



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ASTE GIUDIZIARIE® CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dott. Ing. Giovanni Criscione

Esecuzione immobiliare n. 137/2011 R.G.E.

Promosso da: Siena NPL 2018 S.r.l.

Contro: [REDACTED]



Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Agata Maria Patrizia Cavallaro

Oggetto: Relazione di consulenza di cui all'incarico del 18/09/2025



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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Ill.mo Giudice Dr.ssa A. M. Patrizia Cavallaro,



con decreto di nomina del 18/09/2025 e giuramento del 23/09/2025, è stato conferito al sottoscritto dott. ing. Giovanni Criscione l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento R.G.E.I. n. 5/2011, promosso da Siena NPL 2018 S.r.l. -creditore precedente- contro [REDACTED] - debitore-.



La consulenza, come disposto dal giudice chiede di:

"accedere sui luoghi e verificare compiutamente i lavori da eseguire e quantificare specificamente l'importo da sostenere a titolo di costi per l'esecuzione degli stessi. Autorizzandolo, ove opportuno a richiedere un nuovo preventivo alla ditta Messina alla luce dell'esito della verifica da espletare"



RISPOSTA AL QUESITO

Come richiesto dal Giudice, previo accordo telefonico con l'avv. Alessandra Castiglione custode del bene, e la ditta MC Service con il titolare Sig. Christian Messina, si è proceduto al sopralluogo presso le strutture ubicate a Caltagirone in via Pergolesi n. 19, e censite al NCEU al F. 108 part. 909 sub 5. All'esito, valutato lo stato dei luoghi e confrontato con le lavorazioni previste nel computo metrico datato 18/01/2022, si riscontrano le seguenti carenze dimensionali e in parte procedurali, che a giudizio dello scrivente ne impediscono la fattibilità.

L'area individuata come oggetto di intervento e scavo, occupa in pianta una superficie di circa 9,00 mq. I tramezzi suscettibili di intervento, ovvero quelli posti a delimitare il servizio igienico ed in parte la camera da letto, sono fortemente lesionati con fessure dell'ordine di 2-3 cm, disposte orizzontalmente, ed investono le pareti nella loro interezza. Parte delle lavorazioni previste, oltre che tecnicamente irrealizzabili, appaiono non risolutive rispetto alle carenze riscontrate sui luoghi. In particolare, l'area di scavo rappresentata nella tavola di cui all'allegato 4 della relazione datata 18/01/2022, e richiamo perizia datata 01/02/2022, non ingloba totalmente lo spazio ove insistono i predetti tramezzi. Nella stessa, si propone di puntellare il solaio senza un evidente necessità, e di realizzare dei cordoli in fondazione della dimensione di 20x20 cm a sostegno dei tramezzi, senza la loro demolizione. Quanto scritto era avallato in sede di sopralluogo dalla ditta MC Service, che ancorché elusivo rispetto alla fattibilità di alcune lavorazioni di cui al precedente preventivo,

Dott. Ing. Giovanni Criscione
Via Fisicara 21 – 95041 Caltagirone
P.I. 04440320879

Email: criscionejovanni@gmail.com
Pec: giovanni.criscione2@ingpec.eu
cell: 3207636489



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



poneva seri dubbi circa l'area di intervento, giudicata troppo piccola, e che a lavori iniziati non escludeva la necessità di allargare l'area di scavo e di azione.

Il quadro fessurativo nei tramezzi ortogonali all'asse viario, è senza dubbio causato dall'abbassamento della quota del pavimento, a sua volta dovuto a fenomeni di erosione e/o compattamento degli strati sottostanti. Non si ha dunque certezza dell'effettiva causa ed entità del danno sottostante, ma dell'effetto, ovvero dell'abbassamento della quota del pavimento, e delle lesioni dei tramezzi posti sopra. Tutto ciò nonostante l'intervento del georadar, le cui conclusioni sono esposte nella perizia datata 18/01/2022. Si segnala, come confermato dalle immagini estrapolate dal portale Google Maps e riferite agli anni 2011 e 2023, che all'esterno del fabbricato sulla via Pergolesi, sono visibili delle lavorazioni alla sede stradale, che hanno probabilmente riguardato delle perdite alla rete di distribuzione dell'acqua, tant'è che dal confronto delle immagini è visibile un intervento di riparazione anche al marciapiede e all'area posta immediatamente sotto l'alloggio del contatore dell'acqua.

Dal rilievo eseguito sui luoghi è evidente la presenza di un pilastro nella camera da letto, non menzionato nelle precedenti relazioni tecniche, e posto a parziale sostegno dell'unica trave che corre parallela alla via Pergolesi, e che trova con ogni evidenza ulteriori appoggi tra i muri laterali.

Il sovrastante solaio è dunque ordito ortogonalmente, e poggia tra la citata trave e le pareti perimetrali dei prospetti. Da un'attenta valutazione degli elementi descritti si attesta l'assenza di fenomeni di dissesto alle strutture portanti.

