

Studio Tecnico

Geom. Gaetano Altamore

Viale Mario Milazzo n°119

95041 - CALTAGIRONE

OGGETTO:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE - Esecuz. Imm. n° 25/1992

promossa da

SOCIETA' BANCHE SICILIANE S.p.a.

CONTRO

STIMA BENI IMMOBILI

IL C.T.U.

Geom. Gaetano Altamore



G.E. Dott.ssa AMATO

Udienza 27.09.2004

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Immobiliare n° 25/92, promossa da:

SOCIETA' BANCHE SICILIANE S.p.a.

contro

[REDACTED]



VERBALE DI DEPOSITO CONSULENZA DI STIMA

2004, il giorno del mese di Agosto avanti al sottoscritto Direttore

ne, si è presentato il Geometra Gaetano Altamare, il quale ha

la PERIZIA DI STIMA commessagli dal Magistrato e relativa alla

ne sopraindicata.

uttore di sezione

Il Consulente

Giuseppe Altamare

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
DEPOSITATO IN CANCELLERIA OGGI

Caltagirone, 31/08/04

IL CANCELLIERE - B3

Dr.ssa Filippina Miontalto

[Signature]

TO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONE

Immobiliare N°25/92 promossa da

SOCIETA' BANCHE SICILIANE S.p.a.

contro

[REDACTED]

o/o

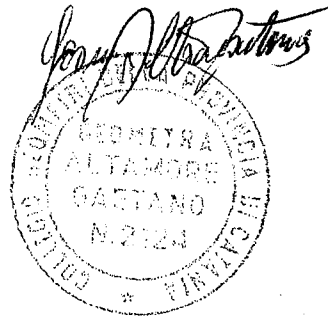
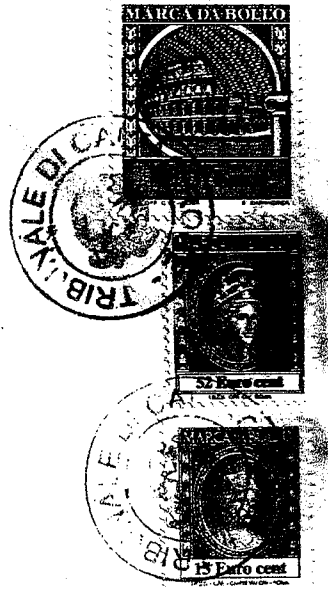
Il sottoscritto Geom. Altamare Gaetano, con studio in Caltagirone,
Mario Milazzo n.119, nella qualità di C.T.U. già precedentemente
nato nella esecuzione n°29/1992 per la stima degli immobili pignorati, è
chiamato per ricevere l'incarico di "... determinare la spesa occorrente
Sanatoria degli immobili pignorati che sono stati realizzati
amente ."

Accettato l'incarico, lo scrivente ha proceduto ad eseguire i necessari
amenti e assunto le dovute informazioni, per cui può riferire con la
te relazione.

RELAZIONE

MESSA

Si premette che lo scrivente era stato già nominato C.T.U. per la stima
ni pignorati, nella esecuzione immobiliare n°29/92 promossa da Banco
ilia di Caltagirone contro [REDACTED], ed a



dell'incarico ricevuto, ha redatto una perizia tecnica di stima datata 1996.

Inoltre, evidenza che l'esecutato [REDACTED] fu dichiarato insolvente con sentenza del [REDACTED], per cui la curatela è intervenuta nella procedura esecutiva per avere acquisito la quota parte dell'immobile in questione all'attivo del fallimento.

INDIVIDUAZIONE E SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile in questione è quello descritto al N° 3 nella perizia tecnica deposita e cioè, l'immobile sito in Niscemi costituito da un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, ubicato nella contrada Vascelleria, e precisamente al ridosso della Via Mario Gori dietro le case della FF.SS., in zona C/2 del P.R.G. di Niscemi.

A seguito di sopralluogo eseguito in Niscemi, lo scrivente ha constatato che detta zona risulta oggi fortemente urbanizzata e con le variazioni delle vie esistenti; infatti l'immobile oggi risulta collocato tra la Via Pino Blanco da cui ha accesso e la retrostante Via Maria Montessori. Allego il rilievo fotografico allegato.

