



TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Integrazione dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Petronio Carmelo, nell'Esecuzione Immobiliare 757/2016 del R.G.E.

promossa da

contro

Integrazione documentazione Procedura 757/2016



A seguito di riacquisizione pratica in oggetto come disposto dal G.E Nelly Gaia Mangiameli, considerato che ai tempi della precedentemente perizia, a domanda il comune di Tremestieri Etneo rispose che per il fabbricato di che trattasi fossero stati rilasciati la licenza edilizia del NULLA OSTA per esecuzione dei lavori edili n°59 del 08/01/1972 e l'abitabilità del 15/01/1977, senza aggiungere altro, così inducendomi ad indicare in perizia che l'immobile fosse stato realizzato i conformità ai due titoli, il sottoscritto si è recato presso il comune di Tremestieri Etneo per avere maggiori informazioni su l'esistenza di altre documentazioni ed è merso quanto segue:

L'immobile nel suo contesto fu costruito in varie fasi nello specifico una volta realizzato il piano Terra e primo con Nulla Osta n° 59 del 08/01/1972, i proprietari decisero di realizzare sul piano Seminterrato un laboratorio ed un appartamento ed al piano 2° "sottotetto" di realizzare un'altra civile abitazione.

Tali informazioni sono pervenute al sottoscritto tramite l'ufficio Sanatoria del comune di Tremestieri Etneo dove si evince quanto segue:

Tramite Dichiarazione Sostitutiva dell'atto di notorietà La signora _____ dichiara che nel mese di Ottobre del 1976 realizza tramite chiusura delle presenti pilastrature con tamponatura e divisioni interne un appartamento per la madre di circa 100 mq e un laboratorio di circa 175 mq per l'attività del coniuge.

Tale documento fu presentato in data 01/04/1986

Sempre Tramite Dichiarazione Sostitutiva dell'atto di notorietà La signora _____ dichiara che nel mese di Ottobre del 1976 al piano secondo della propria abitazione con semplici tramezzature ha adattato l'esistente piano sottotetto in piano di civile abitazione.



Quanto sopra descritto inerente le dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà, contestualmente sono state presentate n° 3 Domande di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3 di cui in allegato tabella della legge del 28 febbraio 1985 n.47.

Tipologia dell'abuso	Periodi in cui l'abuso è stato commesso		
	Fino al 1° settembre 1967	Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977	Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983
	Misura della oblazione	Misura della oblazione	Misura della oblazione (43)
1. Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici	L. 5.000 mq	L.25.000 mq	L.36.000 mq
2. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge	L. 3.000 mq	L.15.000 mq	L.25.000 mq
3. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori.	L. 2.000 mq	L.12.000 mq	L.20.000 mq



Nello specifico inerente gli abusi del piano seminterrato sono state presentate le seguenti pratiche.

PRATICHE DI CONDONO EDILIZIO MOD. 47/85

- **Piano Adibito a Laboratorio Artigianale** depositata il 02/04/1986 con protocollo n° 3841 n° progressivo 0247570700/1 .(ALLEGATO N°A) in ditta con assegnazione pratica n° 174/86.

Immobile mq 175,09 MC 800

- **Piano Adibito a Civile Abitazione piano seminterrato** depositata richiesta il 02/04/1986 con protocollo n° 3838 n° progressivo 0247570612. (ALLEGATO N°B) in ditta , con assegnazione pratica 171/86.

Immobile mq 99,85 mc 380

Mentre per gli abusi del piano sottotetto è stata presentata la seguente pratica:

- **Piano adibito a civile abitazione piano Sottotetto** depositata il 02/04/1986 con protocollo 3838 n° progressivo 0247570612/1. (ALLEGATO N°C) in ditta

Immobile mq 92,95 mc 250

Le pratiche sopra menzionate furono presentate con allegato la ricevuta di versamento inerente l'oblazione (autodichiarazione) ma l'ente comunale non avendo in possesso ulteriori requisiti inerente le richieste come gli elaborati grafici non ha avuto modi di poter conteggiare ad oggi gli importi da versare.

