

C.T.U. Perito Edile Flagiello Santo attestante il falso nel proc. Civ. c/o il Tribunale di Napoli R.G. n. 13288/98 – Risposta al Quesito n° 3 – Stralci dalla Relazione del 31 ottobre 2001

Identiche conclusioni il C.T.U. le ha depositate nella Relazione suppletiva del marzo 2003.

Documenti e rilievi metrici attestanti il falso nella C.T.U.. In particolare il Flagiello omise di denunciare:

A) che la realtà dei luoghi era del tutto difforme dai grafici autorizzati con la C.E. n. 133 del 21.12.1990, in particolare che l'appartamento all'interno 2 era stato realizzato più ampio sottraendo superfici invece destinate agli interni 1 e 3, nonché aveva una altezza pari a m. 2,80, invece che m. 2.70 dichiarati.

B) Che alcuni documenti presentati nella relazione consentivano di rilevare una situazione urbanistico amministrativa dell'immobile del tutto pregiudicata;

C) Che l'istanza di condono del 28.02.95 e l'istanza (falsamente integrativa) del 01.03.95, non avrebbero mai potuto essere istruite in quanto (Racc. prot. 53150 del 6.12.95 con richiesta del Comune di integrazione e pagamento oblazioni per 5 dei 6 fabbricati dei quali si finse di chiedere la sanatoria) sicché era destituita di fondamento e attestante il falso la dichiarazione giurata che l'immobile doveva ritenersi commerciabile sulla base dei documenti sottostanti, in quanto realizzato in modo totalmente difforme senza che ciò venisse denunciato nel condono.

Segue: Quesito n° 3 e documentazione e dichiarazioni giurate contestate dalla Relazione alla C.T.U. delle quali sono stati informati tutti i magistrati che fin'ora hanno avuto in cura i procedimenti:

Quesito n. 3 assegnato dal Dott. Criscuolo Mauro al C.T.U. Santo Flagiello nel proc. civile n. 13288/98 Trib.le di Napoli II Sez.Civ. (allora in Castelcapuano)

QUESITO N.3

verificai il C.T.U., presso i competenti uffici amministrativi, la regolarità edilizia e amministrativa dell'immobile in questione, indicando altresì, se lo stesso risulti conforme rispetto all'unità immobiliare denunciata in stato oltre che all'oggetto del preliminare di compravendita stipulato tra le parti in data

-19-

23.07.93, con riferimento specifico alle caratteristiche indicate all'art.14 del citato preliminare.

Da un'accurata analisi della documentazione in atti e dalle verifiche effettuate presso gli uffici pubblici competenti, è stato accertato:

Flagiello

Flagiello

Relazione – Stralci

11791-2

SI DICHIARANO
N. 1 CONFE
CONFORMI
Ug. Sorveto
AVV. P. V. di Att. di
3-6-05
CANCELLIERE. R. 3
Raffaella Stappone

11791-2

SI DICHIARANO
CONFORMI

TRA
Leone Lucia
CONTRO
Del Vecchio Costruzioni S.p.A in liquidazione

Attrice
Convenuta

onsulenza tecnica di ufficio disposta dal G.I. Criscuolo e
olta dal Perito Edile Santo Flagiello.

ALLEGATO N.6
cumentazione urbanistica acquisita, a supporto delle
siderazioni e risposte al quesito n.3.

[Handwritten signature]

- a) C.E. n.133/90 con accluso grafico approvato e con l'indicazione dell'appartamento de quo.
- b) Atto notaio Sica del 28-01-1991 rep.88432.
- c) Voltura C.E. n.133/90.
- d) Richiesta di variante alla C.E. n.133/90 con accluso grafico dell'edificio "E" ed indicazione dell'appartamento de quo.
- e) Richiesta certificato agibilità o abitabilità.
- f) Richiesta integrazione documentazione.
- g) Parere dell'Amministrazione Provinciale di Napoli.
- h) Parere dell'Amministrazione Provinciale di Napoli.
- i) Istanza Condono Edilizio (L.47/85 e succ. int. modd.).
- l) Pratica sostitutiva ed integrativa della suindicata domanda di Condono Edilizio.
- m) Certificato proroga dei lavori.
- n) Richiesta integrazione documentazione.
- o) Nota trasmissione documentazione integrativa.