Lo scrivente, al fine di individuare meglio il fabbricato in questione, allegando una visura catastale aggiornata, che si allega alla presente (vedasi foglio 1) delle unità immobiliari che costituiscono il fabbricato, riscontrando le seguenti:

unità censite al catasto fabbricati del Comune di Niscemi, al foglio 36 -

36, sub.1, contrada Vascelleria, piano terra, categ. C/3, cl.1, cons.

R.C. € 502,41;

essendo tamponato esternamente, non può essere sanato, in quanto non sono state ultimate le opere che portano a configurare un "volume" urbanistico.

Infatti, per essere sanabile l'opera deve essere ultimata, così come prevede l'art. 31 della legge di sanatoria n°47/85, che recita:

"si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura", ciò va interpretato nel senso che deve essere conclusa l'ultimazione del rustico in assenza delle tamponature perimetrali, poiché costruzione al rustico è l'insieme delle strutture portanti (intelaiatura in cui nel nostro caso) e di tamponamento di un edificio, tale da rendere individuabile il volume.

Pertanto, ai fini della sanatoria il 3° piano (settore coperto e terrazza) sarà conteggiato come una unità a sé e calcolato tutto solo ai fini di superficie non residenziale e non di cubatura, per cui il settore coperto dovrà essere aperto e destinato solo a terrazza-tettoia.

Inoltre, si dovrà procedere ad eseguire una variazione catastale da presentare presso il N.C.E.U. di Caltanissetta, per errata dichiarazione del 3° piano a magazzino invece che a terrazza-tettoia, con la redazione di planimetria ed il nuovo elaborato planimetrico.

o/p

CALCOLO DELLA SPESA OCCORRENTE PER SANARE GLI

IMMOBILI PIGNORATI

PRESA

Premesso che occorre mettere a conoscenza l'acquirente o gli aggiudicatari, che restano a loro carico gli oneri successivi per

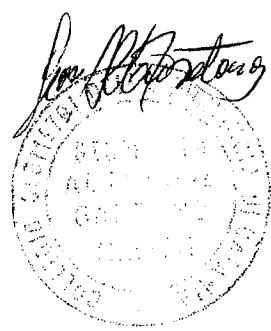
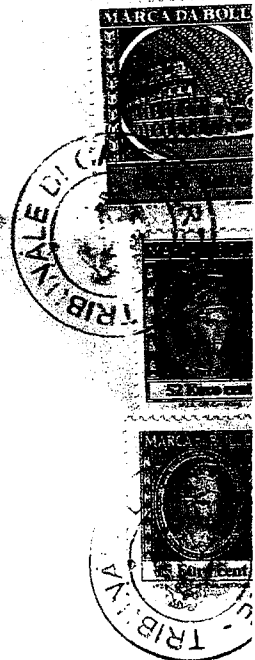
sanare l'immobile; si procede a calcolare la spesa occorrente per la sanatoria dell'immobile.

Dopo approfondite indagini e ricerche eseguite presso l'U.T.C. del comune di Niscemi, lo scrivente ha riscontrato l'esistenza di una istanza di Sanatoria edilizia ai sensi della Legge N. n°47/85, presentata in data [redacted], a nome di [redacted], che in copia si allega (vedasi DOC. 2).

Infatti risultano nel fascicolo esistente presso l'U.T.C. solo la istanza di sanatoria ed il versamento di una minima parte dell'intera oblazione all'epoca dovuta.

A detta istanza non hanno fatto seguito le dovute integrazioni della documentazione occorrente per il rilascio della Sanatoria edilizia, per come a suo tempo richiesto dall'Ufficio tecnico competente, con lettera raccomandata del [redacted] indirizzata al sig. [redacted], che in copia si allega, (vedasi DOC. 3).

Per come risulta dalla dichiarazione sostitutiva dell'Atto Notorietà allegato alla istanza di sanatoria, che in copia si allega alla presente (vedasi DOC. 4), l'abuso è stato realizzato nel febbraio 1981, per cui l'oblazione versata, che ha tenuto conto della riduzione 1/3 prevista sia per il settore a piano terra destinato a laboratorio artigianale (riduzione consentita se il richiedente risulta iscritto alla Camera di Commercio e Artigianato) e sia per abitazioni (se realizzate come prima casa del richiedente o/e dei figli), è di: £ 18.000 al mq, ridotta a £ 12.000 /mq per il settore a piano terra destinato a laboratorio artigianale;



- £ 36.000 al mq , ridotta a £ 24.000/mq per i piani soprastanti destinati ad abitazione.