IMPORTI VERSATI A TITOLO DI OBLAZIONE

Nello specifico sono stati versati i seguenti importi a titolo di oblazione:

- Per il locale da adibire a deposito Lire 571,000 pari ad € 294,90
- Per i locali da adibire a civile abitazione (piano seminterrato e piano sottotetto) Lire 1.398,000 pari ad € 722,01 (di cui lire 822,000 pari ad € 424,53 par il piano sottotetto e Lire 576,00 pari ad € 294,48 per il piano residenziale al piano seminterrato).

RICHIESTA INTEGRAZIONE DOCUMENTI

Delle pratiche oggetto di sanatoria non essendoci allegati alla Richiesta di condono come accennato precedentemente il comune di TREMESTIERI ETNEO con Protocollo 2836 VII del 18/10/2006 richiede al sig.:

per la pratica n° 174/86 l'integrazione della seguente documentazione con protocollo 9490/1722

U.T.C del 05/09/1988 riportante la data del 10/09/1988

- Perizia Giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e certificazione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite;
- Certificato di residenza in data non anteriore a tre mesi;
- Certificato di iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato ed agricoltura in data non anteriori a mesi tre .
- Prova dell'avvenuta presentazione della documentazione dell'accatastamento dell'immobile;
- Atto notorio o dichiarazione sostitutiva attestante l'epoca di realizzazione dell'opera;
- Fotografie;
- Rilievo architettonico completo (planimetrie, piante, prospetti e sezioni)
- Sistema di Smaltimento dei liquami e localizzazione dell'impianto;
- Parere Favorevole della soprintendenza per i beni Culturali e ambientali di Catani;
- Ricevuta dei Pagamenti effettuati dell'oblazione;
- Marche da Bollo .



E alla sig.ra



per la pratica n° 171/86 l'integrazione della seguente documentazione con protocollo 6805/1204

U.T.C del 06/07/1988

- Perizia Giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e certificazione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite;
- Certificato di residenza in data non anteriore a tre mesi;
- Certificato di iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato ed agricoltura in data non anteriori a mesi tre con relativo modello 47/D inerente il laboratorio e deposito del piano terra.
- Prova dell'avvenuta presentazione della documentazione dell'accatastamento dell'immobile;
- Atto notorio o dichiarazione sostitutiva attestante l'epoca di realizzazione dell'opera;
- Fotografie;
- Rilievo architettonico completo (planimetrie, piante, prospetti e sezioni)
- Sistema di Smaltimento dei liquami e localizzazione dell'impianto;
- Parere Favorevole della soprintendenza per i beni Culturali e ambientali di Catani;
- Ricevuta dei Pagamenti effettuati dell'oblazione;
- Marche da Bollo .

Dal 1988 al 2006 non si hanno notizie inerenti integrazioni documenti e ulteriori comunicazione fra ente comunale e soggetti richiedenti.



