

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 485/2023 R.G.ES.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
SULLE ATTUALI CONDIZIONI DEL CESPITE PIGNORATO
E SULL'EVENTUALE NECESSITA' DI INTERVENTI
MANUTENZIONE URGENTI E INDIFFERIBILI
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

LOTTO UNICO – Unità immobiliare sita nel Comune di Palermo (PA), Località Bellolampo, C.da Pizzo Capra, via Menfi n.10, piani terra e primo, 13 vani catastali, in catasto identificato al Foglio 37, p.lla 137, sub. 3, categoria A/7.

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Valentina Imperiale
C.T.U.: Arch. Carlo Giannone

1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Il sottoscritto Arch. Carlo Giannone professionista con studio in Palermo, via Empedocle Restivo n.9, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della provincia di Palermo nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio di codesto Tribunale

PREMESSO

- che lo scrivente, in data 26.10.2025, depositava la propria consulenza tecnica relativamente all'immobile oggetto della procedura;
- che, con relazione depositata in data 08.01.2026, il Custode rappresentava alla S.V. Ill.ma la necessità di richiamare il sottoscritto per eseguire “un sopralluogo tecnico finalizzato alla verifica di quanto riportato dalla [REDACTED]”, n.q. di attuale detentore dell'immobile, “all'esame delle attuali condizioni del cespite ed all'eventuale necessità di interventi di manutenzione, volti innanzitutto a tutelare la salute dei soggetti che abitano il bene ed, in secondo luogo, ad evitare un peggioramento delle sue condizioni strutturali”;
- che, pertanto, la S.V. Ill.ma, richiamato il sottoscritto con provvedimento notificato in data 12.01.2026, assegnava allo stesso termine di giorni 30 dalla comunicazione del provvedimento per “*eseguire un sopralluogo tecnico finalizzato alla verifica di quanto riportato dalla signora [REDACTED], all'esame delle attuali condizioni del cespite ed all'eventuale necessità di interventi di manutenzione, urgenti ed indifferibili da decurtare dal valore di vendita, volti innanzitutto a tutelare la salute dei soggetti che abitano il bene ed, in secondo luogo, ad evitare un peggioramento delle sue condizioni strutturali*” e depositare la propria relazione tecnica.
- che, infine, in data 24.01.2026, a seguito di accordo con le parti, lo scrivente, in presenza continua della signora [REDACTED] effettuava un nuovo sopralluogo sul cespite pignorato finalizzato alla verifica dello stato dei luoghi e all'eventuale necessità di interventi di manutenzione, urgenti ed indifferibili da decurtare al valore di vendita volti innanzitutto a tutelare la salute dei soggetti che abitano il bene ed, in secondo luogo, ad evitare un peggioramento delle sue condizioni strutturali;

Il sottoscritto, da questo punto in poi, e in adempimento all'incarico conferitogli, espone la propria relazione tecnica:

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

1. Descrizione e verifica dello stato dei luoghi.

L'immobile oggetto di esame è una villetta unifamiliare indipendente, libera su tutti e quattro i lati, sita in località Bellolampo, nel Comune di Palermo, a circa 10 km dal centro urbano e ad una quota altimetrica di circa 450 m s.l.m. Il fabbricato insiste su un terreno caratterizzato da una marcata pendenza che degrada verso est, mentre gli accessi all'abitazione, uno pedonale e l'altro carrabile, avvengono dal lato opposto, a ovest, direttamente dalla via Menfi, posti ad una quota più elevata rispetto al piano di campagna a valle.

La villetta, destinata ad uso abitativo, si sviluppa su due livelli e comprende un piano principale, di fatto utilizzato come residenza, e un piano seminterrato, attualmente disabitato, privo di arredi e non utilizzato. In ragione dell'andamento naturale del sito, il piano di calpestio del piano rialzato si colloca a una quota di poco superiore ad un metro sul lato ovest, raggiungendo un dislivello rispetto al piano di campagna di circa 2,50 m sul lato est. Ne deriva che il piano abitato, nel suo sviluppo, non presenta condizioni di diretto contatto verticale con il suolo. Lungo il lato ovest dell'edificio, posto a monte rispetto alla pendenza del terreno, è presente una porzione di muratura controterra – “indiana” –, che costituisce una condizione costruttiva localizzata e distinta dal resto dell'involucro edilizio.

