

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dott. Ing. Giovanni Criscione

Esecuzione immobiliare n. 5/2011 R.G.E.

Promosso da: SPV PROJECT 1804 S.R.L. e per essa AXIS S.P.A.

Contro: _____

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

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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Giudice Dott.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 SPV PROJECT 1804 S.R.L. e per essa AXIS S.P.A. -creditore procedente- contro _____ -debitore-.

La consulenza, come disposto dal giudice, chiede:

“di rispondere alle osservazioni di cui alla perizia di parte del 29.03.2019, redatta dall'ing. Regalbuto, al quale conferisce incarico di procedere all'eventuale aggiornamento della stima, ove ve ne siano i presupposti, alla luce della perizia di parte eseguita, assegna allo stesso termine di giorni 60 per il deposito della perizia (che costituisce integrazione rispetto alla perizia già depositata dall'ing. Galesi, cui si rinvia e visionabile nel fascicolo telematico), lo autorizza all'accesso sui luoghi e ai pubblici uffici.

In data 03/11/2025, previo avviso alle parti, è stato eseguito un sopralluogo presso le strutture individuate nel compendio pignorato, nel corso del quale, come riportato nel verbale, non è stato possibile accedere all'unità posta ai piani primo e secondo e identificata al subalterno 10.

Ciò nonostante, anche con l'ausilio dell'ampio rilievo fotografico inserito nella relazione di stima dell'ing. Novità, lo scrivente è in grado di fornire i chiarimenti richiesti dal Giudice, ovvero le osservazioni emerse nella relazione redatta dall'ing. Regalbuto, rispetto alle perizie dei CTU in precedenza depositate.

Il CTU, lette le osservazioni, individua le richieste di seguito esposte:

- a) L'eventuale individuazione degli importi economici necessari a rendere indipendenti gli impianti elettrico, termico, idrico e fognario, rispetto alla divisione della originaria unica unità immobiliare, operata sotto il solo profilo catastale, oggi individuata in due distinte unità ai subb. 9 e 10;
- b) L'eventuale definizione del criterio che ha portato l'ing. Galesi a determinare in 7.000,00 € l'importo necessario a definire, sotto il profilo economico, il problema dell'accesso alle unità immobiliari, che trattandosi di lotto intercluso, necessita di un accesso da pubblica via;
- c) L'eventuale determinazione del valore da assegnare al locale “mansarda”, oggi individuata al

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



sub 10 e posta al piano secondo, alla quale l'ing. Novità associa un valore economico nullo;

d) L'eventuale rideterminazione del valore di mercato assegnato alle porzioni della cantina e della veranda inserite nel lotto 1, poiché a detta dell'ing. Regalbuto, i coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie commerciale, non sono perfettamente aderenti alle norme UNI 10750.

RISPOSTA AI QUESITI

Come richiesto dal Giudice, lette sia la relazione contenente le osservazioni del CTP ing. Giovanna Regalbuto, le perizie dell'ing. Daniela Novità del 27/04/2013 e dell'ing. Aldo Galesi datate 2017, 2018 e 2019, si riferisce quanto segue.

- a) Impianto elettrico. Nel corso del sopralluogo, si è accertata la presenza di un quadro elettrico principale posto nell'unità immobiliare sub 9 (cfr. all. 1 foto 1). Come comunicato dal sig. Angelo La Russa nel corso del sopralluogo, e confermato nel rilievo fotografico dell'ing. Novità, si individua un sotto quadro, posto al piano superiore (cfr. all. 1 foto 2) ed alimentato dal principale. Si valuta dunque la possibilità di rendere indipendente tale impianto con relativa semplicità. L'intervento da eseguire, consiste nella collocazione di un ulteriore contatore, probabilmente nell'area del sub 7 (BCNC) posta al piano terra, dal quale dovranno realizzarsi i collegamenti al quadro elettrico del secondo piano. Considerando la tratta da coprire, e gli eventuali elementi da inserire nel nuovo quadro, si stima un intervento non superiore alle 1000,00 €, al quale dovrà sommarsi la spesa per la collocazione di un nuovo contatore ed allaccio, il cui costo sarà determinato dalla società Enel E-distribuzione previa richiesta, in funzione delle lavorazioni da eseguire.

