

ILL.MO SIG. G.E. DOTT^{ssa} [REDACTED]

Premessa

Nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 119/91
R.G. Es. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] con Ordinanza del 31 dicembre 2010 la
S.V.I. disponeva il richiamo di me sottoscritto Dott. Ing.
[REDACTED] nella qualità di Consulente Tecnico
d'Ufficio al fine di "porre in essere quanto necessario per
superare le evidenziate carenze documentali" e "adoperarsi
in vista dell'ottenimento della documentazione mancante" non
apparendone impossibile il reperimento.

Il sottoscritto CTU quindi riprendeva le indagini
svoltesi all'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta,
all'Archivio Notarile di Caltanissetta, e contattando
direttamente i costruttori degli edifici di cui fanno parte
gli immobili pignorati.

In data 24 giugno ed 8 settembre 2011 presentava istanze di
proroga del deposito del proprio elaborato peritale.

In armonia all'incarico conferitomi dalla S.V. e sulla
base delle indagini e degli accertamenti da me effettuati,
ho redatto la presente relazione che, per comodità
espositiva, ho diviso nei seguenti capitoli:

CAP.1 - Beni riconducibili alla Concessione Edilizia n°
4238/649 del 11/06/1960 e successiva variante.

CAP.2 - Bene riconducibili alla Concessione edilizia n°
10027/1970 V del 01/10/1977 e successiva variante n° 03005
del 30/03/1978

Cap. 3 - Appendice

. * * * * *

CAP. 1 - Bene riconducibile alla Concessione Edilizia n° 4238/649 del 11/06/1960 e successiva variante.

Trattasi dell'immobile identificato catastalmente al Foglio 121, particella 304, sub 98 categoria C/1 sito in via Napoleone Colajanni n° 10-12-14 e destinato ad attività commerciale. La Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta con nota prot. 12316 del 22/02/2010 comunicata al sottoscritto aveva dichiarato di non essere in possesso della Concessione edilizia perchè sequestrata dalla Procura Generale e trovarsi presso la Corte dei Conti di Palermo. Il sottoscritto con lettera del 13 luglio 2011 chiedeva alla suddetta Direzione Urbanistica copia della nota, datata 31/08/2001, con cui il Comune di Caltanissetta chiedeva alla Corte dei Conti la restituzione del progetto, al fine di avere ulteriori informazioni per eventualmente eseguire personalmente indagini alla Corte dei conti di Palermo. Tale richiesta è rimasta inevasa a tutt'oggi nonostante i numerosi contatti personali con i tecnici del Comune.

Il sottoscritto ha pure svolto indagini all'Archivio Notarile di Caltanissetta, richiedendo copia dell'atto originario di compravendita dell'immobile, per controllare l'eventuale presenza di elaborati grafici dell'immobile, con esito negativo.

Ancora, il sottoscritto si è recato presso la sede dell'impresa di costruzioni, allora [redacted] sita in via Cavour, che ha realizzato, nel 1960, l'edificio di cui fa parte il presente immobile. Anche tale ricerca ha avuto

esito negativo. Da una testimonianza raccolta da una impiegata dell'impresa, un incendio doloso appiccato trent'anni fa, proprio nei locali di via Cavour ha distrutto tutti i progetti delle opere realizzate dall'impresa sino a quella data.

Riassumendo quindi le indagini hanno avuto esito negativo.

CAP. 2 - Beni riconducibili alla Concessione edilizia n° 10027/1970 V del 01/10/1977 e successiva variante n° 03005 del 30/03/1978

Trattasi di due locali siti a piano terra in via dei Mille 11/I ed 11/L distinti rispettivamente in Catasto al Foglio 120 part.455 sub 37 e part. 457 sub 4 cat. C/1, ed al Foglio 120, particelle 455 sub 38 e 457 sub 5 cat. C/1 e di un immobile sito al piano terra-quota soppalco di via dei mille n° 9/A e distinto in catasto al Foglio 120, particella 455 sub 9 categoria A/10 [Ufficio]).

La Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta con nota prot. 12316 del 22/02/2010 aveva consegnato al sottoscritto copia del progetto relativo alla prima concessione edilizia n. 10027/1970 V° del 01/10/1977 dichiarando nel contempo di non potere fornire copia del progetto relativo alla concessione edilizia in variante n° 03005 del 30 marzo 1978 perchè "mancante".

In seguito ad ulteriori indagini che hanno portato al reperimento di altra documentazione dagli archivi dell'Ufficio tecnico del comune di Caltanissetta ho potuto tuttavia trarre le seguenti conclusioni:

A - Gli immobili siti in via dei Mile 11/I ed 11/L non

presentano irregolarità urbanistiche;

B - L'immobile di via di Mille 9/A (part. 455 sub 9) che si trova al cosiddetto piano terra-quota soppalco, presenta certamente delle difformità rispetto al progetto originario, consistenti nella chiusura di un cosiddetto "vuoto sul negozio" (vedasi allegato A1 in appendice) e nella eliminazione delle scale di collegamento tra il piano terra ed il piano soppalco. Tale difformità non è stata eliminata col progetto di variante di cui alla C.E. 03005 del 30/03/1978, in quanto tale C.E. è relativa alla sopraelevazione del sesto piano ed ad altre opere accessorie (vedasi allegato A2 in appendice). Risulta inoltre agli atti una richiesta di sanatoria ai sensi della Legge Regionale 18/04/1981 n. 70, datata 19/02/1982, per sanare la eliminazione delle scale suddette, rimasta però sospesa, ed una camicia istruttoria del 08/05/1985 dell'Ufficio Tecnico a firma verosimilmente dell'ing. Capo in cui vengono descritte chiaramente le difformità consistenti nella eliminazione delle scale di collegamento tra il piano terra ed il piano soppalco e nella chiusura dei vuoti previsti in progetto (allegato A5 in appendice). E' dunque evidente come certamente la C.E. del 1978, di cui non si dispone del progetto, non poteva riguardare le difformità presenti rispetto al progetto originario. Bisogna ancora aggiungere che la difformità relativa alla chiusura dei vuoti non è sanabile perchè in contrasto con le Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale che prevedono un numero massimo di sette piani fuori terra con una altezza massima di m.

24,30. La chiusura dei vuoti infatti ha determinato la scomparsa del piano soppalco e la costituzione di un piano ottavo non conforme alle Norme di Attuazione.

Tanto si doveva in adempimento all'incarico ricevuto.

Si allega alla presente:

- 1) Copia della Concessione Edilizia n°10027/1970 v° del 01/10/1977 con allegata pianta del piano soppalco (allegato A1);
- 2) Copia della Concessione Edilizia n° 03005 del 30/03/1978 (allegato A2);
- 3) Copia richiesta sanatoria per eliminazione scale soppalco con planimetria allegata (allegato A3);
- 4) Nota di richiesta del sottoscritto al comune di Caltanissetta del 13/07/2011 (allegato A4);
- 5) Camicia istruttoria dell'Ufficio tecnico (allegato A5);
- 6) Copia atto di compravendita notaio [redacted] del 04/02/1964 Rep. n. 27517;
- 7) Copia atto di compravendita notaio [redacted] del 30/12/1980 Rep. n. 119855.

Caltanissetta, 09/11/2011

IL C.T.U.
(Dott. Ing. [redacted])