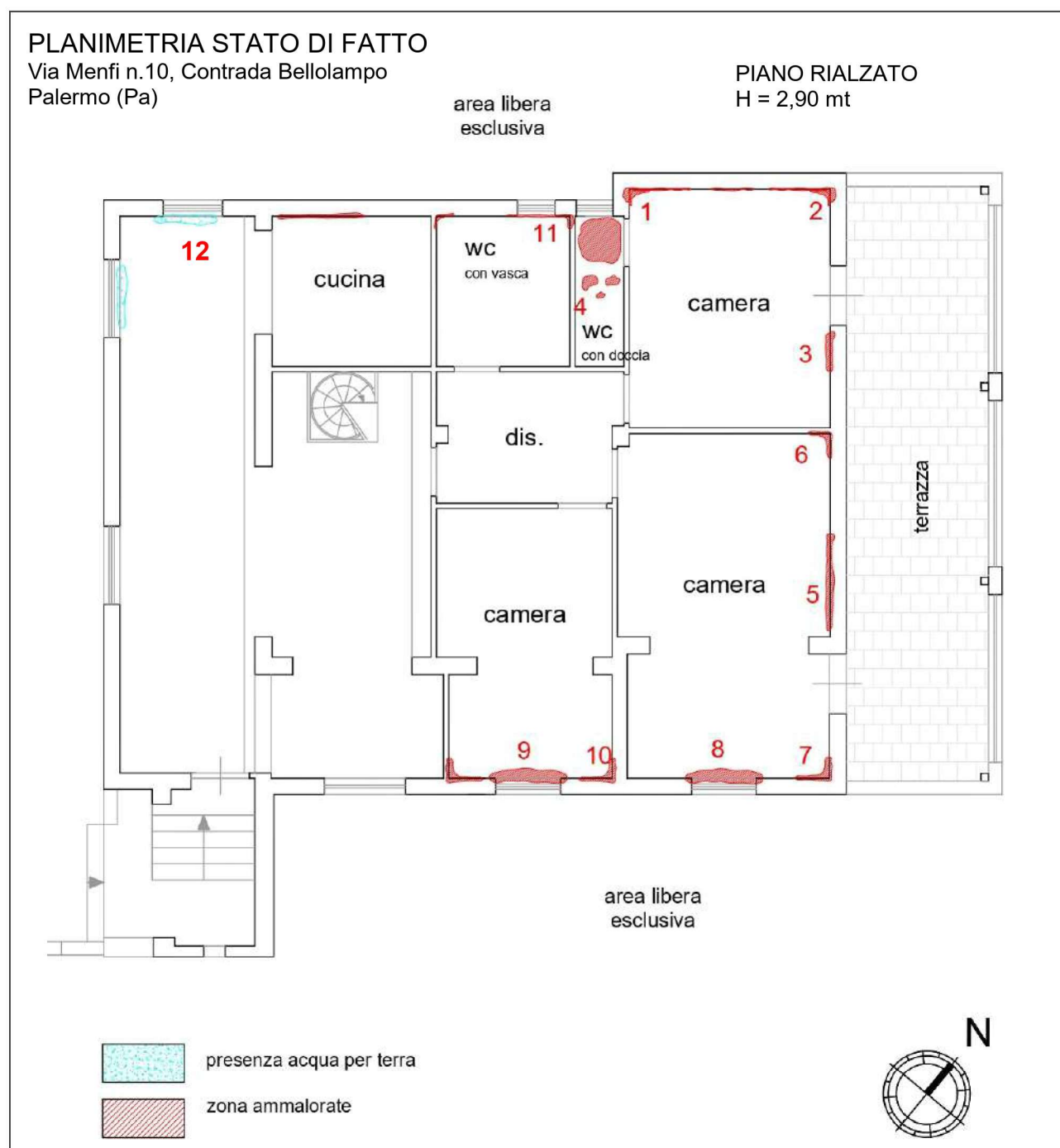
Nel corso dei precedenti sopralluoghi effettuati rispettivamente nelle date del 02.07.2025 e dell'11.07.2025, le superfici murarie interne del piano abitato si presentavano prive di muffa, di aloni o efflorescenze/macchie riconducibili a fenomeni di umidità o condensazione, circostanza, quest'ultima, compatibile con il periodo estivo e con le condizioni climatiche favorevoli all'asciugatura naturale delle strutture.

Dalle informazioni desunte dal colloquio con la sig.ra [REDACTED], la situazione sembra essersi modificata in maniera significativa nei mesi successivi, a ridosso del mese di novembre. In effetti, in occasione del sopralluogo effettuato in data 24.01.2026, il sottoscritto ha potuto rilevare la comparsa diffusa di muffe e fenomeni sparsi di efflorescenze saline (salnitro) sulle superfici murarie degli ambienti abitati. Tali manifestazioni risultano particolarmente evidenti lungo gli angoli tra pareti e soffitti, sulle pareti perimetrali dell'edificio e in corrispondenza della presenza di mobili accostati alle pareti (testiera letti, armadi, cassettiere, ecc), con una distribuzione coerente lungo le superfici maggiormente esposte al raffreddamento invernale e meno interessate dall'irraggiamento solare diretto.

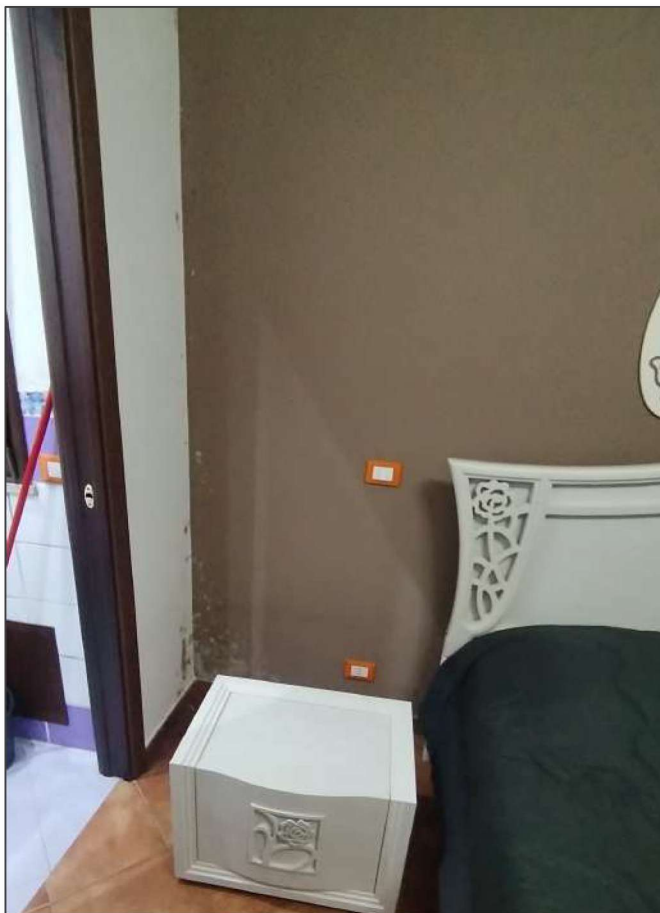
Le colonizzazioni fungine si presentano visivamente evidenti e interessano ampie porzioni delle superfici murarie, configurando un quadro di degrado biologico non circoscritto a singoli punti ma

esteso a più ambienti della abitazione. In particolare, poi, in prossimità dell'ambiente cucina-soggiorno, sul lato ovest dell'edificio, si è osservata la presenza di piccole pozze d'acqua sul pavimento. Più precisamente, la presenza di acqua sul pavimento si è manifestata in modo localizzato lungo il versante nord-ovest, in prossimità delle pareti d'angolo, in corrispondenza delle zone sottostanti le finestre, in un punto in cui la fascia inferiore delle murature perimetrali interne risulta rivestita in prossimità del piano di calpestio.

