



AI SIGNOR GIUDICE DEL TRIBUNALE DI
CALTAGIRONE

OGGETTO: INTEGRAZIONE DI Consulenza tecnica d'ufficio **nell'esecuzione immobiliare n° 10/2002** promossa da Banco di Sicilia S.P.A. contro altri - Trib. di Caltagirone.

Mandato: *quantificazione degli Oneri Concessori e ed eventuali conguagli oblativi relativi agli immobili posti in vendita di cui al procedimento di Esecuzione immobiliare n. 10/2002.*

Il sottoscritto geom. Salvatore Avila, nato a Niscemi il 29.01.1967, con studio in Niscemi in Via G. Matteotti, 116 regolarmente iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Caltanissetta al n° 1121 è stato nominato CTU nell'esecuzione Immobiliare n°10/2002 dal Giudice Dott. S. Aquilino in data 29.10.2003. All'udienza del 03.03.2005, ha ricevuto un nuovo mandato dal G.E. Dott. Gennaro, al fine di integrare la precedente relazione di perizia, su richiesta esplicita dell'esecutore procedente all'udienza del 27.01.2005, rispondendo, nei limiti del possibile, ai quesiti di cui in oggetto.

Accettato l'incarico, ed avendo raccolto gli elementi necessari per rispondere ai quesiti posti dal G.I., riferisce alla S.V. con la seguente **RELAZIONE INTEGRATIVA.**-

Come precisato nella precedente relazione di perizia, si ribadisce che l'istanza di sanatoria ai sensi della legge 47/85 presentata dal Signor , nato a Niscemi il 22.10.1932 è in "**corso di definizione ed improcedibile**" in quanto l'istanza di sanatoria, giacente al comune, necessita di essere integrata di tutta la documentazione necessaria per il calcolo dell'oblazione definitiva e degli oneri concessori nonché della documentazione necessaria per il rilascio

STUDIO TECNICO GEOM. SALVATORE AVILA - CTU PRESSO IL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

della C.E. in sanatoria (vedi richiesta di integrazione documenti da parte del comune – allegato "A").

Avendo richiesto all'ufficio condono edilizio del comune di Niscemi di calcolare in via definitiva gli importi dovuti per oblazione e per oneri concessori relativi all'immobile in questione, lo stesso è nell'impossibilità di calcolarli per via della mancanza di documentazione (in particolare del rilievo dell'immobile nella sua interezza).

Pertanto, al fine di rispondere ai quesiti posti dal G.I. dott. Gennaro il sottoscritto CTU, ha predisposto un calcolo degli importi dovuti sulla scorta delle sole dichiarazioni fatte dal richiedente la sanatoria, dalle superfici (S.u + S.nr.) e dalla volumetria in esse dichiarate in calce sui modelli 47/85 A – 47/85 D.-

Fermo restando che i seguenti conteggi si devono considerare non definitivi e approssimativi.- inoltre, nei conteggi non sono stati considerati gli oneri del costo di costruzione del Piano terra dell'immobile adibito ad attività commerciale in quanto non previsto nell'esecuzione immobiliare.-

Calcolo delle somme dovute per Oblazione e Oneri concessori

COMPUTO DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICIE (Su + S.nr)



Volume	dichiarato	accertato
	mc. 1.597,94	mc. 1.597,94

Superficie	dichiarata	accertata
S.u.	mq. 401,44	mq. 401,14
S.n.r.	mq. 177,85	mq. 177,05
S.c.	mq. 508,15	mq. 507,37

