

## RISPOSTA ALLE NOTE DEL C.T.P.

Si premette che, le note tecniche di parte sono state redatte con tono sprezzante e allusivo nei confronti dell'operato condotto dal CTU, argomentando sui fatti con una insistente e costante ricerca di portare avanti le proprie ragioni ad ogni costo, quindi minacciando di fare querele, dichiarando che parte della documentazioni negli uffici risulta falsa, dichiarando che il compendio immobiliare risulterebbe abusivo o privo di titoli autorizzativi regolari o totalmente difforme. A supporto di tali dichiarazioni si fa presente che

Visto quanto sopra, con la presente si rendono le note di risposta, come meglio di seguito riportato.

*A pag. 4 ... lo scrivente rinnovava la richiesta ... relativamente alla planimetria di rilievo d'insieme ritenendola necessaria al fine di esperire l'accertamento di conformità, ... a pag. 10 si legge, ... e non avendo lo scrivente accesso al fabbricato come ha avuto il CTU, ... si precisa che la CTU ha regolarmente prodotto una convocazione cumulativa, indirizzata a tutti i proprietari e compromissari, in persona dei legali rappresentanti, ove costituiti, con indicazione delle date sopralluoghi da effettuarsi, in particolare, con pec. del 13/12/13, si informava del diario previsto sia lo studio legale ... sia l'avv. ...*

Pertanto, il CTP è stato messo nelle condizioni, di partecipare ai vari sopralluoghi, così come il CTP di ..., anch'esso informato, è intervenuto in quasi tutti i sopralluoghi, verificando le planimetrie catastali con lo stato di fatto. Inoltre, la CTU rimane basita dalla richiesta formulata dal CTP e dalla sicurezza con cui lo stesso porti avanti i propri ragionamenti in quanto, di certo, non rientra nel compito del CTU sostituirsi agli uffici preposti, piuttosto, come da mandato, deve verificare la conformità dei beni ai progetti presenti in atti presso le amministrazioni

competenti. Verifica che è stata eseguita, seppur in via macroscopica e di cui si tratterà più specificamente nel prosieguo della presente.

A pag. 5, si legge ... *alla conformità sismica, che nel caso in esame è stata falsamente attestata come esistente* ... in merito ci si limita ad osservare che tale dichiarazione resa dal CTP non può essere presa in considerazione dal CTU nell'ambito del proprio lavoro, in quanto trattasi di una mera dichiarazione di parte, essendo presente in atti una dettagliata documentazione resa dal progettista, dal direttore dei lavori e dal collaudatore, propedeutica al rilascio del certificato di conformità sismica di cui all'art. 28 L.64/74, anch'esso presente in atti.

A pag. 5, si legge ... *il CTU ha accuratamente volutamente evitato, nonostante le sia stato puntualmente indicato, di verificare l'inosservanza della norma sismica sia relativamente all'altezza della costruzione rispetto alla larghezza stradale, che relativamente alle variazioni rilevabili nelle misure di progetto dell'edificio ed al posizionamento di alcuni elementi strutturali* ... si precisa che la CTU ha preso atto delle note e che le nuove Norme Tecniche per le Costruzioni, DM 14/01/2008, Cap. 7.2.2. non impongono determinate altezze rispetto alla larghezza stradale. Nel caso delle norme in vigore in passato ciò potrebbe essere di supporto a ragionamenti che riguardano la legittimità di un *iter* procedurale di rilascio delle autorizzazioni, così come contenuto nell'art. 4 Legge Regionale n. 37 del 10.08.1985, al comma f) che recita ... *costituiscono variazioni essenziali quelle opere abusivamente eseguite quando si verificano le condizioni di cui al punto f) "la violazione delle norme vigenti in materia edilizia antisismica quando la stessa non attenga a fatti procedurali"*.

A pag. 6, si legge ... *che la CTU dovrebbe effettuare esaustivi accertamenti al fine di far comprendere chi ha effettuato tali frazionamenti e variazioni catastali, se ne avesse il titolo, se fosse stato autorizzato etc* ... dopo un'elencazione delle particelle catastali, il CTP allude a manovre secondo le quali i pignoramenti della sono stati eseguiti sulla maggioranza delle particelle poi confluite nella 264, tralasciando altre che costituivano il terreno. In merito, si rileva che nell'atto di mutuo del 20/05/82, (All. "B"), è stata allegata la planimetria del lotto di terreno oggetto di mutuo, contrassegnato con un tratto più marcato, all'interno del quale si individuano le particelle 262, 263/1, 263/2, 273, 277/1, 277/2, 264, 274, 451 (ex 265/b), 452 (ex 266/b), 327 e 328 ricadenti tutte nel Foglio 216. Tale area da un raffronto planimetrico con quella segnata nella Tav.1 - Planimetrie generali

a 1000 e a 200 del progetto approvato nel '68, non comprende le particelle 265/a, 266/b e 267 (il tutto con il beneficio dell'inventario per qualche errore di scala cui si può incorrere a seguito di scansioni). Su tali ultime particelle è stato realizzato dal geom. \_\_\_\_\_, il Corpo C, in variante all'originaria L.E. n. 232 del 22/04/69, con regolare prima Licenza Edilizia n. 2437/705 del 29/07/68 e n.1945/2437/705/ter del 04/08/72, per il quale è stato rilasciato il certificato di fine lavori e di conformità n.10234/CR del 10/08/72. La cubatura di tale corpo è stata presa in considerazione del progettista Ing. Barone già, nei progetti di variante, di cui ai Corpi A e B, mc 4.053,050, come meglio si legge nelle relazioni del tecnico. Si sa, infatti, che quanto a un'area edificabile è in seguito frazionata in più parti tra diversi proprietari, la volumetria disponibile rimane invariata, con la conseguenza che, qualora sull'area originale già insista una costruzione, i proprietari dei terreni frazionati hanno a disposizione solo la volumetria residua (da Cons. Stato Sez.VI n.2642 8 maggio 2012 ). Inoltre, si precisa che le uniche particelle frazionate ricadenti all'interno del lotto oggetto di mutuo sono la 451 (ex 265/b) e la 452 (ex 266/b) che come si legge dall'atto in notaio \_\_\_\_\_ del 17/11/71 rep. 11965, racc. 7008, sono state frazionate giusto tipo n.155/71 e volturate alla Sig.ra \_\_\_\_\_ in ragione di 0,06 are riguardo la nuova particella 451 (ex 265/b) e in ragione di 0,14 are relativamente alla nuova particella 452 (ex 266/b), per un totale di 20 mq. Dalla documentazione riscontrata, non si evince che tali documenti siano stati mai oggetti di cause di nullità o dichiarati falsi o illegittimi da alcuna sentenza.

A pag. 7, si legge ... *A) un immobile viene definito abusivo dal punto di vista urbanistico quando si riscontrano delle difformità tali da superare le normali tolleranze di cantiere, che la L.R. 37/85 quantifica nel limite massimo del 3 % da riferirsi alla singola misurazione (non quindi sulla globalità delle opere dell'intero fabbricato) ... B) Dal punto di vista sismico invece, la Legge non prevede alcuna tolleranza, ... si precisa che la L.R. n.37 del 10.08.1985 all'art. 4, dice che ... costituiscono variazioni essenziali rispetto al progetto approvato le opere aggiuntive abusivamente eseguite quando si verificano una o più delle seguenti condizioni :*

- a) Un mutamento della destinazione d'uso;*
- b) Un aumento della cubatura superiore al 20 %;*
- c) Un aumento della superficie calpestabile e dell'altezza superiore al 10 %;*
- d) La riduzione dei limiti di distanza dai confini o dai cigli stradali in misura superiore al 10%;*
- e) Il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio;*

f) *La violazione delle norme vigenti in materia edilizia antisismica, quando la stessa non attenga a fatti procedurali... e all'art. 7, dice che ... sono da considerarsi opere eseguite in parziale difformità dalla concessione quelle le cui variazioni siano al disotto dei limiti fissati dalla lettera b, c e d dell'art. 4 della presente Legge. Non sono da considerare difformità parziali le variazioni ai parametri edilizi che non superino, per ciascuno la tolleranza di cantiere del 3 %". Si rileva altresì, che con disposizione di servizio del 2000 a firma dell'Ing Capo del Genio Civile, per quanto attiene il rilascio del certificato previsto ai sensi dell' art. 28 della L 64/74, si dispone ... di ritenere ammissibile il rilascio del suddetto certificato in tutti quei casi in cui si riscontrano variazioni dimensionali in pianta e in altezza, nei limiti del tre per cento (3%) rispetto alle variazioni originarie, ...*