Impianto idrico. Dal sopralluogo effettuato, non si è potuto accertare l'effettiva indipendenza di ogni piano rispetto alla fornitura d'acqua. Si è invece accertata la presenza dei serbatoi idrici nel locale interrato sub 9 (cfr. all. 1 foto 4). Per tali ragioni, ritenuta congrua la necessità di rendere autonomo l'impianto, si prevede la realizzazione ex novo della condotta di distribuzione dell'acqua dal punto di consegna, non meglio individuato sui luoghi vista l'assenza di un reale fronte strada dal quale generalmente le utenze trovano

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



immissione nel fabbricato, fino a raggiungere il nuovo serbatoio, da collocare all'interno del sub 10. Da esso dovranno realizzarsi i collegamenti al servizio igienico posto al primo piano ed alla cucina. Per quanto visionato si reputa di riutilizzare parte delle condotte già esistenti. Tuttavia, per l'acquisto di una nuova cisterna, le eventuali condotte a vista da realizzare ex novo e l'autoclave, si stima un importo di circa 2.000,00 €.

La produzione dell'acqua calda sanitaria per gli usi domestici, nel periodo invernale avviene per mezzo della stessa caldaia a biomassa posta al piano terra, mentre nel periodo estivo, a detta dello stesso sig. La Russa, è prodotta da un unico scaldacqua elettrico posto in uno dei servizi igienici del sub 9 al piano terra (cfr. all. 1 foto 5). Per rendere indipendente la produzione di acqua calda sanitaria, contestualmente alla realizzazione dell'impianto di fornitura dell'acqua, potrà installarsi uno scaldacqua al piano primo, intercettando ed utilizzando la porzione dell'impianto destinato all'acqua calda e già esistente.

Impianto di riscaldamento. È realizzato con radiatori in alluminio alimentati da centrale termica posta in un locale realizzato abusivamente. Dovrà dunque predisporre, a prescindere dalle osservazioni dell'ing. Regalbuto circa la separazione dell'impianto, alla dismissione della caldaia e alla demolizione del locale tecnico (cfr. all. 1 foto 3). Per tali ragioni, si valuta la possibile installazione di due separate centrali termiche, che sfruttino le cassette di derivazione dei due piani, al fine di alimentare direttamente i due impianti di riscaldamento (cfr. all. 1 foto 8). Per tale intervento si reputa di non individuare alcuna cifra, stante la condizione di "assenza di impianto termico", derivante dalla dismissione della caldaia posta nel locale realizzato abusivamente, e per il quale si impone la demolizione già nella perizia dell'ing. Novità.

Impianto fognario. Per esso, valutata la presenza di un'unica e sola fossa disperdente comune posta nel sub 8, già collegata (cfr. all. 1 foto 9), si prevede il mantenimento della comproprietà, con la comunione delle condotte nelle porzioni di sviluppo orizzontale e sino alla fossa, e l'accensione della relativa servitù.

- b) La presenza di un fondo intercluso, a giudizio dello scrivente, rappresenta un elemento fortemente pregiudizievole rispetto all'appetibilità e dunque alla vendita dei cespiti. Nel