- Con **protocollo 2836 VII del 18/10/2006** alle domande di Condono n° 171/86 e 174/86 viene richiesta alla al Sign.
mai fornita dal 1988 nello specifico:
- Ricevute pagamento oblazione in originale;
- Ricevuta del pagamento per oneri concessori pari a € **580,91** da versare su c.c.p 15832959 intestato a Comune di Tremestieri Etneo - Servizio di tesoreria di cui:
€ 580,91 con causale : oneri di urbanizzazione P.E n° 171 e 174/86
- Certificato di Idoneità statica e/o sismica;
- Perizia Giurata sulle dimensioni e sullo stato di consistenza delle opere;
- Documentazione Fotografica delle opere oggetto di richieste di concessione edilizia in sanatoria;
- Dichiarazione sottoscritta nelle forme di cui al D.P.R 445/2000 di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli art. 416/bis e 648/ter del codice penale;
- Relazione Tecnica contenente la descrizione delle opere;
- N° 5 Copie di elaborati grafici delle opere oggetto si richiesta di concessione edilizia in sanatoria;
- Copia o estremi del titolo oneri concessori o autorizzazione (nel caso di opere in difformità agli stessi);
- Certificato di iscrizione alla camera di commercio ;
- Copia autentica del titolo di proprietà o altro titolo;
- Visura e planimetria catastale;
- Domanda in Bollo per il rilascio dell'autorizzazione allo scarico ai sensi della L.R 27/86 (mod.A) e n° **4 copie** di relazione dell'impianto di smaltimento dei liquami con relativa scheda caratteristiche, planimetria ubicazione e relazione idrogeologico ambientale;
- Dichiarazione redatta nelle forme di cui al D.P.R 445/2000 che attesti il sistema di smaltimento dei reflui prodotti nei locali oggetto dell'abuso qualora usufruiscano degli scarichi e dell'impianto preesistente senza determinare variazione qualitativa e quantitativa dei reflui;
- Dichiarazione ai sensi della l. 373/76 ovvero L. 10/91;
- Nulla Osta al mantenimento delle opere oggetto della richiesta di concessione edilizia in Sanatoria rilasciato dall'Ente preposto alla tutela del vincolo Soprintendenza BB.CC.AA.

- Versamento di € 280,00 sul c.c.p. 49436850 intestato a Azienda U.S.L 3 Via S.Maria La Grande n° 5 95124 Catania – Dipartimento di prevenzione, come tassa per rilascio parere sanitario;
- N° 2 Marche da Bollo da € 14,62;
- Versamento di € 262,00 come spese di trascrizione della concessione nell'ufficio registri Immobiliari.
- Perizia Giurata a firma del tecnico abilitato, che attesti la corrispondenza e la conformità di tutte le opere esistenti nel lotto con quanto rappresentato negli elaborati progettuali a corredo ;
- Versamento dei diritti di segreteria per rilascio concessione edilizia in sanatoria di € 15,49 sul conto corrente n° 15832959 intestato al servizio di tesoreria del Comune di Tremestieri Etneo.

Tali documenti nel 2006 non furono integrati .

Il Comune di Tremestieri Etneo con prot. 2189/VII Dir. Del 23/11/2009 avvia il procedimento di diniego, dove considera scaduti i termini fissati per l'integrazione con precedente comunicazione prot.17636 del 24/10/2006 per carenza di documentazione.

COMUNICAZIONI CTU CON UFFICIO SANATORIA



Da comunicazioni ottenute dai tecnici presenti presso l'ufficio Sanatoria non è stato possibile avere un calcolo sommario delle spese da sostenere per la ripresa della pratica, ma importante sapere che il comune si ritiene pronto per riesaminare la pratica con i relativi documenti ed allegati da integrare.



Detto ciò il sottoscritto Geom. Petronio Carmelo in qualità di CTU ai sensi dell'art. 13 Bis del codice di procedura civile comma 7 ha ritenuto opportuno quantificare in linea di massima i costi da dover sostenere per un futura regolarizzazione e conclusione delle pratiche oggetto di condono.

STIMA COSTI PER LA CHIUSURA DELLE PRATICHE DI CONDONO :

Piano Adibito a Laboratorio Artigianale depositata il 02/04/1986 con **protocollo n° 3841 n° progressivo 0247570700/1**, in ditta con assegnazione pratica n° 174/86.

- Da conteggio e da verifiche interne l'importo oblazione versato per il locale da adibire a deposito fu di Lire 571,000 pari ad € 294,90;

Da conteggio la differenza dell'oblazione ammontava nell'anno 2006 ad € 1.363,61 (triplicato per mancato versamento inerente la seconda e terza rata).