Totale Oblazione dichiarata: £.1.778.160 + £. 11.690.640 =
£. 13.468.800 pari a **€ 6.956,05.**

- L'oblazione che risulta già versata (vedasi DOC. 5) è di:

1. £ 1.779.000, con c.c.p. n°118 del 19 aprile 1986, riguardante il pagamento in unica soluzione dell'intera oblazione relativa al locale laboratorio artigianale;
2. £ 348.000, con c.c.p. n°119 del 19 aprile 1986, riguardante il pagamento di una minima quota dell'oblazione, relativa alle due abitazioni ubicate al 1° e 2° piano, su un totale di £ 11.690.640.

-CALCOLO DELL'OBLAZIONE E DEGLI ONERI CONCESSORI-
(ai sensi della L.N. n°47/85 e L.R. n°37/85)

Essendo che l'oblazione, relativa alle abitazioni ubicate a 1° e 2° piano, risulta versata solo in minima parte, per poter essere ancora procedibile la sanatoria, si dovrà effettuare il versamento del triplo dell'oblazione ancora da pagare, più gli interessi legali maturati da aprile 1996 sino alla data del versamento, come previsto dalla L. n. 449/97.

Quindi si ha:

- oblazione dichiarata da versare £ 11.690.640 (pari a € 6.037,71)
- meno oblazione versata £ 348.000 (pari a € 179,73)
oblazione ancora da pagare £ 11.342.640 pari a **€ 5.857,98 x 3 =**
£ 34.027.920 pari a € 17.573,95 + interessi legali maturati, così calcolati
sino al 31/12/2004.

calcolo interessi : $I = C \times i \times t$

- il 10 % dal 01/04/96 sino al 31/12/1996 = € 1.317,96
- il 5 % dal 01/01/97 sino al 31/12/1998 = € 1.757,38
- il 2,5 % dal 01/01/99 sino al 31/12/2000 = € 878,68
- il 3,5 % dal 01/01/01 sino al 31/12/2001 = € 615,08
- il 3 % dal 01/01/02 sino al 31/12/2003 = € 1.054,44
- il 2,5 % dal 01/01/04 sino al 31/12/2004 = € 439,34

Totale interessi € 6.062,88

Per cui si ha:

€ 17.573,95 + € 6.062,88 = € 23.636,83 (totale oblazione + interessi)

relativi alle abitazioni poste al 1° e 2° piano.

Si procede ora al conteggio delle somme da versare a congruaggio dell'oblazione già pagata in base alla situazione riscontrata sui luoghi e non a quella dichiarata in particolare per il 3° piano (accatastato come magazzino invece che terrazza, per i motivi sopra spiegati) e al conteggio degli oneri concessori da versare.

Lo scrivente, nel fare i conteggi dell'oblazione, considera il caso più sfavorevole, cioè l'ipotesi che l'eventuale acquirente o acquirenti non sia nelle condizioni di non potere usufruire delle riduzioni previste dalla L.R.n.47/85 (ad esempio riduzione per la prima casa e iscrizione alla Camera Commercio Artigianato).

LOCALE OBLAZIONE

Locale a piano terra destinato a laboratorio artigianale edificato nel 1981

superficie complessiva mq 148,02

misura dell'oblazione al mq £ 18.000

totale oblazione mq $148,02 \times \text{£ } 18.000 = \text{£ } 2.664.360$

Appartamento a piano 1° ed a piano 2° edificati nel 1981

superficie complessiva circa mq $148,00 + \text{mq } 148,00 = \text{mq } 296,00$

misura dell'oblazione al mq $\text{£ } 36.000$

totale oblazione mq $296,00 \times \text{£ } 36.000 = \text{£ } 10.656.000$

Terrazza in parte coperta a 3° piano edificata nel 1981

superficie non residenziale complessiva circa mq $149,00 \times 0,60 = \text{mq } 89,40$

misura dell'oblazione al mq $\text{£ } 36.000$

totale oblazione mq $89,40 \times \text{£ } 36.000 = \text{£ } 3.218.400$

totale oblazione dovuta **£ 16.538.760 pari a € 8.541,55**

Pertanto si ha:

oblazione dovuta - oblazione dichiarata + interessi = oblazione a

conguaglio, e cioè: $\text{€ } 8.541,55 - \text{€ } 6.956,05 = \text{€ } 1.585,50$