A pag. 8, si legge: *A1) ... a far data dal 2/4/77 fu presentata una denuncia firma del Cav. a cui seguì il sequestro degli atti progettuali da parte dell'A.G. in data 17/12/77, cui seguì un procedimento penale per difformità e varie motivazioni che vide condannare il proprietario , il D.L. Ing. ed il costruttore La Sentenza penale ... imponeva altresì la demolizione di una parte del piano strutturale realizzato sulla copertura, demolizione che non pare essere stata completamente effettuata, in quanto costituente parte dell'ultima elevazione fuori terra (piano attico)... a tal proposito si precisa che in atti presso l'archivio del Comune di Messina si riscontra un decreto di archiviazione del Tribunale di Messina, in cui si legge che gli indiziati erano e su esposto di , in data 17/07/78, anno in cui la Sig.ra era ancora in vita (deceduta in data 25/11/78) e unica intestataria della Licenza Edilizia per la costruzione del compendio edilizio. Pertanto, il figlio in tale data non poteva essere imputato, giacché lo stesso diventa intestatario della Licenza Edilizia riguardante la costruzione in esame, giusta Concessione Edilizia integrativa n.6204/232/ter del 19/04/80, con la quale lo stesso unitamente alla sorella , chiede la voltura della licenza originaria, giusta denuncia di successione del 07/03/80. Ciò nondimeno, l'Ufficio del Genio Civile di Messina esperiti i dovuti sopralluoghi, in data 25/06/77 comunica al Comune e alla Pretura di Messina che ... i lavori finora eseguiti risultano conformi al progetto vistato. Pertanto, nessun provvedimento si ritiene di dovere adottare a carico della ditta, di seguito il Pretore, decreta in data 15/07/78 che ... poiché dagli atti assunti risulta che non sussistono fatti penalmente rilevanti, decreta non doversi promuovere l'azione penale e ordina mandarsi gli atti in archivio. Detto ciò, la sentenza penale, cui fa riferimento il CTP, è nella fattispecie la n.159 del 05/02/76 a firma del Dott. contro la ditta , il costruttore*

. e il direttore dei lavori [redacted], giusto esposto del Sig. [redacted] del 02/07/73. Il G.I. condannava gli imputati alla demolizione di numero 6 pilastri in c.a. come da nota dell'Ufficio del Genio Civile, in quanto ... *esulano da quelle consentite dall'art.13 lettera G legge 25.11.62 n.1684 perché non eseguite in struttura leggera e perché più alte di mt 2,50 dal pavimento del terrazzo ... salvo l'approvazione di un progetto in sanatoria da parte del Genio Civile ai sensi della legge 2.2.74 n.64 entro tre mesi dal presente giudicato, perché costituiscono un ulteriore piano di fabbrica anche se di dimensioni ridotte rispetta a quelle sottostanti.*

L'Ufficio del Genio Civile con ordinanza notificata alla ditta [redacted] in data 14/01/1974 ha revocato gli effetti del provvedimento autorizzativo del progetto originario n.13401 del 26/08/69 e ha sospeso i lavori nelle more di conformazione dell'opera alle norme sismiche. In seguito, la ditta ha chiesto *in primis* il rilascio di una Licenza Edilizia integrativa riguardo al solo Corpo A, rilasciata dal Comune di Messina con il n.3049/232/bis del 27/11/1974. La stessa è stata sospesa con ordinanza n.163 del 22/04/1975, perché in sede di esame del progetto di variante al Corpo B nella seduta del 31/01/1975 era emerso che il numero dei piani del Corpo A era superiore a quello previsto dalla legge antisismica. In seguito, visto il deposito del progetto di variante riguardante il Corpo A, vista la sentenza del pretore di Messina, n.159 del 05/02/76, divenuta esecutiva, l'ufficio del Genio Civile rilascia il nuovo provvedimento autorizzativo n.10203 del 20/04/77. Preso atto di quanto sopra, il Comune di Messina, revoca la sospensione n.163 con ordinanza n.882 del 20/09/1978. A tal punto, si rileva che la ditta [redacted] in data 31/08/76, comunica all'Ufficio del Genio Civile e al Pretore di Messina, l'avvenuta demolizione ai sensi della sentenza n.159 del '76, essendo la stessa ancora in vita e regolarmente intestataria della Licenza Edilizia e del provvedimento autorizzativo n.10203 del 77. Si precisa che nelle Tav.3.1/c - Sez. Nord-Sud e Tav.2.1/c - Prospetto Ovest, di cui al succitato provvedimento, è indicata la struttura da demolire con un taglio segnato con un "NO", secondo quanto previsto nell'ordinanza di revoca promossa del Genio Civile. Si conferma, dunque, soltanto il torrino del vano scala sul terrazzo del Corpo A, così come si fa notare si trova nello stato di fatto (Vd. Foto lastrico).

A pag. 8, si legge A3) *Ma purtroppo le difformità non finiscono qui, infatti grazie al rilievo topografico, ..., si è rilevata una distanza dal Viale regina Margherita di circa m.9, inferiore a quella di m.10 imposta sin dall'originaria Licenza Edilizia n.232 del 22.04.69.*

La CTU rileva che lo stesso progettista nella relazione a corredo del progetto di cui all'autorizzazione del Genio Civile per il Corpo A (n.10203 del '77) si autodenuncia per il mancato rispetto in alcuni punti della distanza prevista dalla Circonvallazione, si legge,

infatti, che *...durante il tracciamento della palificata di fondazione e della carpenteria di fondazione, probabilmente per le ovvie difficoltà connesse con tali operazioni in rapporto ad una curva, per giunta neppure esattamente circolare, in singoli e determinati spigoli di alcuni pilastri le strutture verticali relative sono risultate posizionate invece che a m. 10 del limite della circonvallazione, a m.9,90, m. 9,80 e fino a m. 9,70...* Tale inosservanza, giustificata dal progettista sia per le difficoltà tecniche sia perché lo sconfinamento incideva nella fascia di rispetto *... nelle quantità per un rapporto di 1 a 6 ... dimostrando ... ove ce ne fosse ancora bisogno, l'assenza di qualsiasi fine speculativo o doloso in quanto eseguito...*, è stata accolta dall'Ufficio, visto il provvedimento rilasciato. Peraltro, si rileva che in merito a tale argomento, già nel Febbraio del '73, il tecnico del Comune rileva, in seguito al sopralluogo effettuato, una diversa distanza dei 10 m *... dalla faccia interna (verso strada) del parapetto della Circonvallazione*, misurando distanze da 9,75 m a 9,80 m circa. Così come, il tecnico del Tribunale di Messina, rileva la mancata distanza di 10 m dal Viale Regina Margherita, stimando invece 9,75 m, cui ha fatto seguito la sentenza n.159 del 05/02/76 a firma del \_\_\_\_\_, a favore della ditta \_\_\_\_\_, del costruttore Caruso G. e del direttore dei lavori Barone A., *... e perché la limitata difformità di distanza dalla via R. Margherita (appena cm 25) non giustificherebbe un provvedimento così grave ...* Si precisa, dunque, che i periti tecnici di allora hanno rilevato una distanza ridotta dalla Circonvallazione, comunque differente da quella misurata dal CTP. Dicerò la misura va registrata ortogonalmente alla suddetta via e assume un diverso valore se calcolata rispetto alla testa del muro o al piede, dove la sezione del muro di contenimento assume uno spessore maggiore, quindi una minore distanza dal fabbricato.