Nel documento che segue,

il C.T.U. scrive a verbale, e noi sottoscriviamo con i legali di parte e controparte, che ha effettuato le misurazioni interne dell'immobile con persone di sua fiducia.

Come vedremo in seguito, nel riportare l'altezza delle pareti da ridipingere, dichiara una misura interna di 2.70, **mentre la reale, accertata dai tecnici del comune e del Tribunale di Nola, era 2.80 metri**, non solo per il nostro appartamento ma per tutti gli edifici, edificati in difformità alla Convenzione del 19.07.1990 e alla C.E. n. 133 del 21.12.90, per un totale riscontrato di ben 1297,23 metri cubi di volumetrie in eccesso.

Volumetrie abusivamente che il C.T.U. Flagiello aveva il dovere di denunciare, il che, non essendo stato detto abuso compreso nell'istanza di condono del 28.02.1995, né avrebbe potuto perché la legge 724/94 fissava in 750 mq gli eccessi di volumetria abusiva condonabile su una sola concessione edilizia) l'onesta denuncia del C.T.U. in Relazione avrebbe impedito, o, quanto meno reso più complicato al Giudice Criscuolo di dichiarare il falso sul fatto che la società avesse chiesto al Comune il rilascio delle certificazioni di Abitabilità sperando di restare, come tutt'ora è, impunito!

VERBALE DEL SOPRALLUOGO scritto di proprio pugno dal C.T.U. Flagiello!

Verbale in merito alle date del presente corso
mi sono recato sui luoghi di causa in Consolazione
alla via Fuga Strotola capo dei Romani n. 6 bis
Del posto ho rinvenuto la sig.ª Geom. Lucia;
l'ing. Morante; l'ing. Fiorillo, geom. Ferraro.
Assieme alle parti intervenute si è proceduto ad effettuare
in rilievo fotografico nonché le occorrenti
misurazioni dello stato dei luoghi e quest'ultime
coordinato da persona di mia fiducia.
Il C.T.U. rinuncia le operazioni peritriche per
il pomeriggio del 10/05/2001 ore 15,30
però sito e senza nessun altro avviso
del che è verbale.
Si dà atto che l'ing. Fiorillo mi ha consegnato
questo richiesto nel precedente sopralluogo.
Del che è verbale.
Chiuso alle ore 18,05.

VERBALE di 3° ACCESSO
Il giorno 2001 il giorno 10 del mese di maggio, io
come da accordo di cui è precedente
mi sono recato sui luoghi di causa
Consolazione di Napoli alla Via Strotola

In particolare si evidenzia la presenza ai sopralluoghi, oltre che dell'avvocato di controparte Roberto Morante e del Direttore dei lavori Procuratore in giudizio di Patrizia Boldoni Ing. **Gennaro Fiorillo** (che non poteva non conoscere le difformità insistenti nell'appartamento e nell'intero complesso).

Mancava alle misurazioni, chissà perché, il nostro legale di fiducia Vincenzo Giordano.

pag. 2

Computo metrico attestante il falso rispetto alla vera altezza dell'immobile nascondendo la volumetria abusiva esistente.