calcolo interessi: $I = C \times i \times t$

5 % dal 20/04/86 sino al 15/12/1990 $\text{€ } 370,72$

10 % dal 16/12/90 sino al 31/12/1996 $\text{€ } 958,18$

5 % dal 01/01/97 sino al 31/12/1998 $\text{€ } 158,56$

2,5 % dal 01/01/99 sino al 31/12/2000 $\text{€ } 79,28$

3,5 % dal 01/01/01 sino al 31/12/2001 $\text{€ } 55,49$

3 % dal 01/01/02 sino al 31/12/2003 $\text{€ } 95,14$

2,5 % dal 01/01/04 sino al 31/12/2004 $\text{€ } 39,64$

totale interessi **€ 1.757,01**

$1.585,50 + \text{€ } 1.757,01 = \text{€ } 3.342,51$ (oblazione a conguaglio + interessi)

CALCOLO ONERI CONCESSORI

Sulla scorta dei dati plano-volumetrici, dal prospetto per il calcolo degli oneri concessori (vedasi **DOC. 6**), si è ricavato che, gli oneri concessori dovuti ammontano a circa € 5.327,00, tutti da versare in quanto non è stato pagato nessun acconto per come rilevato dalle pratiche di sanatoria presso l'U.T.C. del comune di Niscemi. Si precisa che per potere calcolare la somma dovuta per il costo di costruzione dell'immobile a piano terra destinato a Laboratorio, essendo ad uso diverso da quello abitativo, si è dovuto prima redigere, separatamente, il computo metrico riferito al 1981 e poi applicare l'aliquota dovuta.

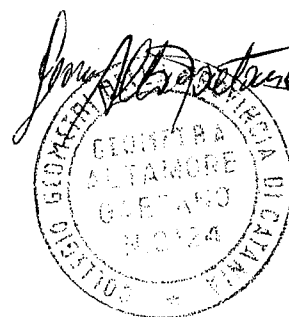
Con i sopra riportati conteggi, relativi alle somme da versare, a conguaglio dell'oblazione e per gli oneri concessori, il C.T.U. ha simulato la fase d'istruttoria della pratica, redatta dal tecnico comunale competente prima del rilascio della C.E. in sanatoria.

DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER COMPLETAMENTO PRATICA DI SANATORIA

A dette somme vanno aggiunte le seguenti spese e compensi tecnici professionali per la redazione di tutta la documentazione, necessaria per il completamento della pratica di sanatoria, richiesta già a suo tempo dall'U.T.C. di Niscemi con suddetta lettera raccomandata (DOC.3), e cioè:

- 1) – Elaborati grafici in quadruplice copia;
- 2) – Documentazione fotografica;
- 3) – Relazione tecnica con conteggi planovolumetrici;

per la redazione di detta documentazione completo di quotatura (piante, prospetti e sezioni) riferito all'intero immobile, e relazione tecnica illustrativa



con calcoli planovolumetrici relativi all'intero immobile, occorre un importo di € 2.000,00 circa.

4) - Certificato di idoneità statica previo deposito Genio Civile L.68/88;

5) - Nulla Osta Genio Civile per vincolo sismico, o L.1086/71;

per la redazione di detta documentazione da parte di un tecnico abilitato, attestante l'idoneità statica dell'intero edificio e il deposito dei calcoli, occorre un importo di € 2.000,00 circa.

6) - Descrizione delle opere per le quali si chiede la C.E. in sanatoria;

7) - Perizia giurata sullo stato di consistenza delle opere;

8) - Dichiarazione sullo stato di consistenza delle opere;

per la redazione di detta documentazione in quanto l'intero edificio supera i 450 mc, per un importo di € 700,00 circa.