A pag. 9 e 10, si legge: *A6) III CONSIDERAZIONE) Le quote di progetto non corrispondono con le quote rilevate sui luoghi.....* e a pag. 8, si legge: *B1) ... il fabbricato non rispetta le limitazioni di altezza in funzione della larghezza stradale sulla pubblica via denominata gradinata Cappuccini ...*

Livello	Quota di progetto	Quota relativa rispetto alla Circonvallazione rilevata dal CTP	Quota segnata nel progetto riunito di cui alla L.E. 9649/232/quinquies, parere Genio Civile prot. 21715/75, parere Genio Civile prot. 10203/77
	66,50		
7°	63,20	20,82	66,50
6°	59,90	17,52	63,20

5°	56,60	14,30	63,20
4°	53,30	10,99	59,90
3°	50,00	7,70	56,60
2°	46,70	4,43	53,30
1°	43,40 (44,00)	1,13	50,00
Strada	50,00?	0,00	48,80
T°	40,10 (40,50)	-2,53	46,70 (Corpo A) 43,50 (Corpo B)
1°	36,80 (37,40)		S1 43,20 (Corpo A) * <sup>1</sup> 40,30 (Corpo B)
2°	33,50		S2 39,90 (Corpo A) * <sup>2</sup> 37,10 (Corpo B)
3°	30,70		S3 34,20 (Corpo B)

\*<sup>1</sup> 43,50 Corpo A - Tav 3.2/c Sez. O-E parere Genio Civile prot. 10203/77

\*<sup>2</sup> 39,80 Corpo A-B - Tav 3.3/d Sez. N-S parere Genio Civile prot. 21715/7

Dai raffronti effettuati dalla CTU con le tavole del progetto riunificato di cui alla L.E. 9649/232/quinquies, nonché con gli elaborati di cui al parere del Genio Civile prot. 21715/75 e prot. 10203/77, cioè degli ultimi progetti approvati per la costruzione del Complesso Edilizio, la CTU non riscontra gli stessi valori indicati dal CTP nella propria relazione a pag. 9, meglio riportati nella tabella con velatura di grigio. Verosimilmente, tali quote si rilevano in quelle segnate nella tavola di progetto, Tav. 3.1 Sez. A-B e Tav.13 Schema degli ingressi e parcheggio obbligatorio, segnate con parere favorevole della C.E. del 28/06/68 e in parte nella Tav. 2.1 Prospetto Ovest – Circonvallazione, segnata con parere favorevole della C.E. del 08/04/69. Elaborati di progetto questi ultimi che hanno subito delle variazioni riportate nei nuovi progetti approvati dall'Ufficio del Genio Civile con parere prot. 21715/75 e prot. 10203/77 nonché negli elaborati di cui all'ultimo progetto riunificato approvato dal Comune con L.E. 9649/232/quinquies, e pertanto non possono essere considerati ai fini di una verifica del progetto con lo stato di fatto.

In merito all'altezza del fabbricato rispetto alla Salita Cappuccini la CTU fa rilevare che nella relazione tecnico-illustrativa a corredo del progetto di variante del Corpo A, di cui agli atti del Genio Civile, si legge ... *Sul prospetto sulla salita Cappuccini invece, dato che per motivi di norma sismica sono stati eliminati a quota 59,90 e 56,60 rispettivamente due + due campate dall'edificio prospettanti sulla salita stessa, è diminuita tanto la massima altezza da m 22,40 a m 21,40, quanto la media (riferita al solo Corpo A in esame) da m 20,05 a m 19,37...*, ciò a significare che il progettista con la variante ha modificato il prospetto di cui all'originario progetto, arretrando parte

del piano terzo e del quarto, come meglio rappresentato nella Tav. 2.2/c - Prospetto Sud (sulla Salita Cappuccini, allo stato di fatto tale prospetto è conforme al progetto di cui sopra (vd Foto ).

In particolare, visto il profilo prodotto dal CTP, in cui si individuano quattro misurazione dell'altezza, si può concordare con la sola seguente interpretazione che: la seconda misura relativa all'altezza del Corpo A, a scendere sulla Salita Cappuccini, dalla quota della salita al piano quinto è pari a  $21,38 \text{ m} = ((27,90 - (20,82 + 2,53)) + 2,53 + 14,30)$ , a fronte di 21,40 m segnata dal progettista; la seconda misura relativa all'altezza del Corpo A, a scendere sulla Salita Cappuccini, dalla quota della salita al piano quarto è pari a  $18,07 \text{ m} = ((27,90 - (20,82 + 2,53)) + 2,53 + 10,99)$ , a fronte di 18,10 m segnata dal progettista; la terza misura relativa all'altezza del Corpo A, a scendere sulla Salita Cappuccini, dalla quota della salita al piano quarto è pari a  $20,45 \text{ m} = ((30,28 - (20,82 + 2,53)) + 2,53 + 10,99)$ , a fronte di 20,50 m segnata dal progettista; la terza misura relativa all'altezza del Corpo A, a scendere sulla Salita Cappuccini, dalla quota della salita al piano terzo è pari a  $17,16 \text{ m} = ((30,28 - (20,82 + 2,53)) + 2,53 + 7,70)$ , a fronte di 17,20 m segnata dal progettista; la quarta misura relativa all'altezza del Corpo A, a scendere sulla Salita Cappuccini, dalla quota della salita al piano terzo è pari a  $19,71 \text{ m} = ((32,83 - (20,82 + 2,53)) + 2,53 + 7,70)$ , a fronte di 19,60 m segnata dal progettista. Circa la prima misura relativa all'altezza del Corpo A rispetto alla Salita Cappuccini, si ritiene che ci sia un incongruenza nella definizione della quota, in quanto da considerazioni di natura geometrica e dalle quote rilevate nel rilievo topografico sulla salita, si rileverebbe un'altezza dalla quota della salita al piano quinto pari a  $17,90 \text{ m} = ((24,42 - (20,82 + 2,53)) + 2,53 + 14,30)$ , pertanto con un profilo che dovrebbe essere come quello rappresentato con la linea tratto punto nello Schema A (circa 1,55 m di differenza), non corrispondente allo stato dei luoghi, in quanto il profilo della scalinata non raggiunge il davanzale dell'infisso al piano seminterrato primo (Vd Foto ). Pertanto, si ricaverebbe un'altezza dalla salita al piano quinto di 19,45 m a fronte di 19,40 m segnata dal progettista. Alla luce di quanto sopra esposto, si può asserire che si tratta di differenze intorno al 0,2-0,5 %, tali da non discostarsi dai valori rappresentati dal progettista per il calcolo dell'altezza media ponderale. Diversamente il CTP propone la misura di quattro altezze rispettivamente 24,42 m, 27,90 m, 30,28 m e 32,83 m riferendo che ... *senza tenere conto dell'ulteriore altezza dei piani superiori e non direttamente prospicienti su detta via...*; se così fosse, ad esempio in corrispondenza dello spigolo del fabbricato prospiciente sulla Salita Cappuccini (Vd. Schema B linee tratto punto) si registrerebbe un'altezza dal piano terra alla salita di  $7,59 \text{ m} = 24,42 - (14,30 + 2,53)$  che non è conforme allo stato dei luoghi (Foto ). Inoltre, la CTU non si trova d'accordo con il CTP per il calcolo della media aritmetica delle quattro misurazioni, giacché dalle considerazioni di cui sopra, le altezze segnalate trovano giustificazione se sono riferite dal piano della Salita Cappuccini fino al piano del lastrico solare e così ragionando, come se l'edificio fosse in tutte le parti per intero prospiciente sulla salita in questione, fatto questo

non rispondente allo stato di fatto. Pertanto, le altezze del fabbricato prospettanti sulla salita Cappuccini sono conformi a quanto previsto nei progetti di variante approvati.