In allegato tabella capitali + Interessi fino al 2006



Capitale: € 1.363,61

Data Iniziale: 16/12/1990

Data Finale: 31/01/2006

Interessi: Nessuna capitalizzazione

Dal:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
16/12/1990	31/12/1996	€ 1.363,61	10,00%	2207	€ 824,52
01/01/1997	31/12/1998	€ 1.363,61	5,00%	730	€ 136,36
01/01/1999	31/12/2000	€ 1.363,61	2,50%	731	€ 68,27
01/01/2001	31/12/2001	€ 1.363,61	3,50%	365	€ 47,73
01/01/2002	31/12/2003	€ 1.363,61	3,00%	730	€ 81,82
01/01/2004	31/01/2006	€ 1.363,61	2,50%	762	€ 71,17

Totale colonna giorni: 5525

Totale interessi legali: € 1.229,87

Capitale + interessi legali: € 2.593,48

Dal 2006 al 09/08/2023 l'ammontare capitale ammontava ad € 2.593,48



Dal 2006 al 2023 il capitale di € 2.593,48 deve essere calcolato con gli interessi riportati nella tabella successiva;

Capitale: € 2.593,48					
Data Iniziale: 31/01/2006					
Data Finale: 09/08/2023					
Interessi: Nessuna capitalizzazione					
Dal:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
31/01/2006	31/12/2007	€ 2.593,48	2,50%	699	€ 124,17
01/01/2008	31/12/2009	€ 2.593,48	3,00%	731	€ 155,82
01/01/2010	31/12/2010	€ 2.593,48	1,00%	365	€ 25,93
01/01/2011	31/12/2011	€ 2.593,48	1,50%	365	€ 38,90
01/01/2012	31/12/2013	€ 2.593,48	2,50%	731	€ 129,85
01/01/2014	31/12/2014	€ 2.593,48	1,00%	365	€ 25,93
01/01/2015	31/12/2015	€ 2.593,48	0,50%	365	€ 12,97
01/01/2016	31/12/2016	€ 2.593,48	0,20%	366	€ 5,20
01/01/2017	31/12/2017	€ 2.593,48	0,10%	365	€ 2,59
01/01/2018	31/12/2018	€ 2.593,48	0,30%	365	€ 7,78
01/01/2019	31/12/2019	€ 2.593,48	0,80%	365	€ 20,75
01/01/2020	31/12/2020	€ 2.593,48	0,05%	366	€ 1,30
01/01/2021	31/12/2021	€ 2.593,48	0,01%	365	€ 0,26
01/01/2022	31/12/2022	€ 2.593,48	1,25%	365	€ 32,42
01/01/2023	09/08/2023	€ 2.593,48	5,00%	221	€ 78,51
Totale colonna giorni: 6399					
Totale interessi legali: € 662,38					
Capitale + interessi legali: € 3.255,86					

Totale capitale + Interessi al 09/08/2023 € 3.255,86

TOTALE OBLAZIONE DA VERSARE AL 09/08/2023 € 3.255,86

TOTALE ONERI CONCESSORI € 7.019,17

TOTALE DA VERSARE RIF. PRATICA 174/86 € 10.275,00

Si allega Tabella Calcolo Oneri

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

SCHEDA PARAMETRICA CALCOLO ONERI CONCESSORI CONDONO EDILIZIO LEGGE 47/85						
Legge n. 47/85						
DITTA:		CO				
RIF:		LOCALE ARTIGIANALE				
TABELLA 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE						
CLASSI DI SUPERFICIE (1)	ALLOGGI (2)	SUPERFICIE UTILE (3)	RAPPORTO (4) = (3) : S.U.	% INCREMENTO (5)	INCREMENTO X CLASSI DI SUPERFICIE	
< 0 - 95		0,00	0,00	0	0,00	
> 95 ----> 110		0,00	0,00	5	0,00	
> 110 ----> 130		0,00	0,00	15	0,00	
> 130 ----> 160		0,00	0,00	30	0,00	
> 160		175,09	1,00	50	50,00	
S.U.		175,09			SOMMA 50,00	

TABELLA 2 - SUPERFICIE PER SERVIZI	
DESTINAZIONI	S.N.R.
Cantine, soffitte, locali motore, ascensore, cabine idriche, livellatori comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze	0,00
Autorimesse [] singole [] collettive	0,00
Androni d'ingresso e porticati liberi	0,00
Logge e balconi	0,00
TOTALE S.N.R.	0,00