STUDIO TECNICO GEOM. SALVATORE AVILA – CTU PRESSO IL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

CALCOLO OBLAZIONE AL MOMENTO DELL'ISTANZA

SUPERFICIE COMPLESSIVA	TIP.	IMPORTO UNITARIO	RIDUZIONI ART. 34			MAGGIORAZIONI ART. 34 c. 2°	IMPORTO COMPLESSIVO
			3°	4°	7°		
180,07	1	12,91	0,67	1,00	1,00	1,00	1.679,44
189,53	1	18,59	0,67	1,00	1,00	1,00	2.594,13
88,64	1	18,59	1,00	1,00	0,50	1,00	824,02
49,13	1	18,59	1,00	1,00	0,50	1,00	456,72
			1,00	1,00	1,00		
			1,00	1,00	1,00		
			1,00	1,00	1,00		
			1,00	1,00	1,00		
			1,00	1,00	1,00		
			1,00	1,00	1,00		
TOTALE IMPORTO OBLAZIONE							5.554,31
PRESENTAZIONE	30	/	9	/	1986	RITARDO PRESENTAZIONE 12%	666,52
IMPORTO COMPLESSIVO (Euro)							6.220,83
OBLAZIONE DICHIARATA							2.612,68
OBLAZIONE ACCERTATA							6.220,83
AL NETTO DEGLI INTERESSI							



STUDIO TECNICO GEOM. SALVATORE AVILA - CTU PRESSO IL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE



CONGUAGLIO OBLAZIONE

OBLAZIONE DICHIARATA 2.612,68

OBLAZIONE ACCERTATA 6.220,83

N°	Data Versamento			Importo	Quota interessi 10% r.a.	Capitale Iniziale
01	30	9	86	102,26		102,26
02	30	9	86	46,50		46,50
03	30	9	86	152,70		152,70
04	30	9	86	81,77		81,77
05	24	10	86	307,85	2,01	305,84
06	24	10	86	84,05	0,55	83,50
07	30	12	86	131,49	3,20	128,29
08	27	1	87	157,79	4,98	152,80
09	31	3	87	167,98	7,98	160,00
10	31	3	87	134,69	6,40	128,29
11	30	6	87	137,89	9,60	128,30
12	30	9	87	141,10	12,83	128,27
13	31	12	87	144,30	16,06	128,24
14	5	4	88	147,50	19,41	128,09
15	25	7	88	150,70	23,20	127,51
16	03	11	88	153,90	26,67	127,24
17	11	1	89	157,11	29,22	127,89
18						
19						
20						

Totale Versato	2.399,58	Totale Pagato di C.I.	2.237,49
Resto da pagare moltiplicato X 3	639,31	Somma Autodeterm.	2.612,68
		Interessi non pagati	162,09

	Data Versamento			Importo	Quota interessi legali	Capitale Iniziale
1	30	12	94	1.876,29	471,01	1.405,27
2						
3						
4				1.876,29		1.405,27

Differenza	interessi al 5%	al 10%	al 2,5%	al 3,5%	al 3%	al 2,5%
2.842,18	882,63	1.719,33	142,11	99,48	170,53	83,32

CONG. OBL. DICHIARATA						460,90	CONG. OBL. ACCERTATA						5.939,58		
INTEGRAZIONE OBLAZIONE DA VERSARE FINO AL						3	3	2005	INTEGRAZIONE						5.939,58
												6.400,48			

Tabella 1 : incremento per superficie utile abitabile (art.5)

classe di superficie	alloggi n°	S.u. mq.	rapporto rispetto al totale S.u.	% incremento	% incremento per classi di superficie
<=95	0	0,00	0,00	0	0
95<=110	0	0,00	0,00	5	0,00
110<=130	1	129,14	0,49	15	7,36
130<=160	1	134,23	0,51	30	15,29
>160	0	0,00	0,00	50	0,00
		mq. 263,37	TOTALE		22,64

Tabella 2 : Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art.2)

DESTINAZIONI	superficie netta
Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, autorimesse singole e collettive, androni d'ingresso e porticati liberi, logge balconi, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	
mq.	177,05
S.n.r. / S.u. x 100=%	
	10,00

Tabella 3 (art.6)

Tabella 4 (art.7)

Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori	
S.c. = S.u. + 0.60 x S.n.r.	mq. 369,60
Esistente S.u. + 0.60 x S.n.r.	
Superfici per attività turistiche commerciali, direzionali e relativi accessori	
S.t. = S.n. + 0.60 x S.a.	mq. 137,77
Rapporto S.t. / S.u. = %	52,31%
Superficie Tassabile	
	S.u. \ S.n.
	S.n.r. \ S.a.
UNITA'	272,00
	92,16

Ipotesi che ricorre
<input checked="" type="radio"/> 0
<input type="radio"/> 1
<input type="radio"/> 2
<input type="radio"/> 3
<input type="radio"/> 4
<input type="radio"/> 5
0,00

TOTALI INCREMENTI

32,64	
classe edificio	% maggiorazione
7	30,00

STUDIO TECNICO GEOM. SALVATORE AVILA - CTU PRESSO IL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

A) costo massimo a mq. dell'edilizia agevolata	98,13
B) costo a mq. di costruzione maggiorato	127,56
C) costo di costruzione dell'edificio (S.c. + S.t.) - (Sup. Commerciale) x B	24.176,86

Caratteristiche	Classe edificio	7,00	5,20
Tipologia	Edifici sino a 4 piani		0,20
Destinazione	Zona B		0,75
totale aliquota Q%			6,15

D) QUOTA PARTE DEL COSTO DI COSTRUZIONE TRAMITE COMPUTO METRICO ESTIMATIVO (Q% COMP)

d1) Costo di costruzione per Attività Commerciali £. 0

Quota parte del costo di costruzione di d1)

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE
(Q% X C) + D = euro x 50%

743,44

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

a - Zona territoriale omogenea:

Nuove Costruzioni - ZONE A e B e C

b - Contributo unitario:

3,32

0,00

c - Contributo dovuto 1^a destinazione

1.597,94

x

3,32

d - Contributo dovuto 2^a destinazione

x

0,00

e - Contributo dovuto per superfici destinate a Direzionale o Commerciale * 0,50

2.116,95

TOTALE COMPLESSIVO (c+d)/2+e

4.769,36

- quota del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione

€ 4.769,36

- quota del contributo afferente il costo di costruzione

€ 743,44

TOTALE CONTRIBUTO DI CONCESSIONE

€ 5.512,80

STUDIO TECNICO GEOM. SALVATORE AVILA - CTU PRESSO IL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

I suddetti conteggi sono stati fatti tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile, della tipologia dell'abuso (per l'immobile in questione è stata applicata la tariffa prevista per la tipologia 1, considerato che l'immobile è stato realizzato in difformità agli strumenti urbanistici vigenti e la cubatura è nettamente superiore a quella consentita dal PRG) dei requisiti di prima abitazione, infatti è stata applicata la riduzione di 1/3 sull'importo previsto per €/mq.- sono stati altresì calcolati gli interessi legali sulle somme dovute e non versate dal momento dell'istanza sino alla data del 03.03.2005.-

Riepilogo

Il sottoscritto CTU ad integrazione della precedente relazione di perizia depositata al Tribunale di Caltagirone in data 20.05.2004 e ad evasione del suddetto mandato riferisce al G.I. quanto segue:

L'importo dovuto per Oblazione, a conguaglio, alla data del 03.03.2005 ammonta a € **6.400,48;**

L'importo dovuto per Oneri Concessori (costo di costruzione + oneri di urbanizzazione) alla data del 03.03.2005 ammonta a € **5.512,80.**

Totale somme (Oblazione + Oneri concessori) € **11.913,28**

Diconsi euro undicimilanovecentotredici/28

Il suddetto importo si riferisce alle unità immobiliari posti in esecuzione.

Tanto si riferisce, in evasione del mandato ricevuto e rimane a disposizione del giudice istruttore per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Si allega alla presente:

- 1) copia fotostatica della richiesta documentazione da parte del comune alla ditta (vedi allegato A);

Niscemi, li 04.03.2005



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Salvatore Avila

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

STUDIO TECNICO GEOM. SALVATORE AVILA – CTU PRESSO IL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE