



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI**

Sezione Civile – Ufficio Procedure Concorsuali

PROCEDIMENTO n. 25 /2023 R. Liqu. Giud. – Giudice Delegato Dott. Filippo Meneghella

Liquidatore Dott.ssa Alessandra Urbinati

**Il Consulente Tecnico di Ufficio**

*Arch. Paolo Lo Iacono - Via G. Marconi n° 81, 93010 – Marianopoli CL*

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con provvedimento del 19.03.2026 della S.V. Dott. Filippo Meneghella, Giudice Delegato del Tribunale di Rimini, il sottoscritto Dott. Arch. Paolo Lo Iacono, veniva nominato C.T.U. nel procedimento n° 23/2023, al fine di provvedere:

- a) redazione della perizia circa la staticità dell'edificio abitazione indipendente e terreno, sita a Enna (EN), in Strada Comunale 69 Bruchito;*
- b) descrizione e quantificazione delle opere minime per la messa in sicurezza di detto fabbricato;*
- c) valutazione della congruità dell'offerta di € 18.500,00, come base d'asta, a fronte degli importi previsti per i successivi esperimenti d'asta;*

In data 08.04.2026 il sottoscritto, dopo aver avuto contezza della nomina e dopo aver ottenuto appuntamento con il custode dell'immobile di cui alla presente perizia, eseguiva le necessarie operazioni peritali in continuità con la precedente visita preliminare effettuata in data 09.12.2025 necessaria a quantificare i tempi ed il preventivo per procedere al presente incarico peritale.

Preso cognizione del mandato, il sottoscritto provvedeva all'esame della lettura degli scostamenti dei vetrini-spia precedentemente installati e l'ulteriore accurata osservazione, con appropriate lenti, delle antiche lesioni per la conseguenziale deduzione di eventuali cambiamenti avvenuti nei 5 mesi di giacenza per opportuna osservazione delle principali lesioni prese in esame.

**I) Sintesi descrittiva delle operazioni di Consulenza tecnica**

**II) Risposta ai quesiti**



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI**

Sezione Civile – Ufficio Procedure Concorsuali

PROCEDIMENTO n. 25 /2023 R. Liqu. Giud. – Giudice Delegato Dott. Filippo Meneghello

Liquidatore Dott.ssa Alessandra Urbinati

**Il Consulente Tecnico di Ufficio**

*Arch. Paolo Lo Iacono - Via G. Marconi n° 81, 93010 – Marianopoli CL*

---

### **I) Sintesi descrittiva delle operazioni di Consulenza Tecnica**

Assunto l'incarico ed espletato l'esame della documentazione catastale, pervenuta, in data 08.04.2026 il sottoscritto C.T.U. provvedeva all'esplorazione a campione di alcune misurazioni metriche per constatare la reale corrispondenza del fabbricato con le planimetrie catastali deducendo che in modo sommario il fabbricato è conforme nelle parti murarie e strutturali a quanto denunciato in catasto nel dicembre 1985, quindi dalla data di inserimento in catasto non ci sono state ulteriori modifiche strutturali o ampliamenti di vani che potrebbero dedurre abusi o ampliamenti planimetrici.

#### **PREMESSO CHE**

- L'accessibilità è stata difficile e rocambolesca perché sia il fabbricato, ma anche il cancello d'ingresso sono completamente ricoperti da fitta vegetazione. Anche le porte d'accesso si sono dovute forzare per riuscire ad entrare, essendo anche le finestre a piano terra tutte bloccate oltre che dalla vegetazione, anche dal blocco delle maniglie e dei cardini, si è provveduto a farsi strada nelle varie stanze tramite le torce dei telefonini per mancanza completa di illuminazione naturale e di energia elettrica;
- Il fabbricato in oggetto non è stato abitato da oltre 20 anni, considerato lo stato in cui si trova, gli ultimi calendari e vecchi giornali e riviste trovate e sicuramente non è stato oggetto di alcuna manutenzione nello stesso lasso di tempo;
- Tutti i vani sono regolarmente arredati e addirittura gli armadi sono pieni di vestiario, vettovaglie, suppellettili ed ogni altro. Il tutto tra copiose ragnatele, polvere e calcinacci, per via delle fessurazioni e crepe nelle pareti;



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI**

Sezione Civile – Ufficio Procedure Concorsuali

PROCEDIMENTO n. 25 /2023 R. Liqu. Giud. – Giudice Delegato Dott. Filippo Meneghello

Liquidatore Dott.ssa Alessandra Urbinati

**Il Consulente Tecnico di Ufficio**

*Arch. Paolo Lo Iacono - Via G. Marconi n° 81, 93010 – Marianopoli CL*



Foto n. 1 – ingresso



Foto n. 2 – scorcio laterale

- Sono stati visionati tutti i vani ed in particolar modo le fessurazioni e crepe per poterne determinare le cause e le possibilità di essere riparate. In tale sopralluogo sono stati messi in opera diversi vetrini-spia per monitorare l'eventuale aggravamento delle lesioni strutturali soprattutto nelle parti strutturali, ignorando le lievi screpolature nelle finiture come intonaci o rivestimenti.



## TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI

Sezione Civile – Ufficio Procedure Concorsuali

PROCEDIMENTO n. 25 /2023 R. Liqu. Giud. – Giudice Delegato Dott. Filippo Meneghello

Liquidatore Dott.ssa Alessandra Urbinati

**Il Consulente Tecnico di Ufficio**

*Arch. Paolo Lo Iacono - Via G. Marconi n° 81, 93010 – Marianopoli CL*

- È stata visionata parte delle falde di copertura dove si sono rinvenute diverse carcasse di volatili e accumulo di fogliame soprattutto nelle gronde e nei pluviali e nel manto di copertura,



Foto n. 3 – applicazioni di vetrini-spia

formato da tegole portoghesi in laterizio posate su falde con una pendenza appena sufficiente per le altitudini ennesi.

