



TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione immobiliare iscritta al n. 40/2000 r.es.:

Promessa da: Banco di Sicilia S.p.A. Capozona di Caltagirone

Predicatore: Avv. Francesco Alba

Centro:



Predicatore: Avv. Francesco Maglione

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAP.1 - Premesse

Premesso che:

il sottoscritto ing. Carmelo Viavattene, con Studio Tecnico ad Enna Bassa, in Via Luigi Grimaldi, 3, iscritto al n° 245 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, per il procedimento di cui in epigrafe, incarico accettato in data 21/06/2001;

CAP.2 - Quesiti:

I quesiti formulati al sottoscritto C.T.U. furono:

"Proceda l'esperto:

All'esame della documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte referendo circa la completezza e regolarità della stessa (art. 68 c.p.c.).

Identifichi il CTU esattamente i beni pignorati, indicandone i dati catastali ed i confini, ne verifichi la proprietà in capo al debitore esecutato e l'esatta provenienza, accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiu-



dizievoli, indicandone gli estremi.

Per i fabbricati, accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie.

Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento.

Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento.

Qualora esistano beni indivisi, dica se siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota pignorata o compendio del fallimento.

Accerti il CTU 1) se i beni siano affittati o locati; 2) quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello equo ex Legge 392/1978; 3) quale sia la scadenza dei relativi contratti.

Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti.

Prospetti inoltre se sia possibile e conveniente una vendita frazionata del compendi, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di



di ciascuno di essi.

Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. Casa singola, cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto - es. Superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...-,

- Alleghi all'elaborato almeno tre fotografie del bene pignorato in scala 1:200 - Compili la denuncia ai fini dell'I.N.V.I.M. lotto per lotto nonché il quadro B ed il quadro C (seconda parte "contro") della nota di trascrizione.

Il CTU nominato è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti, nonché ad effettuare ispezioni ed accertamenti in loco, è altresì autorizzato all'uso del mezzo proprio con esonero di ogni responsabilità da parte della Pubblica Amministrazione rappresentata.

- L'esperto ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94.

Il CTU depositerà, oltre all'originale cartaceo, due copie della relazione peritale, una per il creditore esecutante ed una per il fascicolo d'ufficio, in ogni caso il CTU



Inserirà nella perizia:

a) una scheda contenente i dati necessari per l'ordinanza di vendita: descrizione catastale completa, con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali e personali gravanti sull'immobile e trascritti, estensione del diritto in capo all'esecutante o al fallito) nonché l'esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili, eventuali abusi edilizi ed importo necessario per il condono."

Il tutto è riferito al precetto del Banco di Sicilia S.p.A. Capozona di Caltagirone, con atto notificato ai coniugi [REDACTED] il 04/08/2000 per il pagamento in solido della somma di £.46.641.639 oltre interessi, spese e successive occorrenze, precetto rimasto inevaso, ed al successivo atto di pignoramento immobiliare notificato il 20/09/2000, ed all'istanza di vendita immobiliare del 30/11/2000.



CAP 3 - Individuazione dei criteri per il raggiungimento

dell'obiettivo:

Al fine di adempiere all'incarico commissionato, il sottoscritto, dopo avere ampiamente studiato i fascicoli del procedimento, ha convocato le parti per il giorno 27/10/2001 per l'inizio delle operazioni peritali, fissando un appunta-



mento per recarsi sui luoghi oggetto della controversia, con avviso tramite raccomandata con A.R. (Allegato n° 1), e durante il sopralluogo ha scattato delle foto e redatto apposito verbale (Allegato n° 2).

Da tale sopralluogo è risultato che porzione del fabbricato è stato concesso in locazione al Comune di Mirabella Imbaccari, come da contratto di locazione rep. 47 del 04/11/1996 e deliberazione di G.M. n° 700 del 03/09/1996, mentre altra porzione è stata promessa in vendita ai

risultando tali porzioni chiuse e pertanto inaccessibili al sottoscritto.