9) - Stralcio particellare con l'esatta ubicazione del fabbricato;

10) - Accatastamento o documentazione della relativa procedura;

per una corretta presentazione della situazione catastale all'UTC, per come già detto, occorre redigere prima la pratiche per variazione catastale da presentare presso il N.C.E.U. di Caltanissetta, per errata dichiarazione del 3° piano a magazzino invece che a terrazza-tettoia, con redazione della planimetria e dell'elaborato planimetrico, per un importo di circa € 1.200,00;

Nota del CTU: Si fa rilevare che la superiore incombenza, riguardante la **Variazione Catastale del 3° piano** che, a parere dello scrivente, deve essere **espletata prima della vendita dell'immobile a terzo piano destinato a terrazza-tettoia**, in modo da identificare e trasferire correttamente l'immobile all'acquirente/aggiudicatario; in ogni caso dovrà essere il sig. G.E. a

decidere e stabilire se questa eventuale lavoro dovrà essere svolto prima della vendita, oppure successivamente caricando tale onere al futuro acquirente/aggiudicatario e quindi inserendo la variazione catastale fra la documentazione necessaria per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

11) – Atto notorio circa l'anno di realizzazione ed ultimazione delle opere; già prodotto dal richiedente e presente nella pratica di sanatoria presso l'UTC, (vedasi DOC.4).

12) – Certificato della CC.RR.II.;

13) – Dichiarazione reddito anno 1985;

14) – Certificato iscrizione alla C.C.I.A.A.;

15) – Atto notorio circa lo scopo di costruzione per prima abitazione;

16) – Titolo di proprietà (copia autenticata);

17) – Certificato di residenza;

la superiore documentazione va presentata dall'acquirente/i nel caso fossero nelle condizioni previste dalla legge per usufruire delle riduzioni (come prima casa e iscrizione alla CC.I.A.A.).

Inoltre, nella eventualità di vendita separata delle tre unità immobiliari, e cioè, piano terra (laboratorio), 1° piano (abitazione), 2° piano (abitazione), e il 3° piano (terrazza) che può essere venduto anche autonomamente oppure insieme alle altre sottostanti unità immobiliari, occorre prevedere le seguenti ulteriori spese:

Per marche da bollo, diritti sanitari e diritti di segreteria relativi alle concessioni edilizie, per diritti ipotecari e catastali, per redigere, depositare e ritirare n° 3 trascrizioni di concessioni edilizie presso

CC.RR.II. di Caltanissetta, n° 3 x € 500,00 circa = €. 1.500,00 circa.

Totale spese e compensi tecnici professionali:

€. 2.000,00 + 2.000,00 + 700,00 + 1.200,00 + 1.500,00 = €. 7.400,00;

compreso l'eventuale onere della variazione catastale sopra detta.

RIEPILOGO

Il totale complessivo dell'oblazione, degli oneri concessori, e spese più compensi occorrenti per espletare la pratica di sanatoria edilizia ai sensi della Legge n°47 del 28 febbraio 1985 e L.R. n°37/85, sino al rilascio della concessione edilizia in sanatoria è di circa €. 39.500,00, così ripartito:

circa €. 23.636,83 (Oblazione + interessi)

circa €. 3.342,51 (Oblazione a congruaglio + interessi)

circa €. 5.327,00 (Oneri Concessori)

circa €. 7.400,00 (Spese e competenze tecniche)

circa €. 39.700,00 (totale complessivo in arrotond.)

ULTERIORE POSSIBILITA' DI SANATORIA con il nuovo condono

Edizio previsto dall'art. 32 della Legge Naz. 24 novembre 2003 n.326.

Lo scrivente, nella ipotesi che nel frattempo che l'immobile venga in vendita, l'Amministrazione, tramite l'Ufficio tecnico, possa rendere in modo perentorio dando un termine ultimo, la integrazione di documentazione e il pagamento delle somme ancora dovute, pena la decadenza della credibilità e relativo diniego della sanatoria presentata, ed anche per valutare la eventuale convenienza economica nel calcolare la spesa necessaria per sanare l'immobile in questione con la nuova Legge n°326 del 2003, ha eseguito ulteriore conteggio di spesa in base alle tariffe

previste dalla detta nuova sanatoria edilizia dalla L.N. n°326/2003, tutt'oggi in vigore, ma con scadenza al 10 Dicembre 2004 per quanto riguarda la presentazione dell'istanza e il versamento della prima rata dell'oblazione e degli oneri concessori, salvo il diritto nascente dall'art.40 della Legge 47/85 in questa ultima legge richiamato e mantenuto, per come in dettaglio viene riportato col capitolo che segue.

QUANTIFICAZIONE SPESA PER SANATORIA EDILIZIA

Per questo immobile, si evidenziano le possibilità di legge per poterlo sanare amministrativamente, ma il cui onere deve restare a carico dell'acquirente o acquirenti/aggiudicatari.