È stata fatta una simulazione di computo per lavori di riparazione delle lesioni con allargamento delle fessure e conseguente messa a nudo delle parti di armature interessate per le dovute operazioni di bloccaggio dell'ossidazione, aggiunta di armatura e protezione con malte speciali di emaco anti-fessurativo e relative sarciture di rinforzo delle lesioni e ripristino delle parti di intonaco interessate. Tali lavorazioni dovranno essere precedute da importante opera di pulizia e sgombero degli arbusti che hanno invaso l'intera villetta ed il ripristino della regimentazione delle acque meteoriche mediante pulizia e sostituzione di parti significative di gronde, pluviali e pozzetti per l'allontanamento mediante nuove tubazioni delle relative acque. Queste simulazioni sia dei materiali occorrenti che della necessaria manodopera con ponteggi provvisori spesso sostituibile da cestello furgonato per gli esterni, sono state sottoposte a 2 imprese artigiane esperte in lavorazioni di riparazioni che hanno prodotto rapidi preventivi.



**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI**

Sezione Civile – Ufficio Procedure Concorsuali

PROCEDIMENTO n. 25 /2023 R. Liqu. Giud. – Giudice Delegato Dott. Filippo Meneghello

Liquidatore Dott.ssa Alessandra Urbinati

**Il Consulente Tecnico di Ufficio**

*Arch. Paolo Lo Iacono - Via G. Marconi n° 81, 93010 – Marianopoli CL*



Foto n. 4 – fessurazione tipo



Foto n. 5 – cedimento di stipite

Inoltre, è stata condotta una indagine informativa per conoscere i prezzi medi di mercato di villette nel territorio tra colleghi professionisti per conoscere le variabili che potevano incidere sul valore del fabbricato in sé, ma anche per le specifiche condizioni della distanza dalla città,



## TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI

Sezione Civile – Ufficio Procedure Concorsuali

PROCEDIMENTO n. 25 /2023 R. Liqu. Giud. – Giudice Delegato Dott. Filippo Meneghello

Liquidatore Dott.ssa Alessandra Urbinati

**Il Consulente Tecnico di Ufficio**

*Arch. Paolo Lo Iacono - Via G. Marconi n° 81, 93010 – Marianopoli CL*

dalla difficoltosa e pericolosa strada di accesso allo stabile in esame, ma soprattutto al suo stato di conservazione.

## II) Risposta ai quesiti

### Risposta al quesito a)

Il fabbricato oggetto della presente relazione di C.T.U. **non è attualmente in pericolo di crollo**, poiché le lesioni sono avvenute in tempi non recenti (almeno da 15 anni) e da allora non hanno più avuto peggioramenti, pertanto, se ne **attesta la sua integrità statica a condizione** che si intervenga, per eliminarne la causa, in tempi brevi, alla regimentazione delle acque piovane, alla pulizia e riparazione delle gronde e pluviali ed alla riparazione con fasciatura a rinforzo delle fessurazioni strutturali.

### Risposta al quesito b)

Le lavorazioni minime necessarie per arrestare la formazione di ulteriori lesioni alle murature che si trovano in una situazione limite, per cui bisogna con una certa urgenza provvedere ad eseguire le suddette **lavorazioni di messa in sicurezza**, che sono state contabilizzate con metodo in economia ed analitico, sommando i materiali occorrenti, trasporti e manodopera come appresso sommariamente indicate:

|                                                                                                                                                                                                                                  |          |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------|
| 1) Disboscamento, decespugliazione, pulizia e scarica                                                                                                                                                                            | €        | 3.200,00         |
| 2) Sostituzione tegole rotte, regimentazione completa acque meteoriche                                                                                                                                                           | €        | 5.300,00         |
| 3) Riparazione e relativi rinforzi delle lesioni e fessurazioni sia nelle strutture portanti che nelle tamponature, rivestimenti e pavimentazioni per il completo ripristino funzionale ed estetico di tutte le parti ammalorate | €        | 8.500,00         |
| <b>Totale lavori di messa in sicurezza</b>                                                                                                                                                                                       | <b>€</b> | <b>17.000,00</b> |



**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI**

Sezione Civile – Ufficio Procedure Concorsuali

PROCEDIMENTO n. 25 /2023 R. Liqu. Giud. – Giudice Delegato Dott. Filippo Meneghello

Liquidatore Dott.ssa Alessandra Urbinati

**Il Consulente Tecnico di Ufficio**

Arch. Paolo Lo Iacono - Via G. Marconi n° 81, 93010 – Marianopoli CL

**Risposta al quesito c)**

Valutazione della congruità dell'offerta pervenuta di €18.500,00.

- Dopo le rapide e semplicemente verbali indagini di mercato che l'incarico ricevuto imponeva;
- dopo la lettura di precedenti valutazioni immobiliari aventi per oggetto lo stesso fabbricato oppure fabbricati similari;
- considerando i costi necessari per la minima messa in sicurezza del fabbricato;
- considerando le difficoltà viarie per il raggiungimento del sito.

Tutto ciò visto e considerato, la valutazione dell'offerta pervenuta **NON È CONGRUA** e potrebbe raggiungere una minima congruità solo se tale offerta fosse compresa tra gli importi di 50 e 60 mila euro.

Ringraziando per la fiducia concessa, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, rimanendo a disposizione per ogni chiarimento che la S.V. riterrà necessario.

**Marianopoli, 20 aprile 2026**

**Arch. Paolo Lo Iacono**