Circa il rapporto tra l'altezza dell'edificio e la larghezza stradale, la CTU riporta nuovamente quanto espressamente scritto dal progettista nella relazione a corredo del progetto di cui all'autorizzazione del Genio Civile per il Corpo A (n.10203 del '77), ... *Sul prospetto sulla salita Cappuccini invece, dato che per motivi di norma sismica sono stati eliminati a quota 59,90 e 56,60 rispettivamente due + due campate dall'edificio prospettanti sulla salita stessa, è diminuita tanto la massima altezza da m 22,40 a m 21,40, quanto la media (riferita al solo Corpo A in esame) da m 20,05 a m 19,37...*, inoltre, nella medesima relazione tecnica, a proposito delle altezze e delle distanze sulla salita Cappuccini, si legge ... *b) il fabbricato non ha la fronte parallela al fabbricato, ma si presenta nettamente di spigolo; per cui può apertamente applicarsi (così come già è stata applicata nel rilascio del nulla osta originario, la deroga di cui al 4° comma dell'art.8 della vigente legge sismica); da notare (secondo la lettera e lo spirito della citata norma) che è soltanto in corrispondenza di detto spigolo che si ha la distanza minima di m 8,40; mentre già a breve distanza della stessa la distanza supera i 10,00 m consentendo quindi un'altezza fino a 20,00 m. c) in subordinata e ad abundantiam, si invoca anche l'applicazione del 2° comma dello stesso art. 8, per l'ammissibilità dell'altezza nel tratto iniziale del prospetto sulla discesa Cappuccini, quale risvolto del prospetto ammissibile sulla Circonvallazione. Il progettista rimanda all'art. 8 della L. 1684/62, Legge sismica allora vigente, che al capo quarto riporta alla lettera ... *Detti limiti devono riferirsi al fabbricato più alto e per essi può farsi eccezione quando le strade e gli intervalli di isolamento, sui quali prospettano le fronti di un edificio abbiano dovunque la larghezza prescritta, tranne che per un tratto non superiore a tre metri lungo una delle fronti, ovvero quando due edifici non abbiano le fronti parallele e fra lo spigolo e la fronte dell'altro non si abbia la distanza prescritta ...*, mentre al capo 2° riporta ... *Nei fabbricati in angolo su strade di diversa larghezza è consentito nel fronte della strada più stretta e per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui prospetta, un'altezza uguale a quella consentita dalla strada più larga...*, tutto ciò al fine di sottolineare che i provvedimenti rilasciati dall'Ufficio del Genio Civile hanno dovuto tenere in considerazione tali aspetti tecnici in quanto rappresentati dallo stesso progettista nella propria relazione, da cui il controllo operato dall'Ufficio preposto sul progetto originario, che ha motivato il tecnico a produrre una nuova variante, quella che allo stato di fatto è conforme nelle altezze, secondo quanto già ampiamente trattato sopra.*

Si precisa comunque, che nella realtà a oggi tali limitazioni delle altezze di un fabbricato in funzione della larghezza stradale, sono state abrogate con le nuove Norme Tecniche per le Costruzioni, DM 14/01/2008, Cap. 7.2.2. Quindi tali violazioni, qualora vi fossero, riguarderebbero

fatti procedurali che non sono ritenute variazioni essenziali, così come indicato al punto f) della legge n. 37 del 10.08.1985.

Per inciso, al fine di verificare la conformità al progetto in corrispondenza della Salita Cappuccini, il Comune di Messina, incaricato l'Ufficio Strade e Impianti tra l'Aprile e il Luglio del 1989 ha verificato se la Salita è stata occupata dalla costruzione della \_\_\_\_\_ su esposto del Sig.

*Il tecnico comunale Dal sopralluogo, ..., è emerso dal confronto delle cartografie catastali succitate (... cartografia catastale della zona interessata risalente ad epoche diverse, cioè antecedente agli anni '30 e antecedente alla costruzione in oggetto, è emerso che la larghezza e la conformazione della scalinata hanno mantenuto sempre la stessa forma da monte,, Viale Regina Margherita sino a valle via Fratelli di Mare) e la misurazione dello stato attuale dei luoghi, che il fabbricato e la recinzione hanno rispettato il confine di proprietà e le distanze dal ciglio opposto della scalinata. Pertanto non si ritiene che sia stata occupata area della Salita Cappuccini. Inoltre, anche nell'agosto del '74 il Comune verificava sui luoghi l'altezza del fabbrica sul fronte della Circonvallazione, rispetto alla quota della stessa, rilevando 21 m, tutto ciò al fine di rilevare il controllo degli Uffici Tecnici sul territorio, anche per il fabbricato in oggetto.*

A pag. 9, si legge: ... tale L.E. ( n.232/69 ), a firma del sindaco \_\_\_\_\_ io rappresenta il classico esempio di abuso di ufficio, essendo un concentrato di falsi materiali e ideologici accertabili sia dal punto di vista tecnico-urbanistico che da quello oggettivo ... svuotamento di tutta la parte centrale del piano a livello inferiore al Viale Regina Margherita per permettere attraverso l'edificio la vista del panorama dello stretto dal viale stesso e l'arretramento del fabbricato in questione di m. 10 dal ciglio stradale ... prescrizione ancorchè frutto di mala fede, non è stata rispettata, in quanto la quota cui è stato impostato il fabbricato è di circa un piano al di sotto del Viale Regina Margherita ( non leggermente al di sotto come attestato), e attraverso la parte di piano svuotata ( cioè lasciata a portico ) non è possibile dal Viale Regina Margherita godere della vista dello Stretto. E che ne consegue che le prescrizioni non sono state rispettate e pertanto il fabbricato è difforme alla Licenza Edilizia (ancorchè illegittima ed artificiosamente rilasciata) ... a tal proposito, si rammenta nuovamente che la prima istanza della ditta \_\_\_\_\_ risale al 22/06/68, il progetto viene approvato dalla C.E. con parere favorevole il 28/06/68. La Licenza non è rilasciata essendosi costato che l'erigendo fabbricato, svettando sopra il piano della Circonvallazione poteva ostacolare la visuale, ai sensi dell'art. 12 del Regolamento di Attuazione del Piano Borzi, riguardante i fabbricati da costruirsi sul lato monte e a valle della suddetta via. La ditta con istanza del 22/02/69 presenta una variante al progetto originario, approvata il 22/04/69, prevedendo lo svuotamento di tutta la parte centrale del piano a livello leggermente inferiore al Viale Regina Margherita e l'arretramento del

fabbricato a 10 m dalla Circonvallazione. La C.E., esaminati gli atti ritiene accettabile la situazione prospettata, ... tenuto presente anche la circostanza che nella zona, non esisteva alcun vincolo. Si fa presente, altresì, che l'allora Sindaco di Messina , precisa con una nota del 26/02/74 indirizzata al , che ...a norma dell'art. 12 del Regolamento di attuazione del P.R. Borzi, nessuna limitazione esiste per l'altezza dei fabbricati a valle della Circonvallazione, oltre i 10 m. La stessa limitazione per i comignoli dei tetti o per i piani superiori dei parapetti della terrazza si riferisce alla fascia di rispetto di 10 m dalla strada, definita zona verde, come si evince dall'art.12 stesso. Si continua a leggere, che su tale interpretazione delle Norme ... ogni tentativo del Comune, inteso a salvaguardare la panoramicità della circonvallazione, è stato ritenuto illegittimo sino al 1969 ... e in particolare, il Sindaco riferisce del voto del 12/11/68, espresso dal Collegio di Difesa del Comune, rispetto al rifiuto del rilascio della licenza nel ... caso ' ', di poco recente al caso .. ; rifiuto proposto dallo stesso Sindaco in merito alla visuale della strada. Nella lettera, si precisa che soltanto dal '69 in poi è stata ... decisa l'approvazione di nuove norme di rispetto della visuale dalla circonvallazione e dalla panoramica: norme che vennero approvate il 22 luglio 1969 e poi definitivamente ne nuovo P.d.F. ...., pertanto a Licenza Edilizia già rilasciata. In aggiunta, nella relazione del progettista, a corredo della Licenza Edilizia in variante 3049/232/bis del 27/11/1974, si legge al capitolo E) Durante le operazioni tecniche preliminari alla costruzione dell'edificio si è riscontrato che la quota di campagna del terreno naturale si trovava ad una quota più alta di ben oltre un metro rispetto al previsto (in rapporto alle aree circostanti); da mappe corografiche comunali, inoltre, si è riscontrato che la quota assoluta della via Circonvallazione indicata nel progetto originale era errata ed esattamente circa un metro più alta di quella reale. Si è perciò deciso di costruire lo edificio (Corpo A) alla stessa quota assoluta a suo tempo prevista, anche se così facendo ci si trovava circa un metro più alti rispetto alla Circonvallazione. Da tale impostazione dell'edificio conseguiva una molto migliore situazione del portico voluto dall'Amministrazione comunale a quota 47,70 m, portico che così risulta meno infossato, e quindi con migliore visuale dalla strada... In particolare, nella Tav. Prospetto Ovest, di cui al progetto riunito, giusta Concessione Edilizia Integrativa n.9694/232/Quinquies del 23/12/88, il progettista riporta il profilo della Circonvallazione rispetto al piano portico che confrontato con la Tav. 3.2/c - Sez. Ovest-Est, di cui al provvedimento del Genio Civile n.10203 del '77, coincide con l'andamento della strada al netto del parapetto (circa 1,00 m). Allo stato di fatto, in merito a tale aspetto, non si può che fare osservare la conformità del prospetto Ovest al progetto riunito, nel rispetto ed in aderenza alle indicazioni volte a garantire la migliorata prevista, circa il portico ... meno infossato.