TABELLA 3 - INCREMENTO PER		0,00
INTERVALLI	% INCREM.	
< = 50	0	0
>50 E <=75	10	0
>75 E <=100	20	0
> 100	30	0
INCREMENTO		0

SUPERFICIE RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI	
S. U.	175,09
S.N.R.	0,00
60% S.N.R.	0,00
Superficie Totale	175,09

TABELLA 4 - INCREMENTO PER PARTICOLARI CARATTERISTICHE (SELEZIONARE CON X)			
N° CARATTERIST.	% INCREM.	INCREM.	
0	0	0	
1	10	0	
2	20	0	
3	30	0	
4	40	0	
5	50	0	
INCREMENTO		0,00	
TOTALE INCREMENTI		50,00	
CLASSE EDIFICIO		10	
MAGGIORAZIONE		45	

SUPERFICIE PER ATTIVITA' TURISTICHE COMMERCIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI	
S. U.	0,00
S.N.R.	0,00
60% S.N.R.	0,00
Superficie Totale	0,00

A - COSTO MASSIMO A MQ. DELL'EDILIZIA AGEVOLATA	€	379,75
C - COSTO A MQ. MAGGIORATO [Bx(1+M/100)]	€	550,64
D - COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO	€	96.411,12

TABELLA RELATIVA ALLA QUOTA DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE							
CLASSE (A)			TIPOLOGIA (B) (selezionare con X)				
1,00	5,00	0,00	CASE UNIFAMILIARI	X	0,00	0,00	
2,00	5,10	0,00	EDIFICI FINO A 4 PIANI		0,50	0,00	
3,00	5,30	0,00	EDIFICI CON PIU' DI 4 PIANI		1,00	0,00	
4,00	5,50	0,00	EDIFICI A TORRE		2,50	0,00	
5,00	5,80	0,00	EDIFICI CON SUP. >160MQ		6,00	0,00	
6,00	6,10	0,00				0,00	
7,00	6,50	0,00	DESTINAZIONE (C) (selezionare con X)				
8,00	7,00	0,00	ZONA A		5,00	0,00	
9,00	7,60	0,00	ZONA B		1,50	0,00	
10,00	8,20	8,20	ZONA C		1,75	0,00	
11,00	9,00	0,00	ALTRE ZONE	X	4,00	4,00	
		8,20					4,00

CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE							
CLASSE	8,20	TIPOLOGIA	0,00	DESTINAZIONE	4,00	TOTALE	12,20
					IMPORTO COMPLESSIVO COSTO DI COSTRUZIONE RIDOTTO AL 50%		
	€	96.411,12	0,1220			€	5.881,06