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



corso del sopralluogo del 03/11/2025, si è avuto accesso alle strutture percorrendo le aree individuate in parte sulla p.lla 1989 e sulle p.lle 2471, 2210 e 2208, il cui accesso è sbarrato da cancelli in ferro e la cui proprietà non è riconducibile agli esecutati. Si segnala che l'accesso pedonale a partire dalla p.lla 2208, utilizza anche una porzione della p.lla 987 sub 5 estranea alla procedura. L'ing. Aldo Galesi, alla pag. 5 della sua relazione datata 2018, individua le due possibili soluzioni: l'eventuale riconoscimento della servitù di passaggio corrispondente all'accesso ad oggi utilizzato, o l'apertura di un nuovo varco lungo il lato ovest dalla p.lla 1614. Per tali interventi, pur nella diversa superficie di utilizzo e iter di riconoscimento, assegna ad entrambe le soluzioni l'importo di 7.000,00 €, da dividere equamente tra i due lotti determinati. La cifra indicata, a giudizio dello scrivente, potrebbe individuare un indennizzo per il fondo servente, che contempli il valore della superficie strettamente necessaria a raggiungere le aree pignorate. Le eventuali spese notarili o di giudizio per imporre una servitù per usucapione o coattiva non sono valutate, poiché ad oggi non quantificabili. A seconda del tipo di servitù prevista, le spese potrebbero aumentare, dimezzarsi, o controbilanciarsi reciprocamente per pareggiare la cifra determinata.

Si ritiene che tale percorso non sia di immediato realizzo, e comunque successivo all'eventuale aggiudicazione. Trattandosi di due lotti separati, non è garantita la contemporanea vendita, potrebbe infatti verificarsi la mancata alienazione di uno dei due. Per tali ragioni appare fuorviante e non indispensabile l'esatta individuazione di un importo, che, come richiesto ed evidenziato nelle osservazioni di parte, chiede di precisare se *"individuato quale indennizzo nei confronti dei fondi altrui, o piuttosto pari al valore d'acquisto dell'area su cui ad oggi si esercita una servitù di passaggio."* Tale importo ad oggi non è quantificabile con esattezza, poiché riferito oltre che al valore di mercato delle aree utilizzate per il passaggio, e non dimensionalmente definite, anche dal valore del soprassuolo, frutti pendenti, e soprattutto dai danni arrecati al fondo servente in termini di deprezzamento o limitazioni all'uso. Tutti elementi che in assenza di specifiche conoscenze, anche in contraddittorio con la proprietà del fondo servente, non sono ad oggi con certezza quantificabili. A giudizio dello scrivente, più che sull'assoluta congruità economica

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



dell'intervento, a pesare sull'opportunità di acquisto del cespite è l'incertezza sui modi di realizzabilità dell'accesso e sulle eventuali tempistiche di esecuzione. Per tali ragioni il CTU, pur confermando in linea di principio gli importi di 7.000,00 € proposti, suggerisce l'assoluta necessità di evidenziare nella descrizione e nella pubblicità per la vendita dei beni la presenza di un fondo intercluso, ribadendo l'esigenza di un intervento successivo a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario.

- c) La presenza di una "mansarda" o "locale tecnico" posto al piano secondo, è individuata nella stima dell' ing. Novità alla pag. 6 della sua relazione, ove è riportato; *"la presenza di una sopraelevazione e nella fattispecie di una mansarda al P.II., che però non comporta alcuna modifica dell'atto di pignoramento data la sua condizione di insanabilità e quindi la necessità di demolizione (vedasi par. 4.2.1c)."*.

Dalla lettura del citato punto 4.2.1c, tuttavia inaspettatamente, si riporta che: *"Per la loro rettifica (il riferimento è anche ad ulteriori abusi edilizi), si rende necessario pertanto il rilascio di nuova Concessione Edilizia. Si rende inoltre necessario prevedere la rimozione delle suddivisioni interne che delimitano gli spazi abitativi all'interno del sottotetto, pur mantenendo l'accesso interno finalizzato alla manutenzione, per un costo sommario pari a circa a € 5.500, incluso trasporto a rifiuto ed oneri di discarica, nonché circa €2.200,00 per spese tecnica e € 5.300,00 come oneri necessari alla sanatoria dell'abuso, per un totale complessivo di € 13.000,00."* Quindi contraddicendo il periodo precedente, l' ing. Novità individua una cifra per sanare i diversi abusi edilizi, tra i quali la mansarda. A completare il quadro, assegna al "sottotetto" un valore di mercato pari a zero.

