

TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFISIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il G.E.
Dott. Daniele Carlo MADIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA

R.G.E. n. 208/1990

contro

Tecnico incaricato: Ing. Graziella CAMA
Studio di Ingegneria F&C: via Nicola Fabrizi, 71 – 98123 Messina – Tel. 090.24.00.174 - Cell. 347.41.18.552
E-mail: grazia.cama@libero.it Pec: graziella.cama@ingpec.eu

Iscritta all'Albo della Provincia di Messina al n. 2612
Iscritta all'Albo del Tribunale di Messina al n. 1840
Iscritta all'associazione "E-valuations", Istituto di estimo e valutazione, al n. 628
Iscritta all'associazione Geometri esperti valutatori GEO.VAL, al n. 2182
Valutatore immobiliare certificato n.20-07536 ICMQ UNI 11558:2014 e DPR 19:2016

PREMESSA

Con provvedimento del 25.11.2022 il G.E. del Tribunale di Messina – Seconda Sezione Civile - Dott. Daniele Carlo MADIA disponeva il richiamo della CTU “... *al fine di rispondere ai rilievi mossi nella perizia di parte dell’opponente . al fine di accertare quanto denunciato in merito alle difformità dal punto di vista urbanistico e sismico dell’immobile pignorato asseritamene non sanabili, oltre che in merito alla non conformità catastale dello stesso ...*”

Altresì, con provvedimento del 09.12.2022 il medesimo G.E. disponeva il richiamo della CTU “... *per rispondere ai rilievi mossi dall’opponente con riferimento ai lotti oggetto di vendita ... compresi i posti auto e quindi a tutti i lotti 16 ... 17 ... 18 ... 52, 53, 54 e 55 e se le stesse siano o non sanabili avendo cura che sia precisato, in caso di sanabilità, i termini e le modalità per ottenere la sanatoria ...*”.

RISPOSTA ALLE NOTE

Per rispondere ai chiarimenti richiesti dal Giudice in merito alle considerazioni fatte dall _____, occorre fare delle dovute precisazioni.

Il mandato originario si fondava alla base di valutare il valore del compendio immobiliare oggetto di consulenza e non verificare se tutte le autorizzazioni e permessi precedentemente rilasciate dai vari Enti fossero idonei o “viziati da falsi” come definiti dal Consulente di Parte.

Accuse gravissime contenute nelle note di replica _____ i sia nei confronti di tutti i soggetti che hanno permesso l’edificazione del fabbricato, ma anche di coloro che ne hanno attestato la successiva conformità fino a essere “irriverente” nei confronti del Consulente del Giudice.

_____ con una dialettica spontanea e talvolta troppo “diretta”, non fa altro che denunciare fatti e circostanze che riguardano più la sfera penale che civile e che mettono dubbi sull’originaria regolarità della costruzione.

Affermazioni, che **se fossero vere**, ci farebbero trovare di fronte ad un “complotto di crimine edilizio” in cui vedrebbero coinvolte tantissime persone e diversi Enti.

Se false si potrebbe configurare una chiara **diffamazione** nei confronti di tutti i soggetti citati.

Tra le frasi più volte ripetute, risalta in modo grave, quando dichiara testualmente (e lo rimarca con carattere “maiuscolo”): “LA CTU HA DATO UN’INTERPRETAZIONE UNIVOCA DEI DOCUMENTI DA LEI ALLEGATI,

SENZA EFFETTUARNE LA DOVUTA VERIFICA, TUTELANDO COSÌ I FUNZIONARI DEL GENIO CIVILE E DEL COMUNE, PROGETTISTI, DIRETTORE DEI LAVORI E COLLAUDATORE, **PER I FALSI PERPETRATI**, GIUSTIFICANDO COSÌ IL COMPORTAMENTO DI SICILCASSA CHE HA EROGATO AI _____ DUE MUTUI FONDIARI A LAVORI ULTIMATI, CONSENTENDO L'ISCRIZIONE DI UN'IPOTECA SU IMMOBILI GIÀ VENDUTI”.

Un capo accusatorio e/o diffamatorio che sicuramente dovrà essere affrontato nelle opportune sedi e con i diretti interessati che vengono chiamati in causa nelle lunghe e ripetute note del CTP di parte.

Lo stesso, sia durante le operazioni peritali svolte, che nelle repliche scritte, si permette di giudicare il “modus operandi” della scrivente utilizzando anche espressioni poco professionali e che saranno inviate al Consiglio di Disciplina dell'Ordine degli Ingegneri per essere valutate in ragione delle regole base del codice deontologico.