IMPORTI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE A MC. (già ridotti del 50%)			
	SELEZIONARE CON X		
Residenziale dentro e fuori zone A e B (nuove realizzazioni)		€ 1,175	€ 0,000
Residenziale entro zone A e B (Ristrutturazioni e ampliamenti)		€ 0,801	€ 0,000
Turistico		€ 0,839	€ 0,000
Agricolo (salvo esenzioni di legge)	X	13,00 €	€ 13,000
			€ 13,000
Commerciale e direz. fuori zone A e B (euro per metro quadrato lordo)		€ 7,437	€ 0,000
Commerciale e direz. fuori zone A e B, ma all'interno di edifici Residenziali (euro per metro cubo)		€ 1,175	€ 0,000
Commerciale e direz. entro zone A e B (euro per metro quadrato lordo)		€ 5,35	€ 0,000
Commerciale e direz. entro zone A e B, ma all'interno di edifici Residenziali (euro per metro cubo)		€ 0,801	€ 0,000
Artigianale fuori zona artigianale (euro per metro quadro lordo)	X	13,00 €	€ 13,000
Artigianale entro zona artigianale (euro per metro quadro lordo)		€ 0,000	€ 0,000
Industriale fuori zone industriali (euro per metro quadro lordo)		€ 0,646	€ 0,000
Industriale entro zone industriali (euro per metro quadro lordo)		€ 0,000	€ 0,000
Industriale nel verde agricolo (euro per metro quadro lordo)		€ 0,258	€ 0,000
ONERI DI URBANIZZAZIONE ATTIVITA' COMMERCIALI AL MQ.			
ATTIVITA' COMMERCIALE - ZONA A. B			
SL - Mq.		€ 0,00	
ATTIVITA' COMMERCIALE - ALTRE ZONE			
SL - Mq.	0,000	€ 0,00	€ -
Totale Oneri attivita' commerciale		€	-
ONERI DI URBANIZZAZIONE ATTIVITA' ARTIGIANALI AL MQ.			
ATTIVITA' ARTIGIANALE (Fuori zona artigianale)			
SL - Mq.	175,09	€ 13,000	€ 1.138,09
ATTIVITA' ARTIGIANALE (Entro zona artigianale)			
SL - Mq.	0,00	€ 0,000	€ -
Totale Oneri attivita' artigianale		€	1.138,09
ONERI DI URBANIZZAZIONE ATTIVITA' INDUSTRIALE AL MQ.			
ATTIVITA' INDUSTRIALE (Fuori zona industriale)			
SL - Mq.	0,00	€ 0,000	€ -
ATTIVITA' INDUSTRIALE (Fuori zona industriale)			
SL - Mq.	0,00	€ 0,000	€ -
ATTIVITA' INDUSTRIALE (Nel verde agricolo)			
SL - Mq.	0,00	€ 0,000	€ -
Totale Oneri attivita' industriale		€	-
ONERI OPERE RESIDENZIALI			
		Importo Euro/mc.	IMPORTO COMPLESSIVO ONERI DI URBANIZZAZIONE RIDOTTI AL 50%
MC.			€ -
MQ.			€ -
Sommano Oneri di urbanizzazione Euro		€	1.138,09
IMPORTO COMPLESSIVO ONERI CONCESSORI (Costo + Oneri)		€	7.019,17

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA COSTI PER LA CHIUSURA DELLE PRATICHE DI CONDONO : 171/86

- **Piano Adibito a Civile Abitazione piano seminterrato** depositata richiesta il 02/04/1986 con protocollo n° 3838 n° progressivo 0247570612. in ditta con assegnazione pratica 171/86.
- **Piano adibito a civile abitazione piano Sottotetto** depositata il 02/04/1986 con protocollo 3838 n° progressivo 0247570612/1. in ditta con assegnazione pratica 171/86.

- Da conteggio e da verifiche interne Per i locali da adibire a civile abitazione (piano seminterrato e piano sottotetto) Lire 1.398,000 pari ad € 722,01 (di cui lire 822,000 pari ad € 424,53 per il piano sottotetto e Lire 576,00 pari ad € 294,48 per il piano residenziale al piano seminterrato).

TOTALE VERSATO € 722,01



Da conteggio la differenza dell'oblazione ammontava nell'anno 2006 ad € 4332,04 circa
 (triplicato per mancato versamento inerente la seconda e terza rata) $722,01 \times 3 = € 2.166,03 \times 2$
 = € 4.332,04 circa

Capitale: € 4.332,04					
Data Iniziale: 16/12/1990					
Data Finale: 31/01/2006					
Interessi: Nessuna capitalizzazione					
Dai:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
16/12/1990	31/12/1996	€ 4.332,04	10,00%	2207	€ 2.619,40
01/01/1997	31/12/1998	€ 4.332,04	5,00%	730	€ 433,20
01/01/1999	31/12/2000	€ 4.332,04	2,50%	731	€ 216,90
01/01/2001	31/12/2001	€ 4.332,04	3,50%	365	€ 151,62
01/01/2002	31/12/2003	€ 4.332,04	3,00%	730	€ 259,92
01/01/2004	31/01/2006	€ 4.332,04	2,50%	762	€ 226,10
Totale colonna giorni: 5525					
Totale interessi legali: € 3.907,14					
Capitale + interessi legali: € 8.239,18					