Per assolvere a quanto richiesto, il sottoscritto doveva recarsi sul luogo oggetto della controversia, e potere accedere a tutte le porzioni del fabbricato, al fine di redigere la consulenza richiesta dal Tribunale di Enna.

In data 06/11/2001 il ha trasmesso (Allegato n° 3) la nomina del proprio difensore nella persona dell'avv.to Francesco Maglione, con studio in Mirabella Imbaccari, Via Vittorio Emanuele n° 27, e del C.T.P., nella persona del geom. Gaetano Patti, con studio in Mirabella Imbaccari, Via Garibaldi, 1, allegando copia del contratto di locazione con il Comune di Mirabella Imbaccari, copia del compromesso di vendita, provvedendo altresì a comunicare che il responsabile delle chiavi della porzione promessa in vendita ai suddetti era tale sig.



[REDACTED]

In data 17/11/2001 il sottoscritto ha provveduto a depositare, presso la cancelleria del Tribunale di Enna, una nota (Allegato 4) nella quale si notiziava il Giudice Patcot di quanto sopra, e che, essendovi la possibilità di accesso ai luoghi, si poteva evitare il ricorso alla forza pubblica, che era necessario provvedere al censimento al N.C.E.U. della particella 91 sub 6, censita ancora in corso di costruzione, e contestualmente si è inoltrata richiesta di differimento termini al 31/01/2001, e di anticipazione somme pari a L. 500.000 per spese di viaggio, di notifica e per oneri catastali.

Il G.E. ha autorizzato quanto richiesto in data 19/11/2001, come apposto sulla stessa nota.

Si è quindi fissato un secondo sopralluogo in data 05/12/2001, con avviso tramite raccomandata con A.R. (Allegato n° 5), e durante il sopralluogo ha scattato delle foto e redatto apposito verbale (Allegato n° 6).

Durante i sopralluoghi il sottoscritto C.T.U ha provveduto ad effettuare le misurazioni delle unità immobiliari non censite, o non censite correttamente.

Il sottoscritto ha quindi provveduto a predisporre gli atti catastali di aggiornamento per il N.C.E.U.

Per la presentazione degli aggiornamenti catastali, si è riscontrato esservi code per liste di attesa, tali da ritrovarsi anche il quarto, nonostante recatosi alle ore 06,00 del mattino, e non riuscire a presentare la documentazione



entro l'orario di chiusura delle 12,15, per l'introduzione di una nuova procedura informatica, che ha praticamente congelato gli Uffici del Territorio.

Alcuni atti di aggiornamento catastali sono stati presentati entro il 31/01/2002, mentre altri, che dovevano necessariamente essere introdotti in sequenza, non si sono potuti presentare a seguito di problemi di lettura del floppy disk a corredo della documentazione cartacea.

In data 31/01/2002 il sottoscritto ha quindi depositato, presso la cancelleria del Tribunale di Enna, una nota (Allegato 7) nella quale si notiziava il Giudice Patiscot di quanto sopra, e si chiedeva un differimento dei termini al 28/02/2002 per avere la certezza di allegare gli allegati in uscita dagli Uffici del Territorio, ottenendo l'autorizzazione di quanto richiesto in pari data.

Il sottoscritto ha quindi prodotto all'Ufficio del Territorio tutta la documentazione catastale atta a correttamente descrivere lo stato dei luoghi, nello stato in cui si trovano (Allegato 8).

CAP. 4 - Acquisizione documenti

In data 27/02/2002 il sottoscritto ha richiesto al Comune di Piazza Armerina la comunicazione degli importi dovuti a titolo di oblazione ed eventuali procedure amministrative e sanzionatorie (Allegato 9), acquisendo copia della scheda istruttoria della domanda di condono edilizio della ditta Gentile Filippo (Allegato 10) e della ordinanza di demolizio-



ne n° 27 del 25/02/1993 emessa dallo stesso Comune di Piazza Armerina (Allegato 11).

CAP.5 - Esame dei documenti acquisiti e risposte ai quesiti formulati

Dall'esame dei fascicoli del procedimento, dei documenti acquisiti e dei sopralluoghi effettuati risulta che la documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte si è dimostrata incompleta, ma non per negligenza della parte produttrice.