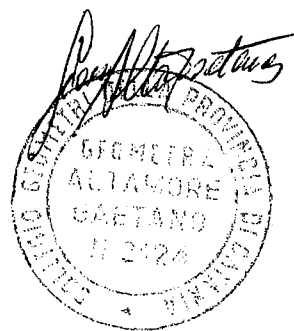
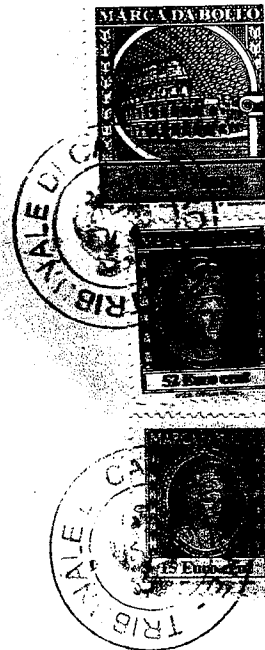
La sanatoria impegnerà un notevole tempo ed un cospicuo onere economico.

Infatti, l'art.40, ultimo comma, della Legge di sanatoria n°47 del 28/02/85, così recita:

"Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purchè le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore alla entrata in vigore della presente legge".

Successivamente con la legge di sanatoria n° 724 del 23-12-94, art.39, comma 1, 3° periodo, si legge:

"I termini contenuti nelle disposizioni richiamate al presente comma e decorrenti dalla data di entrata in vigore della legge 28/02/85 n°47, o delle



successiva modificazione o integrazione, sono da intendersi come riferiti alla data di entrata in vigore del presente articolo".

Oggi a seguito della entrata in vigore del nuovo condono edilizio di cui all'art. 32 della Legge Naz. 24 novembre 2003 n.326, (recepito dalla Regione Siciliana con la Circolare dell'Assessorato Territorio e Ambiente del 28 febbraio 2004 protocollo n.539), al comma 28, così recita:

termini previsti dalle disposizioni sopra richiamate e decorrenti dalla data di entrata in vigore dell'art.39 della legge 23 dicembre 1994, n.724, e successive modificazioni ed integrazioni, ove non disposto diversamente, sono da intendersi come riferiti alla data di entrata in vigore del presente provvedimento. Per quanto non previsto dal presente provvedimento si applicano, ove compatibili, le disposizioni di cui alla legge 28 febbraio 1985, n.47 e al predetto articolo 39.

Per i fondi gli immobili che risultano sottoposti a pignoramento o acquisiti a pignoramento, prima del 24-11-2003, possono essere sanati, ad istanza dello acquirente, entro 120 giorni dal trasferimento, nei modi e nei termini e con le aliquote previste dal nuovo condono edilizio.

Premesso che per i motivi sopra spiegati, ai fini della sanatoria il 3° piano (settore coperto e terrazza) verrà conteggiato come una unità a sé e calcolato tutto solo come superficie non residenziale, per cui il settore coperto dovrà rimanere aperto e destinato solo a tettoia, si procede a quantificare le somme occorrenti per conseguire la Sanatoria edilizia delle unità immobiliari realizzate abusivamente.

Lo scrivente, in base ai sommari conteggi planovolumetrici già eseguiti per la sanatoria LN.47/85, ha provveduto a redigere i modelli delle

...de di condono edilizio di ogni singola unità immobiliare in base alla
...gia dell'abuso, vista e considerata la possibile vendita in maniera
...ta delle unità immobiliari.

Quindi nel caso più gravoso dovranno essere rilasciate n°3 concessioni
...e in sanatoria, visto che il terzo piano dovrà avere la destinazione di
...zza-tettoia e potrà essere venduto assieme ad uno delle unità immobiliari
...stanti oppure come un bene comune a più unità immobiliari.

Per ogni modello, perciò per ogni unità immobiliare, sono state
...late le somme dovute sia allo Stato come oblazione, e sia al Comune
...e oneri concessori.

Si riporta, in maniera riassuntiva quanto riportato più dettagliatamente
...e allegate domande di condono, il calcolo delle somme a titolo di
...zione e come anticipazione degli oneri di concessione, in base alla
...logia di abuso delle singole unità, per come previsto dalle Tabelle C e D
...gate alla suddetta Legge di sanatoria n.326/2003.