Dal 2006 al 09/08/2023 l'ammontare capitale ammonta ad € € 8.239,18

Dal 2006 al 2023 il capitale di € 8.239,18 deve essere calcolato con gli interessi riportati nella tabella successiva;

Capitale: € 8.239,18					
Data Iniziale: 31/01/2006					
Data Finale: 09/08/2023					
Interessi: Nessuna capitalizzazione					
Dal:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
31/01/2006	31/12/2007	€ 8.239,18	2,50%	699	€ 394,46
01/01/2008	31/12/2009	€ 8.239,18	3,00%	731	€ 495,03
01/01/2010	31/12/2010	€ 8.239,18	1,00%	365	€ 82,39
01/01/2011	31/12/2011	€ 8.239,18	1,50%	365	€ 123,59
01/01/2012	31/12/2013	€ 8.239,18	2,50%	731	€ 412,52
01/01/2014	31/12/2014	€ 8.239,18	1,00%	365	€ 82,39
01/01/2015	31/12/2015	€ 8.239,18	0,50%	365	€ 41,20
01/01/2016	31/12/2016	€ 8.239,18	0,20%	366	€ 16,52
01/01/2017	31/12/2017	€ 8.239,18	0,10%	365	€ 8,24
01/01/2018	31/12/2018	€ 8.239,18	0,30%	365	€ 24,72
01/01/2019	31/12/2019	€ 8.239,18	0,80%	365	€ 65,91
01/01/2020	31/12/2020	€ 8.239,18	0,05%	366	€ 4,13
01/01/2021	31/12/2021	€ 8.239,18	0,01%	365	€ 0,82
01/01/2022	31/12/2022	€ 8.239,18	1,25%	365	€ 102,99
01/01/2023	09/08/2023	€ 8.239,18	5,00%	221	€ 249,43
Totale colonna giorni: 6399					
Totale interessi legali: € 2.104,34					
Capitale + interessi legali: € 10.343,52					

Totale capitale + Interessi al 09/08/2023 € 10.343,52

TOTALE OBLAZIONE DA VERSARE AL 09/08/2023 € 10.343,52

TOTALE ONERI CONCESSORI € 2.844,40 + 2.726,49 = € 5.571,00

TOTALE DA VERSARE RIF. PRATICA 171/86 € 15.915,00

Si allega Tabella Calcolo Oneri inerente le due pratiche



SCHEDA PARAMETRICA CALCOLO ONERI CONCESSORI CONDONO EDILIZIA LEGGE 47/85						
Legge n. 47/85						
DITTA:						
RIF:		ABITAZIONE SEMINTERRATO				
TABELLA 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE						
CLASSI DI SUPERFICIE (1)	ALLOGGI (2)	SUPERFICIE UTILE (3)	RAPPORTO (4) = (3) : S.U.	% INCREMENTO (5)	INCREMENTO X CLASSI DI SUPERFICIE	
< 0 ----> 95		0,00	0,00	0	0,00	
> 95 ----> 110		99,85	1,00	5	5,00	
> 110 ----> 130		0,00	0,00	15	0,00	
> 130 ----> 160		0,00	0,00	30	0,00	
> 160		0,00	0,00	50	0,00	
S.U.		99,85			SOMMA	5,00

TABELLA 2 - SUPERFICIE PER SERVIZI		S.N.R.
Cantine, soffitte, locali motore, ascensori, scale idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a diretto servizio delle residenze		0,00
Autorimesse () singole () collettive		0,00
Androni d'ingresso e porticati liberi		0,00
Logge e balconi		0,00
TOTALE S.N.R.		0,00

TABELLA 3 - INCREMENTO PER		0,00
INTERVALLI	% INCREM.	
<= 50	0	0
>50 E <=75	10	0
>75 E <=100	20	0
> 100	30	0
INCREMENTO		0

SUPERFICIE RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI		
S. U.	99,85	
S.N.R.	0,00	
60% S.N.R.	0,00	
Superficie Totale	99,85	