LAVORI MISURA

DESCRIZIONE	QUANTITÀ	UNITÀ	PREZZO UNITARIO	TOTALE	ALTEZZA	VOLUMETRIA
RASCHIATURA DI SUPERFICI PER L'ASPORTAZIONE DI VECCHIE PITTURE						
Soffito Ingresso Soggiorno	2,05	0,500		1,02		
Soffito Cucina	5,45	4,700		25,62		
Soffito lavanderia	3,70	3,600		13,32		
Soffito Corridoio	1,75	1,150		2,01		
Soffito Letto n°1	1,85	2,100		3,89		
Soffito Letto n°2	2,75	1,000		2,75		
Soffito Letto n°3	1,40	1,100		1,54		
Soffito W.c.	4,05	3,700		14,98		
Soffito Bagno	3,40	2,650		9,01		
	2,50	3,450		8,63		
	0,85	2,650		2,25		
	2,15	1,000		2,26		
		2,000		4,30		
Partiale m2				91,58		
Parti Ingresso Soggiorno *(lung.=(2,05+0,50+1,70+4,20+2,30+0,25+2,30+1,05+3,75+5,95))	24,00	2,700		64,80		
Parti Cucina *(lung.=(3,70+3,60+3,70))	11,00	2,700		29,70		
Parti Corridoio *(lung.=(2,10+0,85+2,75+2,40+1,10+1,40+3,75+1,85))	16,20	2,700		43,74		
Parti Letto n°1 *(lung.=(4,05+4,05+3,70+3,70))	15,50	2,700		41,85		
Parti Letto n°2 *(lung.=(3,40+3,40+2,65+2,65))	12,10	2,700		32,67		
Parti Letto n°3 *(lung.=(3,45+2,50+0,80+0,85+2,65+3,35))	13,60	2,700		36,72		
Altre aperture interne	2,00	1,50	2,150	-4,45		
	0,75	0,75	2,150	-1,61		
	-1,05	-1,05	2,150	-2,26		
	-8,00	-8,85	2,150	-18,99		
Partiale m2				221,31		
Sommario positivi m2				341,06		
Sommario negativi m2				-28,17		
SOMMANO m2				312,89	2,600	813,514
PREPARAZIONE DI SUPERFICI CON STUCCO EMULSIONATO A DUE RIPRESE E RELATIVA SCARTAVETRATURA:						
Due occorrenze valutate nella misura percentuale del 20% della superficie totale dell'appartamento:						
Quantità patita n° 1	312,89	0,20		62,58		
SOMMANO m2				62,58	9,700	607,020
APPLICAZIONE DI UNO STRATO DI ISOLANTE INIBENTE A BASE DI RESINE EMULSIONATE VINILACRILICHE, PRIMA DI PROCEDERE ALLA PITTURAZIONE						
Quantità patita n° 1				312,89		
SOMMANO m2				312,89	2,600	813,514
INTEGRIATURA DI SUPERFICI INTERNE GIÀ PREPARATE CON DUE PASSATE DI PITTURA LAVABILE OPACA DI RESINE SINTETICHE ACRILICHE EMULSIONABILI IN COLORI CORRENTI						
Quantità patita n° 1				312,89		
SOMMANO m2				312,89	6,200	1.939,918

Altezza reale m. 2.80

Relazione Giudiziaria Flagiello Santo
4 173 972

Procedimento n. 13288/98

Appartamento del tutto difforme da quanto autorizzato dalla C.E. 133 del 21.12.1990

Grazie alla mancata denuncia della reale altezza dell'appartamento, il che avrebbe portato a contestazione immediata dell'abusività insanabile dell'immobile e dell'intero complesso, la società sta ancora affermando, protetta da magistrati che non ne vogliono sapere di esercitare l'azione penale, che gli immobili sarebbero regolari (dichiarando il falso anche presso il T.A.R. della Regione Campania, e in tutti i procedimenti civili e penali fin'ora aditi ed in corso.


C.T.U. Perito Edile Flagiello Santo attestante il falso nel proc. Civ. c/o il Tribunale di Napoli R.G. n. 13288/98 – Risposta al Quesito n° 3 – Stralci dalla Relazione del 31 ottobre 2001

MODULARIO
reg. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Simetria di u.i.u. in Comune di **CASALNUOVO (NA)** via **STRETTOLA** civ. **10 BIS**

MOD. BN (CEU)
LIRE **500**

EDIFICIO E PIANO TERRA INTERNO n.2 

STESSA DITTA

GIARDINO

BALCONE

WC


H = 2.70

K

STESSA DITTA

STESSA DITTA

STESSA DITTA

ORIENTAMENTO 

-SCALA DI 1:200

razione di N.C.
cia di variazione

Identificativi catastali
600 sub. 122

Compilata dal **Dott. Ing. GENNARO FIORILLO**
(Titolo, cognome e nome)

iscritto all'albo de **INGEGNERI**
della provincia di **NAPOLI** n. **6056**

DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
DOTT. ING. **FIORILLO GENNARO**
6056

RISERVATO ALL'UFFICIO

La presente planimetria contrastava in modo evidente da quelle autorizzate con la concessione n. 133 del 21.12.1990, e non c'erano pratiche in corso capaci di procurarne la sanatoria, ma il C.T.U. non rilevò le difformità ed affermò, contrariamente al vero, che il condono sarebbe giunto alla conclusione dell'istruttoria, che invece si era già conclusa con il diniego alla istanza per inadempienza, a prescindere dalla pronuncia dei responsabili presso il Comune in tal senso.