Infatti erano stati mal rappresentati i luoghi, in quanto non erano stati staccati i Beni Comuni Non Censibili, relativi agli androni ed alle scale, e non erano stati rappresentati i lastrici solari esistenti sopra al fabbricato.

Non erano state presentate le planimetrie del sub 4, il sub 6 era stato censito quale in corso di costruzione, risultando alla data dei sopralluoghi completato e suddiviso in 2 subalterni.

Inoltre, successivamente al censimento catastale, erano intervenute delle modifiche ai luoghi, al sub 2, oltre ai frazionamenti dei sub 1 e 3, tutte non censite.

Il tutto pertanto necessitava di aggiornamento catastale, effettuato dal sottoscritto C.T.U., come sopra descritto.

La descrizione che quindi si fornisce nel prosieguo è relativa agli aggiornamenti catastali effettuati dal sottoscritto.





L'elaborato planimetrico cui fare riferimento nel proleguo è chiaramente l'ultimo, quello allegato alla denuncia di variazione in prot. 13312, che riporta la situazione definitiva, con tutti i subalterni censiti.

Il bene pignorato è un fabbricato di nuova costruzione in zona suburbana del territorio del Comune di Piazza Armerina, in C/da Gatta, a due elevazioni fuori terra, con n° 3 scale e relativi n° 3 ingressi su corte che si affaccia sulla prosecuzione della Via Toniolo del Comune di Mirabella Imbaccari (CT). Anche se in territorio di Piazza Armerina, l'immobile è considerabile all'interno del perimetro urbano del Comune di Mirabella Imbaccari.

Insiste su un lotto di terreno di mq. 1500, e comprende n° 1 negozio di mq. 210, n° 4 autorimesse di mq. 412 al piano terra, e n° 4 appartamenti al 1° piano di mq. 618, e sovrastanti lastrici solari. In catasto alla partita 11910, foglio 285, particella 91, sub. 2, 4, 5, 9, 10, 12, 13, 15, 16; le unità immobiliari sono servite dai Beni Comuni Non Censibili 20, 21, e 22, costituite da androne e scala a servizio dei vari subalterni, e serventi altresì i lastrici solari 17, 18 e 19; il terreno iscritto alla partita 37704, foglio 285, particella 91.

L'immobile ha struttura portante in cemento armato, con solai piani del tipo misto.

Le finiture sono del tipo corrente, ed il tutto appare



in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

L'immobile confina a Nord con ditta [REDACTED] a Sud con ditta [REDACTED] ad Est con ditta [REDACTED] ad Ovest con strada pubblica, in prosecuzione della Via Toniolo del Comune di Mirabella Imbaccari (CT).

Il fabbricato fu realizzato abusivamente e furono presentate dalla ditta [REDACTED] varie istanze di condono edilizio, di cui l'ultima in data 31/12/1986, con oblazione versata pari a f. 29.951.420.

La sezione condono edilizio della 4 ripartizione urbanistica e lavori pubblici del comune di Piazza Armerina, alla data del 10/08/1992, della relativa scheda istruttoria, non aveva calcolato d'ufficio gli oneri di oblazione, nè fino alla data del 27/02/2002. Sembra che eventuali oneri di oblazione non siano più esigibili.

In merito alle procedure amministrative e/o sanzionate, in data 25/02/1993 il Comune di Piazza Armerina ha emesso ordinanza di demolizione per ampliamenti al primo piano degli attuali sub 4, 15 e 16, oltre che di casotto realizzato sul retro del fabbricato, solo quest'ultimo in atto demolito per la copertura, e parzialmente per le pareti.

La demolizione dei sub 4, 15 e 16, attualmente non avvenuta, comporterebbe la conseguente demolizione dei lastrici solari sub 17 e 19, e la variazione dei BCNC costituenti scala, sub 20 e 22.