Il sottoscritto, per individuare una risposta al quesito, ha preliminarmente valutato gli elaborati tecnici che accompagnano la concessione edilizia in sanatoria n. 56/99, realizzata con condono di cui alla legge 47/85, e inseriti nell'allegato 8 della perizia di stima dell' ing. Novità (cfr. all. 1 foto 12). Dagli stessi, si evidenzia chiaramente la non conformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto rappresentato nelle tavole. In particolare, nelle stesse non è presente alcun sottotetto, in quanto la copertura a due falde condonata e realizzata con due solai inclinati, coincide con il soffitto del primo livello. E dunque il "sottotetto"

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



“mansarda” oggi individuato sui luoghi, rappresenta con certezza un corpo aggiunto rispetto alla citata concessione edilizia (cfr. all. 1 foto 10-11). Oltretutto, al suo interno si individuano più ambienti, un servizio igienico, le scale di accesso, ed una serie di aperture sui prospetti ed in copertura, che nei fatti appaiono come una superfetazione, in grado di alterare volumi, superfici, destinazione d’uso e strutture portanti preesistenti. La nuova copertura, pur mantenendo pendenze ragionevoli, presenta una linea di gronda sopraelevata rispetto all’originaria, determinando un palese aumento volumetrico.

Da un’attenta valutazione visiva, l’originario solaio della copertura inclinata è tutt’oggi presente, ed è posta sotto la pavimentazione della mansarda, tant’è che al suo interno si individuano dei terrazzamenti a quote diverse, posti ad assecondare il sottostante piano inclinato dell’originaria copertura (cfr. all. 1 foto 13). Per tali ragioni, a giudizio dello scrivente, poiché la valutazione immobiliare e la conformità edilizia esulano dall’incarico ricevuto, in quanto non segnalato o evidenziato nella relazione dell’ing. Regalbuto, il CTU si limita ad affermare che la mancata indicazione del valore di mercato del sottotetto, è giustificata probabilmente dalla necessità, come dalla stessa ing. Novità riportato alla pag. 6 della sua relazione, di demolire la mansarda. Si propende dunque per assimilare la spesa di 13.000,00 € già individuata dall’ ing. Novità, sia per la completa demolizione della copertura, che per procedere alla sanatoria di altre opere segnalate ed inserite nel lotto 2, ed omesse nella presente scrittura. Quanto esposto, risulta ulteriormente avvalorato anche dal punto di vista economico e pratico, dal fatto che la *“rimozione delle suddivisioni interne”*, prescritta ai fini della sanatoria dell’abuso, non può essere eseguita senza la preventiva rimozione della copertura sovrastante, con conseguente necessaria sua dismissione. Tale esigenza è infatti confermata dall’ ing. Regalbuto nella nota n. 9, riportata in coda alla pag. 7 delle sue osservazioni, circa la presenza di *“muri con uno spessore significativo, che sostengono il tetto sovrastante”*, e come gli stessi siano *“considerati erroneamente dall’Ing. Novità come aventi funzione esclusivamente divisoria”*.

Dalla lettura della perizia dell’ ing. Novità, si fatica ad individuare rispetto a quali norme l’abuso possa sanarsi, poiché è menzionato il solo condono di cui alla *“L.R. 37/85”* e gli artt. 10 e 13, attraverso i quali lo scrivente non individua riferimenti normativi coerenti con il

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



fine sanatorio prefissato, e per il quale appare più pertinente l'eventuale aderenza al condono del 2003. La norma, recepita in Sicilia con la legge regionale 15/2004, valutata l'evenienza che le ragioni del credito in esame possano essere precedenti al 02/10/2003, non trova tuttavia immediata applicabilità. Non si ha infatti certezza che l'abuso sia stato completato entro il 31/03/2003, e senza considerare elementi legati alla conformità delle strutture esistenti, modificate o realizzate, e ricadenti già allora in zona sismica, ed oggi anche a rischio R3 del PAI. Esiti analoghi si avrebbero se incardinata una sanatoria di cui all'art 36 o 36 bis del DPR 380/2001.