A pag. 10, si legge: ... *Non è condivisibile peraltro quanto sostenuto dalla CTU relativamente all'adeguabilità dei parcheggi, per i seguenti motivi: ... b) ... la CTU calcola erroneamente la superficie da destinare a parcheggi in 1/20 della volumetria, quando invece la normativa generale di riferimento (che recepisce in Sicilia la Legge 765/67, cioè la normativa generale, impone una superficie da rilasciare pari ad 1/10 della volumetria, in tal senso, la CTU non ha commesso alcun errore in quanto ha pedissequamente applicato l'art. 18 della L. 765/67, Legge "Ponte", (articolo quest'ultimo non contemplato fra quelli che sarebbero entrati in vigore a un anno dalla pubblicazione nella G.U., il 31/08/68) che fissava, all'epoca di costruzione del fabbricato, la superficie da destinare a parcheggio nella misura di un ventesimo 1/20 della cubatura. Si precisa, infatti, che soltanto dall' 89, con la L. n. 122 del 24.03.1989, gli spazi destinati a parcheggio si sono computati nella misura di 1/10 della cubatura realizzata, ai sensi dell'art. 2 che ha sostituito l'art.41-sexties della Legge 17.08.1942 n.1150. Peraltro, un immediato riscontro pratico si ha con la lettura degli atti riguardanti la Licenza Edilizia in oggetto, nei quali si verifica il ventesimo non già il decimo della cubatura costruita. c) ... la CTU non riferisce nulla relativamente alla volumetria effettivamente realizzata e calcola la superficie da destinare a parcheggi ... per inciso, la CTU ha preso atto di tutti i progetti presenti in atti presso gli uffici preposti, ha controllato macroscopicamente la cubatura insediata rispetto allo stato di fatto, verificando l'assenza di corpi o piani aggiunti, ha rilevato i vari cespiti oggetto del pignoramento, riscontrando lievi modifiche e solo in alcuni punti, pertanto, ha ritenuto verosimile utilizzare i calcoli effettuati dal progettista nel corpo delle sue relazioni. Tenuto conto di tali dati e riscontrando sulle tavole di progetto le aree a parcheggio effettivamente presenti allo stato di fatto, si conferma quanto meglio trattato nella perizia al punto 4.3.1 Conformità urbanistico, precisando che solo nel caso in cui si tenga conto dell'intero v.p.p. non già di quello emergente (inferiore in numero, in quanto i locali seminterrati sono stati conteggiati dal progettista per l'effettiva altezza emergente dal terreno) si rileva una differenza di circa 30 mq in difetto rispetto alla Legge "Ponte". E solo in questo caso potrebbe entrare in gioco l'area esistente destinata a posti auto coperti, ubicata a quota 43,20 del Corpo A, 50 mq o l'area del portico per la parte che necessita. Inoltre, si precisa che la CTU ha ricevuto rassicurazione dall'ufficio tecnico comunale, sul fatto che una soluzione potrebbe essere trovata con il cambio di destinazione d'uso del portico ad area di parcheggio, tenuto conto del fatto che tale piano è stato incluso per intero nel calcolo del volume costruito ... d) la CTU ritiene che possa essere realizzato a parcheggio parte del portico originariamente asservito alla veduta dello Stretto, senza riferire che i solai di detto portico mostrano evidenti ammaloramenti che non lo fanno ritenere idoneo a sopportare i carichi prevedendo tali sovraccarichi accidentali ( questo vale per tutte le zone a parcheggio previste su solai ) – ( vedi all. 5 foto ), la CTU espone che non si crede possa essere un problema rinforzare o ricostruire dei solai di calpestio al fine di renderli idonei a*

sopportare qualsiasi forza sismica, intervento di cui si è già tenuto conto nella stima del suddetto cespite. ... f) sempre in merito all'ipotizzata realizzazione del parcheggio a silos ... g) la zona nella quale viene ipotizzata la realizzazione dei parcheggi ... h) Il costo presunto valutato dalla CTU, ancorché venisse dimostrata la realizzabilità dell'opera, è di gran lunga superiore all'irrisoria quota di 2,5% del valore degli appartamenti ... l'area in esame nell'ipotesi di un progetto per la realizzazione di posti auto a silos assumerebbe un valore irrisorio in quanto, in effetti, le opere strutturali da sostenere sono notevoli. Pertanto, già nella stesura della CTU si è fatta la considerazione che l'intervento avrebbe avuto un qualche riscontro a livello di appetibilità commerciale, solo se eseguita dal Condominio, nell'interesse comune di ampliare l'area parcheggio esistente. L'aliquota stimata del 2,5 % sul prezzo base di mercato (Euro/mq), infatti, riguarda l'intero complesso edilizio, giacché i cespiti oggetto della procedura non costituiscono la totalità del complesso stesso.

A pag. 12, si legge: ... si evince una cubatura di progetto di mc 24.040, che incidono su un lotto di terreno indicato nell'atto di pignoramento di mq 2.434. Da questi elementi si evince un I.F.F. ... che è di gran lunga superiore a quello consentito dal PRG di Messina ... Si riporta all'allegato n. 7, uno stralcio del Piano Regolatore della zona vigente, dal quale si evincono alcuni aspetti. In entrambe le planimetrie, esposte attaccate alle pareti degli Uffici dell'Urbanistica del Comune di Messina, è riportata la forma dell'isolato del piano Borzì entro il quale si poteva edificare, cioè l'isolato 472 b, ed è facile riscontrare che la costruzione è al di fuori di detto isolato. La fascia di rispetto di detto isolato di m.10 viene indicata a partire dalla via Cappuccini per tutta la curva del Viale Regina Margherita. Ne consegue che tutti i corpi di fabbrica denominati A-B-C, ricadono al di fuori della perimetrazione dell'isolato in oggetto, così come anche il corpo C, ha un'altezza sulla via Cappuccini superiore a quella consentita dalle norme vigenti all'epoca della costruzione ... per inciso si ricorda che la situazione urbanistica del Comune di Messina negli anni dal '67 al '72, si presenta alquanto complessa. Il Piano Regolatore Borzì, il cui Regolamento Edilizio è stato adottato con Delibera n.96 del 02/02/1912 ed è stato ufficialmente dichiarato ufficialmente decaduto il 31/12/70, dall'Assessorato Regionale allo Sviluppo Economico, costituiva insieme alla legislazione sismica del tempo (la più recente L1684/62), il riferimento urbanistico con cui si costruiva nel Comune di Messina. Con la Legge "Ponte", n.765 del 06/08/67, pubblicata nella G.U. il 31/08/67 si modificava la legge urbanistica nazionale L.1150/42, imponendo l'obbligatorietà della redazione di un Piano Regolatore ai Comuni, prescrivendo drastiche limitazioni all'edificazioni e la perimetrazione dei centri abitati in assenza di Piano Regolare Generale o di Fabbricazione, ... Il Comune, pertanto, redige un primo Programma di Fabbricazione del 23/09/68 che non ha avuto le necessarie approvazioni (Arch. \_\_\_\_\_ i) e delibera la

redazione di un Piano Regolatore Generale, in Variante al Piano Borzì, ai sensi dell'attuazione della L. 167/62 per l'Edilizia Economica e Popolare. Il Piano Regolatore in Variante è approvato dalla C.C. il 21/07/69 ed è sottoposto al visto dalla C.P.C. che il 25/10/69 che, sebbene abbia approvato il nuovo Regolamento Edilizio e il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, ha di seguito respinto la Variante al Piano Regolatore Borzì. In data 12/12/70 con Delibera 2468/C è approvata la perimetrazione dei centri abitati nel territorio comunale di Messina, pertanto per tutto l'anno '71 l'edificazione è disciplinata da quest'ultimo strumento urbanistico, con le limitazioni imposte dall'art.17 della Legge "Ponte" e successivi decreti, tranne che per gli isolati, per i quali continuava a essere in viger il Piano Borzì. Nel frattempo il Comune affida l'incarico all'Arch. Pepe per la redazione del secondo Programma di Fabbricazione che è adottato con Delibera 1/C dal C.C. il 05/02/72, il quale, di fatto, acquista efficacia solo il 01/04/72; nel frattempo nel marzo del '72 il C.C. affida l'incarico alla Società TEKNE per la redazione di un nuovo Piano Regolatore Generale che è stato approvato dal C.C. nel '76. Tale nota storica, (Cfr. *"Relazione del Presidente dell'Associazione prof. Felice Siracusano"*, in rivista *"Bollettino Sicindustria"*, mensile di informazioni, anno XXVII-n.7-Luglio 1973), al fine di inquadrare la legislazione urbanistica del Comune di Messina negli anni in cui è stata presentata la prima domanda di Licenza Edilizia della ditta  e Condomini, istanza del 22/06/68, corredata di progetto a firma dell'Ing. Antonio Barone, regolarmente approvato dalla C.E. in data 28/06/68, a cui ha fatto seguito un progetto di variante, successivamente presentato al Comune in data 22/02/69, anch'esso regolarmente approvato dalla C.E. in data 08/04/69. Il primo progetto, dunque, è stato approvato nel Giugno del '68 quando ancora l'effetto di alcuni commi della Legge 765/67 non era entrato in vigore (in particolare il comma primo, secondo, terzo, quarto e sesto dell'art. 17, entrano in vigore soltanto a un anno dalla pubblicazione, il 31/08/68) e l'edificazione nel territorio comunale di Messina avveniva secondo quanto previsto dalla legge sismica vigente al tempo unitamente al regolamento del Piano Borzì. Quest'ultimo, non stabiliva alcuna limitazione volumetrica o definizione di zone omogenee, (tranne che per le Vie Garibaldi e Cavour in cui era obbligatoria un'altezza di 10 m per i fabbricati), né l'obbligatorietà di costruire solo all'interno dell'isolato, piuttosto prescriveva delle norme riguardo agli isolati, circa il rispetto dell'altezza e della larghezza stradale, gli spazi di isolamento, la suddivisione in comparti degli isolati nei rilievi particolareggiati, ecc.. (Cfr. R.E. approvato con Delibera n.96 del 02/02/12 approvato dal Ministero dei Lavori Pubblici il 04/04/12 e N.A.). Detto questo, in merito a quanto dichiarato dal CTP circa il fatto che il lotto non sarebbe stato edificabile, giacché ricadente in area esterna all'isolato 472 b e circa il fatto che la cubatura realizzata non avrebbe rispettato l'indice di fabbricabilità fondiaria, ambedue le affermazioni non trovano alcun riscontro di merito riguardo all'evoluzione normativa urbanistica di riferimento. Peraltro, la cubatura di mc 24.040 riportata dal CTP riguarda un conteggio delle sole

aree destinate ad uso residenziale, meglio rese dal progettista nella Tav.13 - Schema degli ingressi e parcheggio obbligatorio, segnata con parere favorevole della C.E. del 28/06/68. Il progettista, invece, nella propria relazione tecnica, di cui al progetto di variante per il Corpo A, approvato con Licenza Edilizia in variante n.3049/231/bis, riporta una cubatura emergente dal terreno, riferita al progetto originario, pari a 33.707,01 mc, dei quali il Corpo A in variante, ne costituirebbero soli 15.863,10 mc. Si precisa, inoltre, che l'applicazione dell'indice 7,00 mc/mq, proposta dal CTP per la verifica dell'Indice di Fabbricabilità Fondiaria per la zona di PRG in cui ricade il compendio edilizio, è alquanto impropria, perché si fa riferimento a un indice attuale che non trova riscontro con quanto previsto dal Piano Borzi, strumento urbanistico vigente all'epoca del rilascio della Licenza Edilizia originaria. Precisato quanto sopra, la CTU espone che i rilievi del CTP, riguardano comunque, un *iter* procedurale che ha portato al conseguimento di titoli abilitativi, comprendenti la Licenza Edilizia originaria e le successive varianti, che, di fatto, hanno permesso la costruzione del compendio immobiliare.

A pag. 12, si legge ... *A7) Relativamente al numero di piani, non appare superfluo evidenziare un ulteriore falso ideologico, in quanto il progetto e le varianti parlano di edificio a 6 piani, mentre nella realtà abbiamo 8 elevazioni fuori terra ...* si precisa che il numero di piani è sempre sei (n° 6), compreso il piano attico, quello che cambia è il piano di imposta del terreno di fondazione che invece è posizionato a gradoni ovvero la presenza del portico.

A pag. 12, si legge ... *la CTU cade in alcune imprecisioni quando riferisce " Fine lavori rilasciata in data 14/12/1989 ..)" ...* si precisa nuovamente, che l'attestato rilasciato dal Comune di Messina relativamente alla fine lavori, porta la data del 14/12/89 così come da documentazione presente in atti del Comune.

A pag. 12, si legge ... *L'ufficio del Genio Civile in data 10/06/1989 ... A8) si tratterebbe di " falso ideologico e materiale, "sfuggito" anche all'Ufficio del Genio Civile così come la maggiore altezza riportata nei progetti, fa capire il livello di connivenza che si è avuto tra progettisti, D.L., collaudatore, proprietario, costruttore e pubblici Uffici del Comune e del Genio Civile, che ha portato all'odierna situazione e alla vendita all'asta giudiziaria di un "Economostro" ...* visto quanto ampiamente trattato sopra, sembrerebbe che particolare sia stata l'attenzione del Comune e dell'Ufficio del Genio Civile durante la costruzione dei fabbricati in oggetto, in ogni caso si evidenzia che i rilievi del CTP, riguardano comunque, un *iter* procedurale che ha portato al conseguimento di titoli abilitativi, comprendenti i provvedimenti che hanno permesso l'edificazione del compendio immobiliare.

A pag.13, si legge ... *che la stessa avrebbe ignorato le note tecniche depositate in atti, ... si intende procedere all'istanza di verifica ed eventuale revoca in autotutela dell'art. 28 L.64/74 rilasciato dal Genio Civile in data 10/06/1989, alla denuncia alle Autorità Competenti di tutti gli attori che hanno portato all'odierna, situazione che vede procedere in danno degli odierni eseguiti un'esecuzione giudiziaria sulla scorta delle predette procedure fondate su falsi ed abusi, conseguenza di un disegno che ha visto complici più personaggi sia esercenti servizi di pubblica necessità che di pubblici servizi ...* si precisa che la CTU ha letto con attenzione, imparzialità e professionalità le prodotte dal CTP. Inoltre, si mette a conoscenza del fatto che il compendio immobiliare è abitato da condomini che sono fuori dall'attuale procedura giudiziaria e che hanno acquistato gli appartamenti con regolari atti pubblici notarili, anche con sentenze di trasferimento per alcuni, e che allo stato attuale vi è un appartamento in vendita da un'agenzia immobiliare di Messina con un prezzo pari a 1.810,00 Euro/mq. La CTU ripete di aver trovato soltanto una difformità nella misura pari a 30 mq nella superficie destinata a parcheggio (e solo nel caso in cui si tenga conto dell'intero v.p.p. non già di quello emergente, inferiore in numero, in quanto i locali seminterrati sono stati conteggiati dal progettista per l'effettiva altezza emergente dal terreno) e che si possa considerare tale difformità "una difformità parziale". In questo senso anche il Ministero dei Lavori Pubblici con propria circolare 17 giugno 1995 n.2241 (Capitolo 9 – paragrafo 9.1) ove si afferma che ... *occorre innanzitutto ribadire che l'eventuale nullità degli atti di trasferimento è circoscritta soltanto agli immobili eseguiti in assenza di concessione o in totale difformità ad essa .. mentre non sono oggetto ad alcun limite alla commerciabilità gli abusi di minore gravità che restano assoggettati alle sanzioni di tipo amministrativo o penale ...* . Ai fini della commerciabilità di un bene ancora più rilevante costituisce l'entrata in vigore del testo unico dell'edilizia, DPR 380/2001, che determina l'incommerciabilità del bene per tutti gli interventi rientranti nella ristrutturazione disciplinata dall'art. 10 comma, 1 lett. c) T.U. che sono eseguiti in assenza o in totale difformità dal titolo abilitativo.

A pag. 13, si legge ... *in estimo il valore dell'area edificabile viene comunemente preso pari al costo di costruzione facendo sì che il costo finale dell'opera sia suddiviso in tre parti, cioè costo di costruzione, dell'area, utile dello speculatore ...* si precisa che ... *il metodo del costo è un procedimento di stima finalizzato a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di costruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato ...* ("Il Codice delle Valutazioni Immobiliari", Tecnoborsa, Cap. 10), esso è basato quindi, sulla stima del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, tenuto conto del livello di deprezzamento maturato. Ai fini della stima di un terreno

edificato, si può applicare il procedimento della ripartizione del valore dell'immobile secondo il rapporto complementare del terreno, ... *Uno dei più importanti legami di complementarità nel settore urbano e edilizio è il rapporto tra il valore del terreno edificato e il valore dell'immobile, comprensivo del fabbricato e del terreno (incidenza dell'area edificata) ...* ("Il Codice delle Valutazioni Immobiliari", Tecnoborsa, Cap. 4). In letteratura, infatti, si usa applicare la formula per il calcolo del valore dell'area  $V_a$ , in funzione del costo di costruzione ( $V_a = (i, \text{Incidenza}/(1-i, \text{Incidenza})) \times \text{costo di costruzione}$ ). Pertanto, la considerazione del CTP che si riferisce all'eguagliare il valore di un'area edificabile al costo di costruzione, ai fini del metodo del costo, tradotta matematicamente dall'uso del solo costo di costruzione moltiplicato per la superficie dell'immobile, non trova riscontro nella letteratura dell'estimo, giacché va considerato anche il valore dell'area. Circa, il calcolo dell'incidenza di un'area è necessario determinare il costo di costruzione, che il CTP ha assunto pari a 756 Euro/mq, tratto dal Volume "Prezzi - Tipologie Edilizie", ed. DEI, Tipografia del Genio Civile. A tale valore però vanno aggiunti gli oneri di urbanizzazione, professionali e di allacciamento, giacché il prezzo contiene in se solo il costo di costruzione, le spese generali e l'utile dell'impresa, ... *gli importi indicati rappresentano i costi di costruzione e sono comprensivi di spese generali e utili delle imprese. Sono esclusi solamente i costi: a) terreno; b) oneri professionali; c) oneri di urbanizzazione; d) oneri di allacciamento ...*, (Volume "Prezzi - Tipologie Edilizie", ed. DEI, Tipografia del Genio Civile, 2014), percentuali che, di fatto, non sono state considerate. Peraltro, si rileva che il CTP ha determinato il costo di costruzione riferendosi a una tabella che riguarda edifici residenziali pluripiano di tipo economico, riferiti alla Regione Lombardia.

A pag.15, si legge ... [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it) è un software di distribuzione gratuita, utilizzato dal Tribunale di Messina per le procedure esecutive, e che però in quanto non rispetta i criteri di stima previsti dalle norme EVS 2003 e successive (European Valuation Standard) ... a riguardo non si ha nulla da dire in quanto come il CTP stesso scrive si tratta di un software attualmente in uso dal Tribunale di Messina e la CTU si è soltanto attenuta alle indicazioni previste.

A pag. 15, si legge ... *il bene immobile dei \_\_\_\_\_ fu compromesso nel 1988 con il versamento di £ 200.000.000 e trasferito al \_\_\_\_\_ con sentenza del Tribunale di Messina in data 1995. E dichiara che " applicando all'importo allora versato i coefficienti di rivalutazione ISTAT (vd all.9), e moltiplicando per il coefficiente di vetustà desunto dalla tabella all. n.10 secondo l'epoca di costruzione indicata dalla CTU, si ottiene :*

$$\pounds 200.000.000 \times 1,952 \times 0,70 = \pounds 273.280.000$$

**Pari ad euro 141.137,34**

Si ritiene inadeguata la scelta operata dal CTP per la valutazione dell'immobile secondo i criteri dettati dalla rivalutazione monetaria delle somme di denaro (applicando gli indici nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati) all'epoca del versamento operato dal

anno 1988. Si tratta, infatti, di una rivalutazione monetaria non già di una stima immobiliare, giacché tanta letteratura è stata scritta sull'andamento del mercato immobiliare italiano nel corso degli ultimi cinquant'anni. Tale mercato è sempre stato soggetto a mutamenti strettamente legati alle vicissitudini socio-politiche ed economiche che hanno influenzato il paese, determinando andamenti variabili dal 1965 sino ai nostri tempi. Ciò nonostante, nell'ipotesi prospettata dal CTP, si precisa che la somma pattuita con preliminare dello 09/12/87 era di Lire 250.000.000 di cui Lire 200.000.000 versati e Lire 50.000.000 non corrisposti giacché il saldo prezzo andava corrisposto con l'accollo della frazione di mutuo per un capitale di Lire 53.700.000, così come si legge dalla sentenza del '95. Pertanto, il calcolo di cui sopra andrebbe modificato, come segue:

$$\pounds 250.000.000 \times 1,952 \times 0,70 = \pounds 341.600.000$$

**Pari ad euro 176.421,67**

A pag. 16, si legge ... *i confini non esatti* ... si rileva che i confini riportati sono esatti in quanto a Sud vi è una intercapedine di altra ditta, così come a Ovest vi è area in ditta

che allo stato attuale corrisponde alla rampa condominiale di accesso al complesso edilizio e che in catasto è identificata al Sub 90 intestato alla ditta quindi altra ditta.

A pag. 16, si legge ... *La CTU indica quale data di costruzione il 1970, ma tale data non è esatta, ... anche se in effetti la struttura era già ultimata, pertanto l'utilizzo di tale data per indicare l'epoca di costruzione potrebbe essere oggettivamente essere accettata, riferendola alla vetustà dell'immobile* ... ma è anche vero che a pag. 7, si legge ... *Addirittura la CTU indica quale data di ultimazione dei lavori il 1970, data a parere dello scrivente fantasiosa* ... a tal proposito, si precisa che la CTU ha scritto nella propria relazione che la data di inizio lavori risale al 09/04/70, così come da comunicazione della ditta presente in atti, non già di fine lavori.