Fatta questa doverosa premessa, occorre precisare al G.I. che la consulenza di stima dalla scrivente proposta, si basa sull'assioma che le informazioni recuperate presso tutti gli Enti (Concessioni e Autorizzazioni) debitamente rilasciate, costituiscono gli atti iniziali per il proseguo del mandato conferito.

Acquisite le informazioni necessarie, si procede alla verifica dei luoghi rispetto alle autorizzazioni rilasciate e quindi si continua fino a determinare il valore del compendio immobiliare richiesto.

Nella fattispecie, il fabbricato in oggetto (a meno dell'agibilità) è dotato di tutte le prescritte Concessioni e Autorizzazioni che ne attestano la sua regolarità costruttiva.

Se ci si sforzasse a voler dar credito al ‘ _____ occorrerebbe ridefinire l'oggetto della consulenza andando a riverificare tutte le norme tecniche e carte depositate al momento della costruzione considerando anche, la circostanza che risultano trascorsi oltre trent'anni dai procedimenti amministrativi rilasciati.

Pertanto, si ribadiscono i contenuti tecnici e le determinazioni assunte con la perizia precedentemente depositata e agli atti.

Non di meno, si rammenta che la scrivente aveva comunque chiesto al Genio Civile contezza del provvedimento rilasciato attestante la conformità strutturale ritenuta non legittima dall

Lo stesso Ente in data 29/10/2015 scriveva: “*dal sopralluogo effettuato in data 27/08/2015 che sullo stesso erano presenti difformità rispetto ai progetti in atti e di cui*

non si conosceva né l'autore e né il periodo di esecuzione. Tuttavia benché siano emerse difformità tra gli edifici e i progetti autorizzati e non risultino osservate le norme sismiche di cui alla L.1684/62 cui gli stessi fanno riferimento, non vi è prova di quale fosse la situazione dei luoghi alla data del rilascio del certificato di conformità. Se infatti le difformità fossero preesistenti il suddetto certificato dovrebbe ritenersi nullo fin dall'origine".

L'Ufficio pur verificando degli abusi "non databili", non riteneva opportuno (lo dimostra la circostanza che non è stata assunta alcuna determinazione) ritirare l'art.28 L.64/74 rilasciato (conformità strutturale) (vd. All.1_Nota Genio Civile).

In ordine all'argomento parcheggio di legge occorrente ai fini dell'agibilità, dalla ricognizione sui luoghi a riscontro dei calcoli volumetrici depositati presso gli uffici competenti, si evince una minore superficie esistente da recuperare nella zona a portico previo cambio di destinazione d'uso con atto di vincolo a parcheggio. Si conferma la fattibilità del cambio d'uso come riportato nella consulenza integrativa depositata il 30.10.2020 (vd. All.2) e si resta in attesa del parere dell'ufficio UNEIM come riportato nella nota depositata il 12.05.2022 (vd. All.3).

Circa il carteggio prodotto dal CTP sulla corrispondenza intercorsa con l'ufficio Demanio del Comune di Messina per la presunta occupazione di 1,00 mq della Via Gradinata Cappuccini, il CTU riferisce che la sovrapposizione prodotta non sia attendibile, giacché le cartografie messe a confronto rappresentano contenuti differenti. L'una, l'aerofotogrammetria, riporta lo stato dei luoghi con una vista dall'alto, pertanto dei piani della copertura a differenza dell'altra, la mappa catastale che riporta la sagoma del fabbricato, ovvero la struttura emergente dal piano di campagna. Il CTU ha eseguito la sovrapposizione del rilievo topografico prodotto dal CTP nelle note dell'anno 2014 con la mappa catastale 1970 utilizzando il software Quantum Gis che permette di geo referenziare *raster* in sistemi di coordinate geografiche o proiettate, aggiungendo punti di controllo GCP all'interno dell'area di lavoro con l'aiuto di una mappa geo referenziata. L'uso di tal sistema grafico conferisce una maggiore qualità tecnica alla sovrapposizione da cui si evince che profilo strutturale del fabbricato ricade all'interno dell'area tratteggiata (vd. All.4).

In ultimo, si conferma la stima aggiornata depositata il 06.04.2022 condotta secondo IVS (International Valuation Standard) che riconoscono quale procedimento per la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene il procedimento del MCA (Market Comparison Approach). Procedura sistematica che compara caratteristiche

tecnico-economiche intrinseche ed estrinseche di immobili compravenduti nel triennio elaborando i prezzi reali rilevati dalla consultazione degli atti oggetto di ricerca di mercato.

Tanto dovuto per il mandato conferitomi

Messina 08.03.2023

Il C.T.U.
Ing. Graziella Cama