1° Domanda di condono: relativa al **piano terra** destinato a
...poratorio la cui superficie utile a uso non residenziale è pari a circa mq.
...02, applicando i parametri previsti delle rispettive Tabelle 1.b e 3, si ha:

OBBLAZIONE - mq. 148,02 x €/mq 150,00 = € 22.203,00

ONERI CONCESSIONE - mq. 148,02 x €/mq 55,00 = € 8.141,10

Sommano € 30.344,10

2° Domanda di condono: relativa al **primo piano** destinato ad
...tazione la cui superficie utile residenziale è di circa mq. 129,00 a cui va

ammata il 60% di quella non residenziale (ballatoi e terrazzino) e cioè:

mq. 31,90 circa x 60% = mq. 19,60 più mq. 129,00 = mq. 147,14 , applicando

parametri previsti delle rispettive Tabelle 1.a e 3, si ha:

OBLAZIONE - mq. 148,14 x €/mq 100,00 = € 14.814,00

ONERI CONCESSIONE - mq. 148,14 x €/mq 55,00 = € 8.147,70

Sommano € 22.961,70

3° Domanda di condono: relativa al **secondo piano** destinato ad

abitazione la cui superficie utile residenziale è di circa mq. 129,00 a cui va

ammata il 60% di quella non residenziale (ballatoi e terrazzino) e cioè:

mq. 31,90 circa x 60% = mq. 19,60 più mq. 129,00 = mq. 147,14 , applicando

parametri previsti delle rispettive Tabelle 1.a e 3, si ha:

OBLAZIONE - mq. 148,14 x €/mq 100,00 = € 14.814,00

ONERI CONCESSIONE - mq. 148,14 x €/mq 55,00 = € 8.147,70

Sommano € 22.961,70

4° Domanda di condono: relativa al **terzo piano** destinato a terrazza-

rettoia la cui superficie utile non residenziale è di circa mq. 148,73 di cui il

60% è pari a mq. 89,24 , applicando i parametri previsti delle rispettive

Tabelle 1.a e 3, si ha:

OBLAZIONE - mq. 89,24 x €/mq 100,00 = € 8.924,00

ONERI CONCESSIONE - mq. 89,24 x €/mq 55,00 = € 4.908,20

Sommano € 13.832,20

TOTALE COMPLESSIVO DA VERSARE A TITOLO DI OBLAZIONE ED

ANTICIPO ONERI CONCESSORI CIRCA € 90.100,00 .

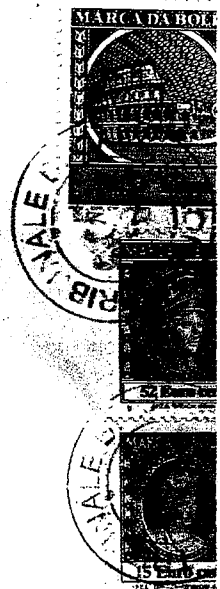
il tutto per come riportato, in dettaglio, nelle allegate domande di condono edilizio (vedasi **DOC. 7 - 8 - 9 e 10**).

A detta somma vanno aggiunte le seguenti spese e compensi tecnici professionali per la redazione di tutta la documentazione necessaria da allegare alle suddette richieste di sanatoria:

- redazione n°4 domande di sanatoria;
- attestazione del versamento dell'oblazione;
- attestazione del versamento degli oneri concessori;
- dichiarazione ai sensi dell'art.4 della Legge 4/01/68 n.15 , e cioè la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui va riportata la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;
- dichiarazione ai sensi dell'art.46 del D.P.R. n.445/2000 di non avere carichi pendenti ai sensi dell'artt.416 bis, 648 bis e 648 ter del C.P.;
- documentazione fotografica, relativa all'immobile da sanare;

Per un importo totale di €. 400,00 x n° 4 domande condono = €. 1.600,00.

- progetto architettonico in 4 copie completo di quotatura (piante, prospetti e sezioni) riferito all'intero immobile, e relazione tecnica illustrativa con calcoli planovolumetrici relativi all'intero immobile, per un importo di € 2.000,00 circa;
- Redazione perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato di consistenza delle opere eseguite, in quanto l'intero edificio supera i 450 mc, per un importo di € 600,00 circa;
- redazione certificato di idoneità statica redatta da un tecnico abilitato, attestante l'idoneità statica dell'intero edificio, per un importo di



€ 2.000,00 circa;

- redazione delle pratiche di variazione catastale da espletare e presentare presso il N.C.E.U. di Caltanissetta, per errata dichiarazione del 3° piano a magazzino invece che a terrazza-tettoia, con redazione dell'elaborato planimetrico, per un importo di circa € 1.200,00; (vale quanto già detto nella "nota del CTU" riportata nel conteggio con la L.N.47/85 riguardante la stessa spesa).
- Per marche da bollo, diritti sanitari e diritti di segreteria relativi alle concessioni edilizie; per diritti ipotecari e catastali, per redigere, depositare e ritirare n° 3 trascrizioni di concessioni edilizie presso CC.RR.II. di Caltanissetta, n°3 x € 500,00 circa = € 1.500,00 circa.