Successivamente ai censimenti catastali prodotti dalla ditta, sono state effettuate delle modifiche interne e delle divisioni, costituenti opere eseguite senza comunicazione ed autorizzazione ex art. 10 L. 47/1985. Tali opere non hanno comportato aumento del valore venale dell'immobile, e pertanto relativamente ad esse l'importo dovuto a titolo di oblazione è pari al minimo di £.500.000, ex comma 1 art. 10.

Occorre pertanto ottenere l'autorizzazione edilizia in sanatoria relativa alle modifiche interne, ed ai frazionamenti intervenuti, allegando copia degli avvenuti censimenti al catasto urbano.

Esiste il bene indiviso della corte sub 7, che potrebbe essere divisibile, per la parte prospiciente sulla strada pubblica in Ovest, previa realizzazione di un numero adeguato di accessi sulla strada pubblica, per l'eventuale attribuzione della parte su essa prospiciente, per l'accesso alle 3 scale di ingresso al fabbricato.

La porzione della corte sub 7 posta a tergo del fabbricato, in Est, non sembra divisibile con la stessa logica.

Si procede quindi alla stima, cioè la ricerca del più probabile valore di mercato, degli immobili costituenti la proprietà del [REDACTED], al Foglio 285, particella 91, nello stato in cui si trovano. Il bene oggetto di stima è pertanto costituito dai seguenti subalterni:



Sub	Descrizione	Categoria /Classe	Consistenza	Rendita €
2	Locale con duplice accesso	C1/3	210 mq	3.958,64
4	Appartamento	A2/1	7,5 vani	395,09
5	Appartamento	A3/3	7,5 vani	352,48
7	Corte			
9	Autorimessa	C6/3	106 mq	164,23
10	Autorimessa	C6/3	100 mq	154,94
12	Autorimessa	C6/3	97 mq	150,29
13	Autorimessa	C6/3	109 mq	168,88
15	Appartamento	A2/1	4,5 vani	237,05
16	Appartamento	A2/1	4 vani	210,71
17	Lastrico solare	F/5		
18	Lastrico solare	F/5		
19	Lastrico solare	F/5		
20	BCNC			
21	BCNC			
22	BCNC			



Per la ricerca del valore più probabile di mercato degli immobili urbani, oltre che da indagini di mercato per immobili simili, il sottoscritto ha riscontrato utilizzabili i valori di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in sede nazionale, che riporta i valori di mercato per zone omo-



genee, in normale stato di manutenzione e conservazione.

Descrizione	Valori (€/mq)
Autorimesse	700.000
Negozi	1.200.000
Abitazioni A2/1	1.000.000
Abitazioni A3/3	900.000
Lastrici solari	150.000
Corti bitumate	30.000

Ai fini valutativi le superfici valutabili lorde sono:

Sub	Descrizione	Categoria /Classe	Superficie (mq)
2	Locale con duplice accesso	C1/3	210
4	Appartamento	A2/1	208
5	Appartamento	A3/3	202
7	Corte		765
9	Autorimessa	C6/3	106
10	Autorimessa	C6/3	100
12	Autorimessa	C6/3	97
13	Autorimessa	C6/3	109
15	Appartamento	A2/1	105
16	Appartamento	A2/1	103
17	Lastrico solare	F/5	228
18	Lastrico solare	F/5	222
19	Lastrico solare	F/5	228



Pertanto, con i suddetti valori, viene effettuata la stima di ogni singolo subalterno:

Sub	Categoria /Classe	Sup. (mq)	Valori £/mq	Valori (£)	Valori (€)
2	C1/3	210	1.200.000	252.000.000	130.147,14
4	A2/1	208	1.000.000	208.000.000	107.423,04
5	A3/3	202	900.000	181.800.000	93.891,86
7	Corte	765	30.000	22.950.000	11.852,69
9	C6/3	106	700.000	74.200.000	38.321,10
10	C6/3	100	700.000	70.000.000	36.151,98
12	C6/3	97	700.000	67.900.000	35.067,42
13	C6/3	109	700.000	76.300.000	39.405,66
15	A2/1	105	1.000.000	105.000.000	54.227,97
16	A2/1	103	1.000.000	103.000.000	53.195,06
17	F/5	228	150.000	34.200.000	17.662,83
18	F/5	222	150.000	33.300.000	17.198,01
19	F/5	228	150.000	34.200.000	17.662,83
TOTALE				1.262.850.000	652.207,60



