

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

Tribunale di Caltanissetta

Relazione integrativa di consulenza tecnica

Al G.E. Dott.ssa **Rossella Vittorini** del Tribunale di Caltanissetta

PREMESSA

Io sottoscritto **Arch. Marco Argentati**, iscritto all'albo degli Architetti di Caltanissetta P.P.C. al n° 384, avendo ricevuto incarico in qualità di C.T.U. nell'esecuzione immobiliare iscritta al ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A. contro** ed avendo prestato giuramento di rito all'udienza del 18/04/2012, con la presente mi appresto a fornire i seguenti chiarimenti:

Mandato

1. Rilevato che l'esperto nella propria relazione integrativa del 18 Settembre 2014 a pag. 2 precisa che l'immobile sito in c.da Ciraula-Cialagra foglio 109 part. 888 *"dovrà essere regolarizzato anche da un punto di vista urbanistico"*; che occorre determinare i costi di detta regolarizzazione;
2. Che, inoltre, con riguardo a tale bene pignorato, per come risulta dalla relazione del 18 Luglio 2012 a pag. 35 *"al valore determinato per il suddetto terreno bisogna detrarre la quantità di superficie espropriata"*

QUESITO N. 1

Il sottoscritto, per rispondere al mandato ricevuto, ha esperito delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta al fine di determinare i costi per la regolarizzazione urbanistica del bene in oggetto.

Inoltre, poiché il suddetto bene ricade in zona vincolata, vincolo paesaggistico, lo scrivente ha preso informazioni anche presso la Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Caltanissetta.

Dalle superiori indagini lo scrivente è in grado di determinare i costi necessari per la regolarizzazione del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro



Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

Come già specificato nella precedente relazione, il bene, essendo conforme alle norme urbanistiche del momento in cui è stato realizzato, nonché alle norme attuali si può sanare appellandosi all'art. 13 della Legge 47/85.

Questo determina che il costo calcolato per la regolarizzazione urbanistica debba essere raddoppiato.

I costi che un futuro acquirente dovrà sostenere al fine della regolarizzazione sono:

COSTO DI COSTRUZIONE = €. 2.011,01

ONERI DI URBANIZZAZIONE = €. 512,00

Totale = €. 2.523,01

€. 2.523,01 x 2 = €. 5.046,02

SPESE OCCORRENTI PER LA SOPRINTENDENZA

€. 5.000,00

SPESE TECNICHE

€. 2.000,00

QUINDI:

Totale costi per la regolarizzazione urbanistica bel bene

€. 12.046,02

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano Sp.A.**
contro



Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

QUESITO N. 2

Come descritto nella relazione tecnica del 18 Luglio 2012 il terreno sito in c.da Ciraula-Cialagra a Caltanissetta è esteso mq. **13.650,00**.

Come da certificato di destinazione urbanistica la particella 348 è interessata dal raddoppio della S.S. 640.

La quantità di terreno espropriata a tal fine è pari a mq. **7.160,00**.

Lo scrivente ha determinato un valore di mercato del suddetto terreno pari ad **€. 25,00/mq.**

Quindi:

Mq. 7.160,00 x €. 25,00 = €. 179.000,00

DETTO IMPORTO ANDRA' DETRATTO DAL VALORE COMPLESSIVO DETERMINATO DALLLO SCRIVENTE, QUINDI:

V.V. terreno €. 341.250,00 - €. 179.000,00 = €. 162.250,00

Alla luce di quanto esposto ritengo di avere espletato completamente il mandato conferitomi e ringraziandoLa per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Il C.T.U.
Arch. Marco Argentati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano Sp.A.**
contro