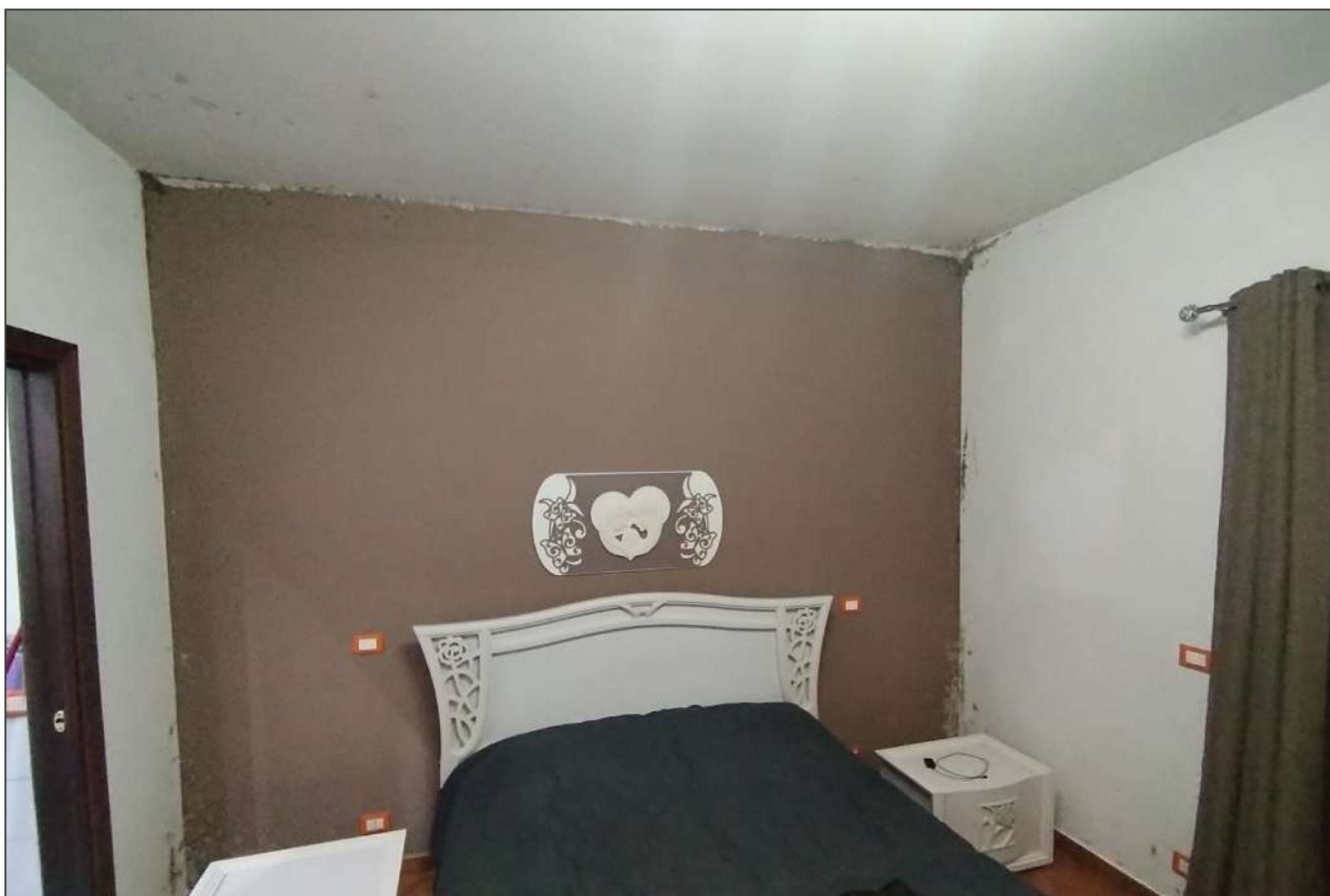
Il piano seminterrato si presenta allo stato attuale privo di muffe e di evidenti manifestazioni di degrado biologico sulle superfici interne, circostanza coerente con la sua condizione di locale non abitato, privo di arredi e non soggetto a produzione significativa di vapore acqueo.