Le unità immobiliari sub 10, 2 e 12 sono concesse in locazione al Comune di Mirabella Imbaccari, ed utilizzate a magazzino-archivio dello stesso Comune, come da contratto del 04/11/1996, rep. 47 del 04/11/1996 e deliberazione di G.M. n° 700 del 03/09/1996, al canone di £. 10.224.000 annue. La suddetta locazione era valida per il periodo 01/01/1996-31/12/2001, e, non essendo intervenuta alcuna disdetta tra le

parti, rimane confermata per il successivo seiennato
01/01/2002-31/12/2007.

Le unità immobiliari 13, 15 e 16, ed il BCNC sub 22,
oltre che la parte comune ed indivisibile della corte sub 7,
sono state promesse in vendita, con compromesso di vendita
del 19/10/1992, ai coniugi [REDACTED]

[REDACTED] con trasferimento del pos-
sesso materiale nella medesima data.

Dall'esame del suddetto compromesso di vendita si evin-
ce che la somma pattuita per la vendita di £. 200.000.000
dovrebbe essere stata interamente versata entro il
31/12/1999.

Sembra possibile una vendita frazionata del compendio.

E' doveroso comunque tenere presente che su alcune uni-
tà immobiliari pende l'ordinanza di demolizione ex comma 3
art. 7 L. 47/1985, e la conseguente espoliazione del possesso
di cui al comma 4 art. 7 L. 47/1985.

Inoltre occorre tenere presente che porzione di tali
unità immobiliari su cui pende la demolizione, oggi sub 15) e
16, e porzione della 22, oltre che la sub 13, su cui non pen-
de la demolizione, erano state, prima dell'ordinanza di demo-
lizione, promesse in vendita a terzi che dovrebbero avere già
pagato quanto pattuito, e ne hanno avuto da allora il mate-
riale possesso.



Occorre ancora considerare che le vigenti norme impediscono di vendere appartamenti senza i relativi garage, pertanto occorrerà accorpate ad ogni singolo appartamento almeno un garage.

Inoltre occorrerà considerare che alcune unità immobiliari sono locate sino al 31/12/2007.

Infine occorre considerare che ai lastrici solari si ha accesso dai BCNC.

Pertanto si propongono i seguenti lotti:

Lotto A: subalterno 9, e comproprietà per 1/10 della corte subalterno 7, valore €39.506,37 (€ 76.495.000)

Lotto B: subalterno 10, subalterno 5, e comproprietà per 3/10 della corte subalterno 7, valore €133.599,65 (€ 254.095.000)

Lotto C: subalterno 2, e comproprietà per 2/10 della corte subalterno 7, valore €132.517,68 (€ 256.590.000)

Lotto D: subalterno 12, e comproprietà per 1/10 della corte subalterno 7, valore €36.252,69 (€ 70.195.000)

Lotto E: subalterno 13, e comproprietà per 1/10 della corte subalterno 7, valore €40.590,93 (€ 78.595.000)

Lotto F: subalterno 18, e comproprietà per 2/10 della corte subalterno 7, valore €19.568,55 (€ 37.890.000)

Nell'allegato 12 il sottoscritto ha compilato le schede contenenti i dati necessari per l'ordinanza di vendita per i lotti ipotizzati.





Si allegano inoltre alcune delle foto scattate durante i sopralluoghi (Allegato n° 13).

Tanto è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare ad evasione dell'incarico ricevuto.

Enna, li 28/02/2002

IL C.T.U.