La recente sentenza del Consiglio di Stato n. 482/2025, per di più afferma che; *"le opere abusive che siano state regolarizzate con condono edilizio – e non con accertamento di conformità – non possono costituire il presupposto per ulteriori interventi edilizi"*.

Per quanto fin qui esposto, ribadendo che tali valutazioni esulano dal presente incarico, ma che per il quesito richiesto esigono la loro trattazione, il CTU cautelativamente, individua nella demolizione della copertura il percorso economicamente più vantaggioso e certo per determinare il più corretto valore di mercato, ed al contempo rintracciare la conformità richiesta per la commerciabilità del cespite.

- d) Riguardo alla corretta applicazione della norma UNI 10750, è bene ricordare che la stessa è stata ritirata e sostituita nel 2011 dalla UNI 15733, nella quale a differenza della precedente, pur individuando i criteri da seguire per la stima di un immobile, non riporta più i parametri di ponderazione come nella UNI 10750. Ciò nonostante, poiché tali valori forniscono un utile elemento di ponderazione nella stima per confronto, gli stessi sono ugualmente utilizzati dai periti nell'individuazione e calcolo della superficie commerciale. Si ricorda che tali coefficienti non sono imposti per legge, ma come scritto, forniscono una utile e necessaria guida al fine di individuare un metodo di calcolo quanto più oggettivo e uniforme. Capita infatti di dover valutare opere che per caratteristiche costruttive, dei materiali, di funzionalità, vetustà, ed ampiezza, e dunque non riferite a condizioni standard, richiedano di modificare il parametro proposto nelle norme, poiché qual ora applicato nella sua interezza, rischierebbe di inficiare la stima del bene. Tra l'altro anche l'

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



ing. Regalbuto nella sua relazione asserisce che tali norme “*suggeriscono di assumere*”, e non “*obbligano di assumere*” il coefficiente di ragguaglio riportato.

Nello specifico, l'ing. Regalbuto contesta il mancato utilizzo del coefficiente 0.5 in luogo dello 0.3, utilizzato dall'ing. Novità nella stima del vano cantina posto al piano semi-interrato. Probabilmente l'ing. Novità avrà valutato sia l'altezza del piano seminterrato di appena 2,04 m, che la localizzazione dell'intero stabile in un'area PAI con rischio idraulico R3, e dunque a rischio allagamento, ed avrà ridotto il coefficiente di ragguaglio. In egual misura anche le caratteristiche della veranda al piano terra avranno indotto lo stimatore ad utilizzare un coefficiente inferiore, assimilandolo a quella dei ballatoi. Tra l'altro nel corso del sopralluogo si è accertata la presenza di alcuni dossi, posti come delle barriere in prossimità degli accessi, per impedire alle acque provenienti da eventuali allagamenti, di tracimare all'interno della veranda e nel piano scantinato (cfr. all. 1 foto 6 - 7).

Per tali ragioni il CTU conferma i valori di stima determinati dall'ing. Novità ed altresì riconfermati dall'ing. Galesi.

In conclusione, il CTU conferma le valutazioni esposte nella relazione di stima dell'ing. Novità, pur nella necessità di demolire la mansarda, e conferma le valutazioni dell'ing. Galesi esposte nelle conclusioni di pag. 7 nella relazione del 2019, alle quali dovranno sottrarsi gli importi determinati per rendere indipendenti gli impianti ove ritenuto coerente, per una spesa complessiva di circa 3.000,00 €, da dividere tra i lotti.

La documentazione fotografica ed il verbale del sopralluogo sono raccolti nell'allegato 1.

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Caltagirone, 16/12/2025

Ing. Giovanni Criscione



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

