzazione dell'opera, con particolare riferimento allo spessore del copriferro, alla composizione del conglomerato cementizio e alle modalità esecutive proprie dell'epoca costruttiva. La combinazione tra caratteristiche costruttive originarie e azione prolungata degli agenti aggressivi (umidità, carbonatazione, cicli termo-igrometrici) può aver contribuito ad accelerare i processi di deterioramento osservati.

Pur potendosi escludere un rischio strutturale generalizzato, non può escludersi nell'immediato la possibilità di distacchi localizzati di porzioni di intonaco o di copriferro ammalorato, nonché il rischio di fenomeni di sfondellamento dei solai nelle aree maggiormente compromesse dal degrado superficiale. Tali eventualità, sebbene circoscritte e non riconducibili a cedimenti strutturali primari, potrebbero determinare danni a persone e/o cose in caso di permanenza nelle zone interessate.

In tale contesto, risulta pienamente condivisibile la delimitazione dell'area interdetta mediante nastro segnaletico, quale misura cautelativa idonea a mitigare

nell'immediato il rischio di caduta di materiale superficiale. Si evidenzia altresì che l'Arch. Donatella Bertolo si è già attivata per l'esecuzione di interventi di messa in sicurezza degli ambienti interni, finalizzati alla rimozione delle parti incoerenti e alla mitigazione immediata dei potenziali pericoli per l'incolumità di persone e/o cose.

In conclusione, pur non emergendo allo stato elementi oggettivi di compromissione della stabilità strutturale dell'edificio, si conferma la necessità di interventi tempestivi di bonifica e ripristino, sia per arrestare l'evoluzione dei fenomeni di degrado sia per garantire adeguate condizioni di sicurezza degli ambienti.

8. RISPOSTA AL QUESITO N.3

“Quali opere devono essere eventualmente eseguite nell'immediato per la messa in sicurezza dei luoghi.”

Dalle verifiche eseguite e dal quadro fessurativo e manutentivo riscontrato, emerge che gli interventi da attuare nell'immediato devono essere orientati principalmente alla mitigazione del rischio connesso al distacco di materiale superficiale ammalorato, piuttosto che a interventi strutturali urgenti sull'organismo portante nel suo complesso, il quale, allo stato, non evidenzia condizioni di instabilità generalizzata.

Si rende pertanto necessario procedere con la rimozione controllata di tutte le parti incoerenti o in fase di distacco presenti sui soffitti, sulle travi e sui pilastri, mediante battitura manuale e successiva asportazione delle porzioni non aderenti, con particolare attenzione alle aree interessate da infiltrazioni pregresse e alle zone già oggetto di delimitazione mediante nastro segnaletico. Tale

operazione è finalizzata a eliminare il rischio di caduta accidentale di intonaco, copriferro o porzioni di laterizio.

Nelle zone ove risultino affioranti le armature metalliche, dovrà essere eseguita la pulizia meccanica dei ferri, con rimozione dell'ossido superficiale e successivo trattamento passivante anticorrosivo, al fine di arrestare i fenomeni ossidativi in atto. Ove necessario, dovranno essere ripristinate le porzioni di copriferro degradate mediante malte strutturali tixotropiche fibrorinforzate.

In corrispondenza dei solai, soprattutto nelle aree con evidenti scrostamenti e segnali di infiltrazione, dovrà essere effettuata una verifica puntuale dell'integrità delle pignatte e dell'intonaco intradossale, procedendo alla rimozione degli elementi lesionati o distaccati e adottando, ove opportuno, sistemi provvisori di protezione contro eventuali fenomeni di sfondellamento.

Per quanto concerne il pilastro presente nel locale WC, interessato da fessurazioni e dal distacco del rivestimento ceramico, si rende necessario il distacco delle piastrelle non aderenti e la verifica dello stato del supporto sottostante, con bonifica delle parti ammalorate e successivo ripristino.

Si ritiene inoltre opportuno mantenere la delimitazione delle aree maggiormente compromesse fino al completamento degli interventi sopra descritti, in quanto tale misura cautelativa appare congrua rispetto al rischio attualmente configurabile.

Gli interventi sopra indicati assumono carattere di messa in sicurezza immediata e non esauriscono le opere di risanamento definitivo, che dovranno essere programmati successivamente, previa eliminazione delle cause infiltrative e redazione di un intervento organico di ripristino e protezione delle strutture.

Infine si rappresenta che, sulla base delle informazioni assunte per le vie brevi nel corso delle interlocuzioni intervenute, le attività di messa in sicurezza sopra descritte risultano già pianificate dall'Arch. Donatella Bertolo e sono state oggetto di specifico provvedimento autorizzativo da parte del Giudice dell'Esecuzione.

9. CONCLUSIONI

La presente relazione è stata redatta in esecuzione dell'incarico conferito dal Giudice dell'Esecuzione nell'ambito della procedura n. 113/2021 R.G.Es., con riferimento all'immobile facente parte del Lotto 3 sito in Palermo, via Prezzolini n. 66, piano S1, condotto in locazione dall

A seguito del sopralluogo eseguito in data 28/01/2026 e delle verifiche visive condotte sugli elementi strutturali e sulle superfici interne ed esterne, è emerso un quadro di degrado diffuso che interessa principalmente pilastri, travi, solai e pareti controterra, con manifestazioni riconducibili a fenomeni di infiltrazione d'acqua protrattisi nel tempo, nonché alla vetustà del fabbricato e alle caratteristiche costruttive originarie. I fenomeni riscontrati consistono in distacchi di intonaco, espulsione del copriferro, ossidazione localizzata delle armature e fessurazioni prevalentemente verticali, concentrate nelle zone maggiormente esposte all'azione dell'umidità (pluviali e superfici controterra).

L'esame visivo non ha evidenziato deformazioni, fuori piombo o quadri fessurativi tali da far ritenere compromessa, allo stato, la stabilità globale dell'organismo strutturale. I fenomeni osservati appaiono riconducibili a degrado corticale del calcestruzzo piuttosto che a dissesti strutturali attivi.

Permane tuttavia un rischio localizzato connesso al possibile distacco di porzioni di intonaco o copriferro e, nelle aree più ammalorate, a fenomeni di sfondellamento dei solai. Risulta pertanto condivisibile la delimitazione delle zone interdette e si conferma la necessità di interventi immediati di messa in sicurezza consistenti nella rimozione delle parti incoerenti, nel trattamento delle armature affioranti e nel ripristino corticale delle superfici degradate, ferma restando la successiva programmazione di un insieme di interventi organici di risanamento e di eliminazione delle cause infiltrative.

In conclusione, pur non ravvisandosi allo stato condizioni di compromissione della stabilità strutturale dell'edificio, si rende necessario procedere con tempestivi interventi di bonifica e messa in sicurezza al fine di garantire adeguate condizioni di tutela per persone e cose e prevenire l'evoluzione dei fenomeni di degrado.

Ringraziando per la fiducia accordata si rassegna la presente in evasione dell'incarico conferito e si resta a completa disposizione per ogni ulteriore chiarimento e/o integrazione.

Palermo, 26 febbraio 2026

Il tecnico

Ing. Domenico Massaro Cenere