(dott. ing. Carmelo Viavattene)



 **ASTAlegale.net**

28-2-02

ORIGINALE



TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione immobiliare iscritta al n. 40/2000 r.es.:

Promossa da: Banco di Sicilia S.p.A. Capozona di Caltagirone

Procuratore: Avv. Francesco Alba

Contro:

Procuratore: Avv. Francesco Maglione

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO N° 2

CAP.1 - Premesse

Premesso che:

- il sottoscritto ing. Carmelo Viavattene, con Studio Tecnico ad Enna Bassa, in Via Luigi Grimaldi, 3, iscritto al n° 245 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, per il procedimento di cui in epigrafe, incarico accettato in data 21/06/2001;
- la suddetta perizia è stata trasmessa in data 28/02/2002;
- in data 17/06/2004 il sottoscritto C.T.U. è stato incaricato di fornire ulteriori chiarimenti e risposte ai quesiti formulati in tale data del 17/06/2004;

CAP.2 - Quesiti:

I quesiti formulati al sottoscritto C.T.U. furono:

"Il CTU specifichi:

Se e quanto dovrà essere in concreto pagato da una eventuale futuro acquirente per sanare in maniera completa

l'immobile;

Dica anche a quanto ammonterà la spesa per la demolizione;

Ed ancora chiarisca se nel predisporre i lotti ha provveduto ad incorporare a questi un garage per ogni appartamento."

CAP 3 - Individuazione dei criteri per il raggiungimento dell'obiettivo:

Al fine di adempiere all'incarico commissionato, il sottoscritto, ha ampiamente studiato i fascicoli del procedimento, e le leggi inerenti la materia dei quesiti.

CAP.4 - Risposte ai quesiti formulati

Dall'esame dei fascicoli del procedimento, dei documenti acquisiti e dei sopralluoghi effettuati risulta che la documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte si è dimostrata incompleta, ma non per negligenza della parte produttrice.

Quesito n° 1

<< Il CTU specifichi:

- 1) Se e quanto dovrà essere in concreto pagato da una eventuale futuro acquirente per sanare in maniera completa l'immobile.>>

Risposta n° 1

Il sottoscritto aveva riportato nella propria precedente C.T.U., a pag. 10, rigo 14 "Sembra che eventuali oneri

di oblazione non siano più esigibili".

Infatti, in data 25/02/1993 il Comune di Piazza Armerina ha emesso ordinanza di demolizione per ampliamenti al primo piano degli attuali sub 4, 15 e 16, oltre che di cassotto realizzato sul retro del fabbricato, come riportato nella propria precedente C.T.U., sempre a pag. 10, righe da 17 a 21, e come da allegato 11 della propria precedente C.T.U.

Pertanto, ai sensi dell'art. 7, comma 2 della L. 47/1985, "Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisiti di diritto al patrimonio del comune."

Ai sensi del successivo comma 5 dello stesso art. 7, "L'opera acquisita deve essere demolita con ordinanza del sindaco a spese del responsabile dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali".

Il sottoscritto C.T.U., immaginando che l'opera non dovrebbe contrastare con rilevanti interessi urbanistici o ambientali, non può però sapere oggi se il Consiglio Comuna-

le di Piazza Armerina intenda dichiarare l'esistenza di prevalenti interessi pubblici, e pertanto decida di non procedere alla demolizione, previo l'accertamento normato dal comma 4 stesso articolo 7, dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3 stesso art. 7 L. 47/1985.

Un eventuale futuro acquirente, per sanare in maniera completa dovrà pagare al Comune l'eventuale valore del bene abusivo non demolito, o viceversa pagare gli oneri per la demolizione in capo al responsabile dell'abuso e rimessa in pristino: l'esatto importo è impossibile da determinare per il sottoscritto C.T.U., per le considerazioni di cui sopra in merito alla discrezionalità consiliare circa la eventuale non demolizione per l'eventuale esistenza di prevalenti interessi pubblici.

A tale somma va aggiunto l'importo di £.500.000, pari al minimo ex comma 1 art. 10 L. 47/1985, per quelle opere di modifiche interne e divisioni, di cui a pag. 11, primo comma della propria precedente C.T.U.