Planimetria piano rialzato con indicate le zone ammalorate con presenza di muffa



Camera da letto matrimoniale. Muffa agli angoli e dietro i comodini. Parete esterna lato nord-ovest. Rif. 1 e 2 in planimetria.



Camera da letto matrimoniale. Visione d'insieme della parete esterna lato nord-ovest. Rif. 1 e 2 in planimetria.



Camera da letto matrimoniale. Muffa parete esterna rivolta a nord-est. RIf. 3 in planimetria.



Bagno camera matrimoniale. Muffa soffitto. RIf. 4 in planimetria.



Camera da letto n.2 . Muffa parete esterna rivolta a nord-est, giuntura soffitto. RIf. 5 in planimetria.



Camera da letto n.2. Muffa agli angoli e dietro i comodini, parete esterna rivolta a nord-est. RIf. 6 e 7 in planimetria.



Camera da letto n.2. Muffa parete esterna rivolta a sud-est, sottofinestra.. RIf. 6 e 7 in planimetria.



Camera da letto n.3. Muffa parete esterna esposta sud-est, sottofinestra.. Rlf. 9 in planimetria.



Camera da letto n.3. Muffa parete esterna lato sud-est, dietro mobili. Rlf. 10 in planimetria.



Bagno principale. Muffa parete esterna esposta nord-est, giuntura soffitto.. Rlf. 11 in planimetria.



Cucina-soggiorno. Acqua pavimento parete esterna lato nord-ovest e sud-ovest. Rlf. 12 in planimetria.

2. Possibili cause.

Alla luce di quanto esposto al paragrafo precedente e di quanto si è potuto osservare nel corso del sopralluogo¹, fatte le opportune riflessioni, anche in relazione ai fenomeni non osservabili in presa diretta, bensì intuibili dalle tracce presenti sulle parti interessate e descritti dagli stessi conduttori dell'immobile, è parere dello scrivente che la presenza diffusa di muffe e la loro distribuzione, registrata in prevalenza lungo gli angoli tra pareti e soffitti, sulle pareti perimetrali e in prossimità di arredi accostati alle murature, sia da attribuire a fenomeni di **condensazione superficiale** favoriti da una umidità dell'area elevata², dalla presenza di superfici particolarmente fredde e da una circolazione d'aria ridotta o quasi assente in tali zone (per es. presenza di mobilio addossato alle pareti). La posizione dell'edificio, libero su tutti i lati e posto in area collinare, inoltre, ha comportato una maggiore esposizione alle escursioni termiche e al raffreddamento delle superfici perimetrali durante i mesi invernali, creando, pertanto, le condizioni favorevoli al raggiungimento del punto di rugiada dell'aria interna cioè del momento in cui l'aria, raffreddandosi, diventa satura di vapore acqueo e inizia a condensare trasformandosi in acqua liquida. (v. immagini a seguire)



Fenomeni di condensa sui vetri

¹ La presente relazione tecnica di perizia è stata redatta per dare riscontro dei fenomeni visibili e rilevabili, senza ricorrere ad indagini invasive e/o distruttive ben più onerose e che, comunque, allo stato attuale, non si sono ritenute necessarie.

² L'umidità nell'aria dipende dalla quantità di vapore acqueo presente nell'aria. L'aria calda può contenere molto più vapore acqueo dell'aria fredda. Quando l'aria calda degli ambienti interni viene a contatto con una superficie fredda (muri perimetrali esterni, con particolare riferimento agli angoli, finestre, ecc) l'umidità precipita condensandosi in acqua. Se l'aria all'interno di un ambiente non viene rinnovata, la percentuale di vapore acqueo aumenta e con esso l'umidità.

Viceversa non sono stati riscontrate tracce tali da far ipotizzare un ammaloramento del manto di copertura e una conseguente fragilità delle parti sottostanti. L'intradosso, in gran parte controsoffittato, non presenta gonfiori, sfarinamenti, efflorescenze e/o danneggiamenti delle tinteggiature e degli intonaci, nemmeno di natura pregressa, tali da far temere la presenza di infiltrazioni d'acqua. Inoltre, a seguito di una battitura manuale dell'intradosso, non sono state riscontrate sfogliature di alcun tipo.

Relativamente alla presenza di acqua sul pavimento dell'ambiente cucina-soggiorno, il fenomeno, anche in questo caso, non sembra essere riconducibile alla possibile presenza di infiltrazioni dirette provenienti dall'esterno, tenuto conto dell'assenza di evidenti segni di imbibizione sulle murature perimetrali immediatamente adiacenti. L'acqua risulta localizzata sul piano di calpestio, in prossimità della parete esterna subito al di sotto della zona delle finestre, mentre le superfici murarie, per quanto osservabile, appaiono prive di aloni o fenomeni di degrado superficiale riconducibile a un apporto diretto di acqua dall'esterno. Tale configurazione risulta, a parere dello scrivente, ancora una volta compatibile con un quadro di criticità termo-igrometrica localizzata, in cui l'umidità presente nell'aria interna tende a manifestarsi in corrispondenza delle superfici strutturalmente più fredde e delle discontinuità costruttive.

Inoltre, la presenza di rivestimenti nella fascia inferiore delle murature perimetrali interne all'ambiente cucina-soggiorno, ostacolando il naturale smaltimento dell'umidità attraverso le superficie verticali, ha verosimilmente favorito la concentrazione del fenomeno sul piano di calpestio.

A tal riguardo assume rilievo la circostanza, già rappresentata in seno alla depositata perizia tecnico-estimativa, che una porzione significativa del piano rialzato, in particolare lungo i lati ovest e sud dell'edificio, sia stata costruita in sostituzione di una precedente veranda e mediante ampliamento abusivo dell'unità immobiliare³. Tale operazione potrebbe avere favorito, attraverso la realizzazione di murature perimetrali caratterizzate da prestazioni termoisolanti inferiori rispetto al resto dell'involucro edilizio, la formazione di superfici interne più fredde, soprattutto in corrispondenza delle aree sottostanti le aperture finestrate, con conseguente aumento del rischio di condensa e di manifestazioni localizzate di umidità.

Pertanto, nel loro insieme, i fenomeni riscontrati, pur manifestandosi in modo distinto, appaiono riconducibili allo stesso quadro generale di **criticità legato prevalentemente al comportamento termo-igrometrico dell'edificio nel periodo invernale** favoriti dalla presenza di **pareti perimetrali strutturalmente più fredde**, dall'**esposizione dell'edificio agli agenti atmosferici**,

³ Tale ampliamento, destinato ad essere demolito nell'ambito degli interventi di regolarizzazione, è stato oggetto in risposta al QUESITO n.6 della relazione tecnico estimativa depositata in data 26.10.2025

dalla **ridotta ventilazione** e da alcune **caratteristiche costruttive** di porzioni dell'involucro edilizio. La marcata stagionalità del fenomeno, assente nel periodo estivo e comparso nei mesi più freddi, sembra rafforzare tale lettura.

Alla luce di quanto è emerso dall'analisi delle condizioni dell'immobile e delle cause che hanno condotto alla comparsa dei fenomeni descritti, a giudizio del sottoscritto le criticità riscontrate, pur incidendo in modo significativo sulla salubrità degli ambienti abitati, non risultino, allo stato attuale, riconducibili ad un degrado strutturale profondo o a condizioni di compromissione irreversibile delle murature o, ancora peggio, delle strutture portanti. Le manifestazioni osservate appaiono infatti compatibili con un temporaneo superamento dell'equilibrio termo-igronometrico degli ambienti, favorito da fattori stagionali, costruttivi e di utilizzo degli spazi⁴ piuttosto che con patologie edilizie di natura strutturale. In tale contesto, lo scrivente ritiene, pertanto, opportuno orientare gli interventi verso soluzioni proporzionate, mirate e coerenti non solo con le caratteristiche dell'edificio ma anche con le opere già previste nell'ambito della regolarizzazione edilizia, evitando interventi eccessivamente invasivi e non giustificati dallo stato dei luoghi, nonché duplicazioni non necessarie.

3. Interventi necessari.

Gli interventi ritenuti necessari saranno finalizzati principalmente al ripristino delle adeguate condizioni igienico-sanitarie degli ambienti abitati e al miglioramento del comportamento termico-igronometrico dell'involucro edilizio, senza ricorrere a opere eccessivamente invasive o sproporzionate rispetto allo stato dei luoghi.

Più precisamente:

1. In relazione alle diffuse manifestazioni di muffa riscontrate sulle superfici murarie interne, lo scrivente ritiene sufficiente procedere, in una prima fase, alla **bonifica delle colonizzazioni fungine esistenti** mediante l'utilizzo di idonei prodotti antimuffa, finalizzati all'eliminazione delle spore e al risanamento delle superfici. Successivamente, potrà essere effettuato il ripristino delle finiture mediante l'applicazione di **pitture tecniche traspiranti**, preferibilmente a base di microsfere di vetro e/o ceramiche o con analoghe **caratteristiche termo-riflettenti**, al fine di migliorare la temperatura superficiale delle pareti e ridurre il rischio di formazione di condensa nei periodi invernali. Tali interventi, di natura non invasiva, appaiono in linea con la tipologia dei fenomeni osservati e con il loro carattere stagionale, e appaiono idonei a mitigare il rischio di ricomparsa delle muffe in presenza di condizioni di utilizzo ordinario degli ambienti.

⁴ Al momento del sopralluogo il piano rialzato si presentava ingombro da scatoloni e mobili accatastati riconducibili alle operazioni di imminente trasferimento degli attuali detentori dell'immobile.

2. In aggiunta agli interventi sulle superfici murarie, il consulente ritiene opportuno richiamare l'importanza di una **adeguata ventilazione degli ambienti interni**, al fine di favorire il ricambio d'aria e lo smaltimento dell'umidità in eccesso e, quindi, prevenire l'eventuale ripresentarsi delle muffe. In tal senso, si evidenzia come la recente condizione di forte costipazione degli ambienti, dovuta alla presenza diffusa di arredi, scatoloni vari e materiali accatastati in vista del trasferimento degli occupanti, abbia verosimilmente contribuito ad accentuare le criticità riscontrate, riducendo la circolazione dell'aria e favorendo l'accumulo di umidità. Il ripristino di condizioni di normale utilizzo degli spazi, unitamente a una corretta gestione della ventilazione, costituisce pertanto parte integrante delle misure necessarie a prevenire il ripresentarsi dei fenomeni di muffa.
3. Per quanto concerne la presenza localizzata di acqua sul pavimento dell'ambiente soggiorno-cucina, il sottoscritto ritiene che una parte significativa delle criticità possa essere risolta attraverso la **demolizione delle opere edilizie realizzate abusivamente, già prevista nell'ambito degli interventi di regolarizzazione**. La rimozione di tali porzioni edilizie consentirà, infatti, di eliminare elementi costruttivi che ad oggi contribuiscono al raffreddamento delle superfici e, di conseguenza, alla formazione di fenomeni di condensazione. Contestualmente si potrà procedere al ripristino attraverso la realizzazione di superfici murarie maggiormente traspiranti e l'adozione, anche in questo caso, di finiture analoghe a quelle previste per il risanamento delle superfici interessate da fenomeni di muffa.
4. Le opere abusive esistenti, già destinate a demolizione nell'ambito delle procedure di regolarizzazione edilizia e urbanistica, dovranno tenere conto dei fenomeni analizzati nella presente relazione e, pertanto, prevedere criteri costruttivi adeguati, assicurando materiali e soluzioni tecniche idonei a garantire migliori prestazioni termo-igrometriche. Tale impostazione consente di integrare gli interventi di risanamento ambientale con quelli di regolarizzazione edilizia, evitando la riproposizione delle criticità riscontrate e scongiurando doppi interventi o aggravii non necessari.

4. Conclusioni ed eventuali decurtazioni dal valore di stima.

Le condizioni attuali riscontrate all'interno degli ambienti dell'immobile, caratterizzate dalla diffusa presenza di colonizzazioni fungine sulle superfici murarie e da fenomeni localizzati di umidità, non sono compatibili con adeguati standard igienico-sanitari e rendono, di fatto, gli ambienti non idonei ad una normale e continua abitazione, con potenziali ricadute sulla salute degli occupanti.