Totale spese e compensi tecnici professionali:

€ 1.600,00 + 2.000,00 + 700,00 + 2.000,00 + 1.200,00 + 1.500,00 =

€ 9.000,00; compreso l'eventuale onere della variazione catastale sopra detta.

Pertanto, **il totale complessivo** dell'oblazione, degli oneri concessori, e spese più compensi occorrenti per espletare le pratiche di *sanatoria edilizia ai sensi dell'art.32 della Legge n°326 del 24 Nov. 2003*, sino al rilascio della concessione edilizia in sanatoria, è di circa:

€ 90.100,00 + € 9.000,00 = € 99.100,00.

°/°

In base ai conteggi di spesa eseguiti, sia con la vecchia sanatoria edilizia LN.47/85 e sia con la nuova sanatoria LN.326/03, si riscontra una notevole spesa per sanare l'immobile in questione, spesa nettamente più conveniente da seguire e portare a termine con la Sanatoria edilizia ai sensi della LN.47/85, **semprecché il Comune consentirà ancora nel tempo la**

Validità della richiesta

o/o

STIMA AGGIORNATA DELL'IMMOBILE DI C/DA VASCELLERIA

Con l'occasione della presente relazione dalla quale emerge un onere passivo di €. 39.700,00 (con la LN.47/85) per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile si ritiene opportuno richiamare la perizia di stima redatta nel 1996 per aggiornare il valore di stima sia pure riferito alla svalutazione monetaria ed all'aggiornamento dei prezzi di mercato.

Pertanto, confermando tutta la descrizione e la metodologia della stima si esprime il giudizio di stima riferito al momento attuale.

- PIANO TERRA -

Individuato catastalmente con la **part. 836, sub. 1, laboratorio**, con superficie coperta di mq. 200,47 a €. 440,00 = €. 88.206,80 , in arrotondamento €. 88.200,00;

- PIANO PRIMO -

Individuato catastalmente con la **part. 836, sub. 2, abitazione**, con superficie coperta di mq. 178,04 a €. 260,00 = €. 46.290,40 , in arrotondamento €. 46.300,00;

- PIANO SECONDO -

Individuato catastalmente con la **part. 836, sub. 3, abitazione**, con superficie coperta di mq. 178,04 a €. 180,00 = €. 32.072,40 , in arrotondamento €. 32.100,00;

- PIANO TERZO -

Individuato catastalmente con la part. 836, sub. 4, terrazza in parte coperta, con superficie coperta di mq. 178,04 a € 80,00 = € 14.243,20 (prezzo mediato tra l'area coperta e l'area a terrazza), in arrotondamento € 14.200,00;

Valore complessivo dell'immobile € 180.800,00.

Nota del C.T.U.

Per quanto detto, resta espressamente condizionato che l'acquirente o gli acquirenti, al momento dell'aggiudicazione e richiesta definitiva di acquisto, deve dichiarare, che già prima della partecipazione all'asta, era a conoscenza degli adempimenti che dovrà svolgere per la regolarizzazione dei manufatti abusivi nonché degli oneri e spese che dovrà sostenere, qualunque sia l'importo complessivo e le difficoltà da superare, in quanto consapevole, di aver fatto le necessarie verifiche e assunte informazioni presso gli uffici competenti.

Naturalmente, solo la quota di $\frac{1}{2}$ spettante all'as
C...
C...io, mentre l'altra metà indivisa si appartiene alla moglie
C...a che risulta anch'essa eseguitata con il marito nella procedura
esecutiva N.29/92 promossa dal Banco di Sicilia di Caltagirone con la quale
vennero stimati gli immobili in questione. Conseguentemente anche il costo
della sanatoria pari a €. 39.700,00 , deve essere ripartito al 50% fra i titolari
dell'immobile.

0/0