Quesito n° 2

<< Il CTU dica:

2) anche a quanto ammonterà la spesa per la demolizione.>>

Risposta n° 2

La spesa presunta per la demolizione è anch'essa di difficile determinazione, in quanto, oltre la demolizione,



andrebbe effettuata anche la rimessa in pristino, con l'esecuzione di opere atte ad evitare il danneggiamento per eventi meteorici delle parti sottostanti.

Infatti una eventuale demolizione delle opere al 1° piano, con pavimentazione esistente per civile abitazione, esporrebbe il piano terra ad infiltrazioni di acqua e quant'altro facilmente immaginabile.

Pertanto andrebbe prevista almeno un'opera di impermeabilizzazione, che potrebbe essere effettuata con spese minori mediante la sovrapposizione di guaina impermeabile, ma che risulterebbe precaria, e danneggiabile per eventuale calpestio, o viceversa, con spese maggiori, andrebbe asportato completamente il pavimento oggi interno, ed effettuata una completa impermeabilizzazione e successivo rivestimento con pavimentazione a terrazza: in merito a quest'ultima soluzione, in funzione del tipo di pavimentazione, vi sono variazioni dei costi.

Tali scelte dovrebbero essere effettuate da colui che ha l'interesse alla salvaguardia e/o valorizzazione della proprietà sottostante, sempre ammesso che si arrivi alla demolizione, e non intervenga la deliberazione consiliare di cui al comma 5 art. 7 L. 47/1985, di cui si è detto sopra, e che renda non conducente effettuare ogni e qualsiasi ipotesi di demolizione e rimessa in pristino.

Per una corretta risposta al posto quesito circa la de-

molizione, servono pertanto alcuni dati, inerenti la minimizzazione delle spese, o la migliore fruibilità, e che dipendono dai materiali utilizzabili.

Inoltre il sottoscritto C.T.U. dovrebbe altresì prevedere, al di sotto dell'impermeabilizzazione, la coibentazione termica, al fine di evitare fenomeni di condensa, ma ciò dovrebbe scaturire da un corretto dimensionamento termico dell'edificio sottostante, con calcoli secondo leggi vigenti e prestazioni progettuali che esulano dai compensi di C.T.U.

Il sottoscritto, pertanto, per la valutazione dei costi relativi alla demolizione e messa in pristino, con salvaguardia del sottostante esistente, chiede di essere espressamente autorizzato ad effettuare tali prestazioni progettuali, da liquidarsi secondo le vigenti tariffe professionali non giudiziarie, o di avvalersi di collaboratori esterni, da liquidarsi secondo quanto sopra, al fine di avere i dati necessari alla corretta risposta al posto quesito.

Risposta integrativa ai quesiti n° 1 e 2

Il sottoscritto C.T.U. fa rilevare che, in atto, chiunque ne avesse un interesse, potrebbe inoltrare richiesta di sanatoria edilizia per le parti abusivamente realizzate, e pertanto evitare le spese di cui ai quesiti 1 e 2, e ciò andrebbe effettuato, salvo variazioni, entro il ^{10th} 31/12/2004.

Quesito n° 3

<< Il CTU:

1) ancora chiarisca se nel predisporre i lotti ha provveduto ad incorporare a questi un garage per ogni appartamento.>>

Risposta n° 3

Il sottoscritto, nel predisporre i lotti, ha provveduto ad individuare gli stessi, nello stato in cui si trovano, e per come gli stessi sono censibili catastalmente, cioè nello stato in cui si trovano, e con i contratti di locazione o patti di futura vendita rinvenuti all'epoca della precedente C.T.U.

Un eventuale incorporamento di un garage per ogni appartamento presuppone la modifica di destinazione d'uso dei locali da adibire a garage, e relativa modifica catastale, previa cessazione di fatto dell'uso cui i locali erano adibiti all'atto del censimento.

Tale procedura è eventualmente eseguibile, previo quanto riportato al comma precedente.

Tanto è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare ad evasione dell'incarico ricevuto.

Enna, li 14/08/2004

IL C.T.U.

(dott. ing. Carmelo Viavattene)