Ora, la presenza di quest'ultimi, al momento in cui il sottoscritto redige la presente relazione, deve essere considerata almeno potenziale, non potendosi assumere come certa, né nei tempi né nelle

modalità, il loro imminente abbandono dell'immobile. In tale contesto, lo scrivente ritiene necessario tener conto della possibilità che l'immobile continui ad essere abitato anche nel breve periodo, rendendo opportuni interventi minimi e tempestivi finalizzati alla tutela della salute delle persone, oltre che alla conservazione del bene e relativo non peggioramento della situazione in essere.

Dal punto di vista economico-estimativo lo scrivente ritiene altresì di dover precisare che le criticità riscontrate, pur incidendo in modo significativo sulla percezione degli ambienti e sulla loro attuale fruibilità, non suggeriscono allo stato attuale un degrado strutturale tale da giustificare una ulteriore decurtazione del valore di stima dell'immobile. Gli interventi necessari per il risanamento delle superfici interessate da muffa e per il riequilibrio delle condizioni termo-igrometriche possono considerarsi, infatti, di natura limitata, non invasiva e, in parte, sovrapponibili con le opere già previste nell'ambito delle spese stimate per l'esecuzione dei lavori necessari alla regolarizzazione edilizio-urbanistica del fabbricato (con particolare riferimento alla demolizione delle porzioni abusive e alle successive ricostruzioni secondo criteri edilizi adeguati). Pertanto, in tale ottica, i relativi costi possono ragionevolmente ritenersi per massima parte assorbili all'interno del quadro economico considerato nella perizia estimativa.

Cionondimeno, l'attuale stato in cui versano gli ambienti delle villette, se mantenuto invariato, risulta fortemente penalizzante sotto il profilo igienico-sanitario e percettivo, con evidenti ripercussioni negative sia sulla qualità dell'abitare sia sulla vendibilità dell'immobile nell'ambito della procedura esecutiva, potendo indurre potenziali acquirenti a formulare offerte significativamente inferiori o a rinunciare all'acquisto.

Alla luce di quanto sopra rappresentato, lo scrivente ritiene opportuno suggerire l'**esecuzione di interventi minimi e non invasivi**, quali la bonifica delle superfici interessate da muffa, la successiva ripittura con prodotti idonei e traspiranti e il mantenimento di adeguate condizioni di aerazione degli ambienti, al fine di garantire, da un lato, condizioni di maggior tutela della salute qualora l'immobile continuasse ad essere abitato e, dall'altro, una presentazione del cespite coerente con il suo reale potenziale valore in sede di vendita.

Tali interventi, da intendersi come misure urgenti di carattere igienico sanitario e conservativo, non comporterebbero alterazioni sostanziali dello stato dei luoghi né modifiche delle caratteristiche costruttive dell'immobile, ma risulterebbero funzionali alla salvaguardia del valore del bene e agli interessi della procedura.

E' d'obbligo allo scrivente precisare, infine, che la quantificazione puntuale dei costi relativi agli interventi di risanamento delle superfici interessate da muffa e sopra descritti risulta, allo stato

attuale di difficile determinazione, in considerazione della natura stessa del fenomeno che si presenta come attivo e in evoluzione nel tempo.

Lo stato di estensione delle colonizzazioni fungine al momento dell'effettivo avvio dei lavori potrà, infatti, risultare diverso da quello rilevato in sede di sopralluogo, anche in funzione delle condizioni ambientali, dell'utilizzo degli spazi e degli eventuali tempi di rilascio dell'immobile. Di conseguenza, una stima anticipata dei costi rischierebbe di risultare approssimativa e non rappresentativa delle reali esigenze di intervento. Considerata, inoltre, la limitata invasività delle lavorazioni ipotizzate, il consulente ritiene opportuno procedere ad una valutazione economica in prossimità dell'inizio dei lavori sulla base delle condizioni effettivamente riscontrabili in quel momento, al fine di garantire una stima più attendibile rispetto agli interventi realmente necessari.

Con quanto sopra l'esperto ritiene di avere svolto il mandato conferito e, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata, rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Con osservanza

Palermo, 30/01/2026

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Carlo Giannone)