SITUAZIONE URBANISTICA

Al fine di rendere maggiore chiarezza e comprendimento, si ritiene opportuno, elencare, sommariamente e in ordine di data, le fasi del procedimento amministrativo di che trattasi, e cioè:

-In data 21.12.90, il Comune di Casalnuovo, vista la richiesta del 21.09.90, rilascia all'Augustissima Arciconfraternita S.S. Trinità dei Pellegrini e Convalescenti C.E. n.133/90 per la costruzione di un complesso immobiliare destinato a residenza (v. allegato n.6/a con accluso grafico approvato del Tipo Edilizio 2 e con l'indicazione dell'appartamento de quo).

Leggiano

-In data 28.01.91, con atto per notar Salvatore Sica, rep. n.89432, la Del Vecchio Costruzioni s.p.a. acquistava dal dott. Giovanni Santucci, nella qualità di primicerio dell'Augustissima Arciconfraternità, parte di terreno su cui

-20-

era stata rilasciata la citata C.E. n.133/90 (v. copia dell'atto, allegato n.6/b).

-In data 24.07.91 il Comune di Casalnuovo, vista l'istanza del 27.04.91, prot. 14089, nonché il richiamato atto di compravendita del 28.01.91, autorizza la voltura della C.E. n.133/90 in ditta Augustissima Arciconfraternita ed alla Del Vecchio Costruzioni (D.V.C) s.p.a. -Volturata con C.E. n.130/91- (v. allegato n.6/c).

-In data 02.03.93, la D.V.C. richiede al Comune di Casalnuovo la Variante alla C.E. n.133/90 -Pratica assunta al n.40/93 (v. allegato n.6/d con accluso nuovo grafico dell'edificio "E", con l'indicazione dell'appartamento de quo).



Il tecnico non si pone quesiti sulla legittimità di una richiesta di nuova concessione?

In data 09.11.93 il dott. Giovanni Santucci per L'Augustissima Arciconfraternita chiede al Comune di Casalnuovo certificato di agibilità o abitabilità relativo alla C.E. n.133/90 (v. allegato n.6/e).

-In data 21.04.94 il Comune di Casalnuovo, in riferimento al rilascio del richiesto certificato di agibilità o abitabilità, richiede all'Augustissima Arciconfraternita documentazione integrativa relativa alla conformità e collaudo degli impianti tecnologici (v. allegato n.6/f).

-21-

Il tecnico dichiara che la richiesta di abitabilità non proviene dalla DVC nonché che viene rinviata!

e non dà atto del mancato rilascio anche alla Confraternita

-In data 25.02.94, prot.0459, l'Amministrazione provinciale di Napoli risponde all'istanza della D.V.C. s.p.a. in merito ai poteri sostitutivi L.R. n.11/83 per l'esame ed il rilascio della richiesta variante (v. allegato n.6/g).

-In data 08.09.94, prot.1770, l'Amministrazione Provinciale di Napoli risponde all'istanza della D.V.C. s.p.a. in merito all'intervento sostitutivo -nomina di Commissario ad Acta- per l'esame ed il rilascio della variante (v. allegato n.6/h).

In data 28.02.95 la D.V.C. s.p.a. inoltra al Comune di Casalnuovo istanza di sanatoria edilizia sensi della L.47/85 e succ. int. e mod., con pagamento forfettario dell'oblazione di L. 2.000.000 (v. allegato n.6/i).

-In data 01.03.95 la D.V.C. s.p.a. inoltra al Comune di Casalnuovo pratica sostitutiva ed integrativa della predetta istanza di condono edilizio (v. allegato n.6/l).