A pag. 16, si legge ... *le quotazioni OMI considerate, per la zona in esame riportano valori oscillanti da Euro/mq 1350 a Euro/mq 2000, per abitazioni civili con stato conservativo normale ... la CTU compie ... un errore ... utilizzando per la stima il massimo valore di 2000 Euro/mq, ..., va considerato il valore medio .... = Euro/mq 1675* ... A pag. 18, si legge ... *mq 151,38 x Euro/mq 925,98 = Euro 140.174,85 ... confrontando ... con quello ottenuto dalla rivalutazione monetaria ... cioè Euro 141.137,34 .... Procedendo quindi a mediare i due valori così ottenuti, si ottiene .... Euro*

140.656,10 ... A pag. 18, si legge ... *a detto valore, ..., va detratto il costo di regolarizzazione del posto auto ... Euro 140.656,10 x 0,12 = Euro 101.272,39* ..., si rileva che la scelta proposta dal CTP nell'assumere un valore medio è del tutto personale, vero è, infatti, che i valori proposti dall'OMI riguardano abitazioni civili in stato conservativo normale, non già confacenti allo stato di fatto, vista l'età del fabbricato, tanto è vero che la CTU ne ha tenuto conto applicando dei coefficienti che hanno ridotto il prezzo base da 2.000,00 Euro/mq (quale valore massimo riportato nella tabella OMI) a un valore di 1.850,00 Euro/mq. Peraltro, si ha un adeguato riscontro nella vendita attuale di un immobile sito all'interno dello stesso complesso edilizio, con prezzo base di vendita pari a 1.812,50 Euro/mq. In ogni caso, si precisa che la stima di un bene ha valenza di pronostico riguardo alla reale vendita del bene in se, che si concreta quale risultato di una trattativa tra due o più parti. Altresì, viste le osservazioni già trattate a pag. 18 e 19 della presente, non si reputa adeguata la scelta di stimare il bene secondo gli indici ISTAT sulla rivalutazione monetaria, pertanto inidoneo il metodo della media. Circa, la regolarizzazione del posto auto, si fa presente che nella Sentenza del '95 si accoglie la domanda per ... *la consegna del posto macchina, essendo pacifico che la consegna non è ancora avvenuta, posto ancora da individuarsi e designarsi in separata sede* ..., così come si prende atto di quanto dichiarato dal CTP a pag. 7 delle prime note ... *che il Coll.*

*nel prezzo pattuito per l'appartamento in oggetto, aveva diritto anche al garage, pertinenza questa non prontamente consegnata da* *che solo successivamente consegnavano il primo posto auto a destra dopo il portico dell'ultimo livello garage, ... in primis* si tratta dunque di un posto auto e non già di un garage, in subordine e non meno importante, a dire dello stesso CTP, tale posto auto sembrerebbe essere stato consegnato anche se con ritardo.

A pag. 17, si legge ... *La riduzione del 7,5% per la ristrutturazione del corpo di fabbrica, alla luce delle ulteriori indagini effettuate, non è condivisibile, infatti dalla consultazione della tabella 5 (vds all.12 relativa alle parti comuni ... Si ritiene quindi cautelativamente, di applicare una riduzione pari a 10%, cioè un coefficiente 0,90* ... si precisa che l'aliquota segnata del 7,5% riguarda la ristrutturazione nella misura del 5% e la sistemazione esterna nella misura del 2,5%. Peraltro, avendo letto la prima nota prodotta dal CTP, a pag. 14 si legge, ... *come già indicato nelle tabelle 5 e 9 ... oltre a lavori di manutenzione straordinaria delle parti condominiali per un importo pari al 5% del suo costo di costruzione* ..., e precisando che la tabella 5 citata, relativa all'*Incidenza dello stato delle parti comuni sul valore dell'immobile*, è la medesima sia nella prima che nella seconda nota prodotta, si rileva che il CTP abbia in seconda battuta deciso di cambiare il valore relativo alla ristrutturazione passando dal 5% al 10% *in via cautelativa*. La CTU non si trova in accordo con la scelta operata e mantiene il coefficiente del 5% in considerazione del fatto che tali costi sono stati

stimati per tutto il complesso, giacché tutti gli immobili ivi ricadenti dovranno parteciparvi in quota, non soltanto quelli oggetto del presente pignoramento.

A pag. 17, si legge ... *La scelta dello 0,93 quale coefficiente di piano, ..., appare eccessiva, in quanto l'appartamento ha una quota di + 1,13 m rispetto al piano stradale del Viale Regina Margherita, pertanto è più logico assegnare un coefficiente di piano 0,90 (vds tab. 6 all.12) ...* Il CTP valuta il coefficiente di piano in funzione della quota rispetto al Viale Regina Margherita, estremizzando il concetto stesso legato al suddetto coefficiente di piano. Si precisa, infatti, che tale coefficiente è strettamente dipendente dalla presenza o meno di un ascensore all'interno di un edificio, riguardo al fatto che in letteratura non esiste una tabella dei coefficienti di piano nel caso in cui un edificio prospetta su strade a quote differenti, piuttosto si registrano tabelle in cui si analizzano tra le caratteristiche posizionali di maggiore importanza, l'affaccio prevalente e l'esposizione oltre il piano in edifici con e senza ascensore. Un tempo, infatti, i piani più appetibili di un edificio erano i piani primi, perché quelli ubicati al piano terra erano spesso soggetti a fenomeni infiltrativi e, i piani nobili, corrispondenti pressappoco al piano primo, poiché il piano sottostante era destinato alla servitù. Oggi invece, quasi tutti i palazzi sono dotati di ascensore, elemento tecnico che conferisce un carattere di maggiore appetibilità dei piani superiori giacché conferisce agli stessi dei vantaggi riguardo, alla tranquillità, alla facilità di raggiungere il piano senza bisogno di utilizzare le scale, ... Peraltro, nella prima nota il CTP ritiene congruo applicare un coefficiente di piano pari a 0,95 mentre nella seconda di 0,90, cambiando il tiro. Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, si conferma il coefficiente di piano già applicato in 0,93.

A pag. 17, si legge ... *La scelta del coefficiente di visuale pari a 0,95 non è appropriata ...* tenuto conto che in letteratura esistono tante tabelle, la CTU ha ritenuto coerente applicare un coefficiente di visuale, ovvero di solo affaccio, differenziando gli appartamenti a seconda che si presentino con affaccio su corte, o su strada principale e/o con vista laterale panoramica sullo Stretto o su un elemento naturale predominante, quale pieno affaccio sullo Stretto di Messina. E nel caso specifico, essendo l'appartamento nella zona giorno versate sul Viale Regina Margherita, si è scelto di applicare il 0,95 coefficiente in quanto ritenuta strada principale.

A pag. 17 ... *Il coefficiente di qualità delle rifiniture viene preso pari a 0,95, senza tenere conto delle reali condizioni dell'immobile ...* a tal proposito si precisa che tale coefficiente, applicato in uguale misura alla gran parte dei cespiti oggetto di pignoramento, tiene conto delle condizioni generali visto che il valore ottimo è stato assunto pari a 1,00.

A pag. 17, si legge ... ci si riferisce alla tab. 9 (vds all.12) che per una ristrutturazione che preveda una ristrutturazione radicale di una casa media prevede un'incidenza del 23-29% , ..., prevedendo un valore medio di 0,78 ... e a pag. 16, si legge ... i pavimenti sono da rifare a causa di diverse rotture e distacchi, intonaci e pitturazioni (con distacco della carta da parati) da rifare, impianto elettrico e idrico da adeguare (almeno oltre i 30 anni), infissi esterni da sostituire nella quasi totalità, porte interne da sostituire, impianti idrici realizzati da 30 anni e con perdite, presenza di infiltrazioni da umidità discendente dall'appartamento al piano superiore, ed a rotture tubi alle pareti ... si conferma quanto già esposto nell'identificazione del bene oggetto di stima, e cioè che si registrano solo alcuni infissi difettosi, e alcune aree instabili della pavimentazione, così come nella media degli altri immobili del condominio, inoltre si rileva la necessità del rifacimento dei bagni in quanto mal funzionanti come da dichiarazioni di parte, tracce di umido e revisione della caldaia esistente, stimate a parere del CTU nel congruo coefficiente di 0,90.

\*\*\*\*

Preso atto delle note, visto quanto sopra ampiamente argomentato, si restituisce la Consulenza Tecnica d'Ufficio confermando i valori già predisposti.

Si rimane a disposizione.

Messina, il

Il CTU  
Ing. Graziella Cama