Un intervento limitato ai 9,00 mq, senza la demolizione dei tramezzi, e come proposto nella precedente CTU la non meglio precisata realizzazione di "iniezioni per il consolidamento", "cordoli in cls", interventi di "sarcitura di lesioni" e "consolidamento con intonaco armato", su un tramezzo in laterizio spesso circa 12 cm, appare improponibile. Nella relazione della CTU Bellanti si richiede inoltre di "provvedere ad un'indagine geologica che consentirà di conoscere le caratteristiche del terreno", con aggravio di spese non conteggiate.

Inoltre, non considerando aree di intervento più ampie, si segnala la probabile comparsa di crepe nel pavimento in corrispondenza dei confini dello scavo, e il ripetersi delle fessurazioni nei tramezzi, poiché la realizzazione di cordoli in c.l.s. alla loro base è irrealizzabile. Un intervento di "sarcitura" su tramezzi di 12 cm in laterizio, con lesioni a tutto spessore di 3 cm, non è in grado di

Dott. Ing. Giovanni Criscione
Via Fisicara 21 – 95041 Caltagirone
P.I. 04440320879
Email: criscionejovanni@gmail.com
Pec: giovanni.criscione2@ingpec.eu
cell: 3207636489

ripristinare la continuità delle originali tensioni verticali dovute al peso proprio, ed il rinforzo con intonaco armato appare spropositato rispetto alla natura e dimensione del tramezzo. L'intervento, realizzato solo su una faccia, andrebbe a caricare asimmetricamente il peso del manufatto, con il probabile riaffiorare del medesimo quadro fessurativo nel lato non trattato.

Per tali ragioni il CTU considera un intervento più invasivo, dettato dalla conoscenza e dalla regola dell'arte, ma risolutivo, che contempla la necessità di realizzare un massetto su una superficie di 47 mq, spesso circa 15 cm e armato con rete elettrosaldata, previa demolizione dei vecchi pavimenti massetti e tramezzi fessurati. Così facendo si avrà certezza dello stato di consistenza delle terre poste sotto il massetto, ed al contempo si garantirà l'uniformità della pavimentazione per l'intera superficie oggetto di intervento. Le lavorazioni prevedono la realizzazione ex novo di tramezzi, pavimenti, intonaci, finiture superficiali, e l'adeguamento degli impianti. L'unica area esclusa dall'intervento è quella posta in prossimità dell'accesso, della superficie di circa 7.60 mq, circoscritta da pareti perimetrale e interne spesse circa 20 cm, e dove non si individuano cedimenti fessurazioni e dissesti.

Il dettaglio delle lavorazioni è apprezzabile nel computo metrico allegato, il cui importo è determinato dal prezzario regione Sicilia in complessivi 22.800,00€ +IVA, e la cui cantierabilità è confermata per accettazione, dalla firma apposta sullo stesso computo dalla ditta MC Service, e nella mail del 17/10/2025.

Vi è tuttavia da definire la realizzabilità dell'intervento valutando la conformità edilizia ed igienico sanitaria. Rispetto alla planimetria catastale datata 29/03/1983, e come confermato nei precedenti interventi del CTU ing. Maria Cristina Bellanti, l'unità immobiliare ha subito delle variazioni alla distribuzione degli spazi interni tra le perizie datate 03/06/2013 e 18/01/2022. Le modifiche, oltre la demolizione del piccolo locale posto nel cortile e già segnalata nel 2013, riguardano l'abbattimento di due tramezzi posti a creare un disimpegno tra cucina, camera da letto e servizio igienico, segnalato nel 2022. Nella perizia è riportato che *"va osservato che le modifiche apportate nella distribuzione planimetrica (eliminazione delle pareti tra il soggiorno e la cucina) non sono state autorizzate né sulle stesse è stata fatta alcuna valutazione ufficiale da parte di tecnici"*. Volendo mantenere l'attuale distribuzione degli spazi interni, sarà necessario realizzare all'interno del servizio igienico una parete di separazione, così da creare un antibagno con la cucina posta appena fuori. Tale intervento

Dott. Ing. Giovanni Criscione
Via Fisicara 21 – 95041 Caltagirone
P.I. 04440320879
Email: criscionejovanni@gmail.com
Pec: giovanni.criscione2@ingpec.eu
cell: 3207636489

determinerà un incremento delle spese, non conteggiato nel computo redatto. La volontà di realizzare l'intervento proposto, è subordinata dunque alla presentazione di una SCIA in sanatoria art. 36 bis del DPR 380/2001, per sanare gli abusi segnalati, ed al contempo legittimare gli interventi edilizi previsti e altrimenti non realizzabili. Al termine dei lavori si dovrà modificare la planimetria catastale, aggiornandola allo stato realizzato, e inoltrare al competente ufficio tecnico Comunale la SCA (Segnalazione certificata di agibilità). Per la stessa dovranno prodursi la SCIA, l'APE, l'aggiornamento catastale e le dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati o modificati, così da ottenere l'agibilità.