-In data 21.12.95, prot. 56229, la D.V.C. s.p.a. chiede al Comune di Casalnuovo sollecito esame pratica n.40/93 -Variante alla C.E. n.133/90. Il Comune con successiva nota autorizza la proroga per la durata di 24 mesi, stabilendo il nuovo termine per l'ultimazione dei lavori alla data del

Il CTU non riferisce il rifiuto alla richiesta!

Il CTU non riferisce il rifiuto alla richiesta

Il CTU non riferisce che entrambe le istanze non sono procedibili in quanto incompleti e incongrue rispetto ai pagamenti

21.12.1997 (v. allegato n.6/m).

-In data 08.05.97, prot. 19668, il Comune di Casalnuovo, in merito al rilascio della variante, chiede alla D.V.C. s.p.a. integrazione di documentazione (v. allegato n.6/n).

-In data 26.06.98 la D.V.C. s.p.a., in riferimento alla richiesta del 08.05.97, trasmette al Comune di Casalnuovo una serie di documenti integrativi (v. allegato n.6/o).

-Dopo di ciò, l'iter amministrativo per il rilascio della variante alla C.E. n.133/90, sentito in merito anche il funzionario delegato dell'ufficio urbanistica del Comune di Casalnuovo, è stato ritenuto improcedibile, in quanto la D.V.C. s.p.a. faceva pervenire l'ultima documentazione integrativa, dopo la scadenza dell'ultimazione dei lavori, fissata al 21.12.97.

Comunque, i requisiti urbanistici che garantiscono la legittimità urbanistica e consentono la commerciabilità del complesso immobiliare "Parco delle Ginestre", allo stato, sono la C.E. n.133/90 e, benchè non ancora istruita ed esaminata, la sindacata domanda di condono edilizio (Legge n.47/85 e succ. int. mod.) del 28.02.95, sostituita ed integrata in data 01.03.95.

Il CTU mostra di non capire la impossibile congruità delle richieste di variante e di condono (ad inizio non valide) con la positiva conclusione degli iter

Ciò asserito è confortato dai vari rogiti notarili stipulati per il trasferimento delle porzioni immobiliari costituenti il citato complesso immobiliare, in uno vedasi copia atto per notaio Capuano del 15.11.95, rep. 79073 (allegato n.4/a).

SITUAZIONE CATASTALE

L'intero complesso immobiliare è stato denunciato al N.C.E.U. in data 14.09.94, prot. n.19284. E' stato assunto alla partita n.5937 in ditta Del Vecchio Costruzioni s.p.a., foglio 1, particella principale n.368 con vari subalterni. Che appartengono con annesso giardino ed il posto auto esterno, costituenti l'oggetto immobiliare del preliminare di vendita del 23.07.93 tra la D.V.C.

Non accatastabili in quanto difformi concessioni e non sanati

C.T.U. Perito Edile Flagiello Santo attestante il falso nel proc. Civ. c/o il Tribunale di Napoli R.G. n. 13288/98 – Risposta al Quesito n° 3 – Stralci dalla Relazione del 31 ottobre 2001

s.p.a. e la sig.ra Leone Lucia, corrispondono, rispettivamente al sub. 122 e sub. 196 (v. allegato n.7/a e 7/b). Che successivamente, con denuncia di variazione catastale del 2 -24- rot. n.5049, il suddetto appartamento (sub. 122) è stato variato per effetto di una diversa distribuzione degli spazi interni (v. allegato n.7/c).

che sono state richieste presso l'Agenzia del Territorio di Napoli (Catasto) le planimetrie in scala dei sub. 122 e 196 (v. allegato n.7/d e 7/e) per verificarne la conformità con lo stato attuale nell'interesse della sig.ra Leone Lucia.

Specificazione delle spese e dell'onorario.

Si restituiscono i fascicoli di parte.


Napoli

Il C.T.U.
P.E. Santo

-24-

**Abusiv
in
origine**

flagiello



L'ultima falsità che ha dichiarato il C.T.U., sebbene non potesse non rendersi conto dell'assoluta diversità di ubicazione del posto auto promesso in vendita rispetto a quello che la S.p.A. Del Vecchio aveva tentato di rifilarci nel rogito, riguarda il posto auto, che non era più, come promesso in preliminare davanti al giardino, ma in area esterna al condominio (parcheggio mai urbanisticamente regolarizzato).

Luigi Iovino