Le spese professionali, comprensive di progettazione e relazione per SCIA, direzione lavori, variazione catastale e SCA, sommano a complessivi 4.000,00 €+IVA e cassa. Ulteriori spese relative a sanzione, belli e diritti di segreteria, sommano a complessivi circa 1.200,00€.

Si stima che l'intervento nel complesso possa raggiungere i 32.000,00 €.

Dalla lettura della relazione di integrazione a firma l'ing. Maria Cristina Ballanti e datata 18/01/2022, il bene considerato nello stato in cui si trovava, e dunque senza le lavorazioni allora previste, è stimato in complessivi 36.000,00 €. Appare evidente la non convenienza nell'intervenire, anche se è lecito immaginare che il valore del bene dopo gli interventi proposti possa aumentare, ma probabilmente non a sufficienza da giustificare e rendere economicamente sostenibile l'importo speso dal creditore.

A giudizio dello scrivente, considerando lo stato attuale dei luoghi, il quadro fessurativo appare sostanzialmente inalterato rispetto a quello segnalato nel sopralluogo del 18/10/2021. Le criticità oggi come allora, riguardano l'abbassamento di parte della pavimentazione e dei tramezzi posti al centro del fabbricato, tra l'altro costituito da un unico livello. L'immobile è disabitato, e non compaiono dissesti, fuori piombo, o fessure né nelle strutture portanti, né nel solaio sovrastante. Per tali ragioni, e come richiesto dal Giudice *"all'esito delle verifiche espletate"*, si valuta la possibilità di non intervenire immediatamente per eliminare il dissesto, ovvero non si ravvisano probabilità di crolli strutturali dovuti alle carenze individuate sui luoghi. Tale considerazione porta lo scrivente a suggerire la concreta opportunità di vendere il cespote nelle condizioni in cui si trova, oberando il futuro acquirente delle lavorazioni ritenute più opportune successivamente all'alienazione. Ciò consentirà probabilmente di realizzare delle economie, intervenendo con

Dott. Ing. Giovanni Criscione
Via Fisicara 21 – 95041 Caltagirone
P.I. 04440320879
Email: criscionejovanni@gmail.com
Pec: giovanni.criscione2@ingpec.eu
cell: 3207636489

lavorazioni meno invasive, se valutate congrue nel corso dei lavori e dello scavo, e consentirà di riorganizzare gli spazi interni secondo gusto e necessità dell'acquirente.

In ogni caso dovranno regolarizzarsi le incongruenze edilizie e catastali segnalate.

Per tali ragioni il CTU, in alternativa alle nuove lavorazioni proposte, suggerisce la vendita del cespote considerando quanto scritto in coda alla valutazione di stima datata 18/01/2022, ove è riportato che *“considerate le somme necessarie per gli interventi (circa € 9.500,00), il valore dell'immobile si attesta a circa € 26.500,00”*.

L'importo di 9.500,00 €, verosimilmente insufficiente rispetto alla conoscenza attuale delle cause del cedimento, ed alla certezza di completare le lavorazioni a regola d'arte, appare tuttavia funzionale alla stima immobiliare al tempo eseguita, e non è oggetto dell'incarico per cui si relaziona.

Corre tuttavia l'obbligo di sommare ulteriori spese, individuate per sanare gli abusi, ovvero la variazione catastale e la SCIA in sanatoria con sanzione, già in parte calcolate, e ridotte a 4.000,00 € omnicomprensive, senza conteggiare direzione lavori e SCA. L'importo a base d'asta così determinato è di 22.500,00 €.

Per fugare tuttavia ogni rischio nel caso in cui il quadro fessurativo nei tramezzi aumenti nel tempo, valutata l'impossibilità di punteggiare le pareti, potranno al più demolirsi le porzioni lesionate, e conferire a discarica le macerie prodotte. Le lavorazioni previste, e raccolte in apposito computo, sono oggetto di ulteriore preventivo della ditta MC Service, ed ammontano a 1000,00 € + IVA, alle quali sommare la cifra di 1.000,00€ + IVA e casse, per la direzione lavori e la CILA. La CILA ancorché presentata per un immobile non regolare, non sanerà le difformità riscontrate, ma descriverà lo stato dei luoghi, certificando l'esecuzione di interventi non strutturali e ricondotti alla manutenzione straordinaria.

Alternativamente alle soluzioni proposte, e certi della reale fattibilità degli interventi, suffragati dai preventivi allegati della ditta MC Service, si potrà procedere all'avvio delle lavorazioni, con il necessario avvallo da parte della proprietaria per la parte autorizzativa, e del creditore procedente per la sostenibilità dei costi.

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Caltagirone, 20/10/2025

Ing. Giovanni Criscione



Dott. Ing. Giovanni Criscione
Via Fisicara 21 – 95041 Caltagirone
P.I. 04440320879
Email: criscionejovanni@gmail.com
Pec: giovanni.criscione2@ingpec.eu
cell: 3207636489

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