TABELLA 4 - INCREMENTO PER PARTICOLARI CARATTERISTICHE (SELEZIONARE CON X)			
N° CARATTERIST.	% INCREM.	INCREM.	
0	0	0	
1	10	0	
2	20	0	
3	30	0	
4	40	0	
5	50	0	
INCREMENTO		0,00	
TOTALE INCREMENTI		5,00	
CLASSE EDIFICIO		1	
MAGGIORAZIONE		0	

SUPERFICIE PER ATTIVITA' TURISTICHE COMMERCIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI		
S. U.	0,00	
S.N.R.	0,00	
60% S.N.R.	0,00	
Superficie Totale	0,00	

A - COSTO MASSIMO A MQ. DELL'EDILIZIA AGEVOLATA	€	379,75
C - COSTO A MQ. MAGGIORATO [Bx(1+M/100)]	€	379,75
D - COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO	€	37.918,04

TABELLA RELATIVA ALLA QUOTA DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE						
CLASSE (A)			TIPOLOGIA (B) (selezionare con X)			
1,00	5,00	5,00	CASE UNIFAMILIARI	X	0,00	0,00
			EDIFICI FINO A 4 PIANI		0,50	0,00
2,00	5,10	0,00	EDIFICI CON Più DI 4 PIANI		1,00	0,00
3,00	5,30	0,00	EDIFICI A TORRE		2,50	0,00
4,00	5,50	0,00	EDIFICI CON SUP. >160MQ		6,00	0,00
5,00	5,80	0,00			0,00	
6,00	6,10	0,00			0,00	
7,00	6,50	0,00	DESTINAZIONE (C) (selezionare con X)			
8,00	7,00	0,00	ZONA A		5,00	0,00
9,00	7,60	0,00	ZONA B		1,50	0,00
10,00	8,20	0,00	ZONA C		1,75	0,00
11,00	9,00	0,00	ALTRE ZONE	X	4,00	4,00
		5,00			4,00	

CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE							
CLASSE	5,00	TIPOLOGIA	0,00	DESTINAZIONE	4,00	TOTALE	9,00
			ALIQUOTA	IMPORTO COMPLESSIVO COSTO DI COSTRUZIONE RIDOTTO AL 50%			
€	37.918,04		0,0900	€			1.706,31

IMPORTI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE A MC. (già ridotti del 50%)					
			SELEZIONARE CON X		
Residenziale dentro e fuori zone A e B (nuove realizzazioni)				€ 1,175	€ 0,000
Residenziale entro zone A e B (Ristrutturazioni e ampliamenti)				€ 0,801	€ 0,000
Turistico				€ 0,839	€ 0,000
Agricolo (salvo esenzioni di legge)			X	13,00 €	€ 13,000
					€ 13,000
Commerciale e direz. fuori zone A e B (euro per metro quadrato lordo)				€ 7,437	€ 0,000
Commerciale e direz. fuori zone A e B, ma all'interno di edifici Residenziali (euro per metro cubo)				€ 1,175	€ 0,000
Commerciale e direz. entro zone A e B (euro per metro quadrato lordo)				€ 5,35	€ 0,000
Commerciale e direz. entro zone A e B, ma all'interno di edifici Residenziali (euro per metro cubo)				€ 0,801	€ 0,000
Artigianale fuori zona artigianale (euro per metro quadro lordo)				13,00 €	€ 0,000
Artigianale entro zona artigianale (euro per metro quadro lordo)				€ 0,090	€ 0,000
Industriale fuori zone industriali (euro per metro quadro lordo)				€ 0,646	€ 0,000
Industriale entro zone industriali (euro per metro quadro lordo)				€ 0,900	€ 0,000
Industriale nel verde agricolo (euro per metro quadro lordo)				€ 0,258	€ 0,000
ONERI DI URBANIZZAZIONE ATTIVITA' COMMERCIALI AL MQ.					
ATTIVITA' COMMERCIALE - ZONA A, B					
SL - Mq.		€ 0,00			
ATTIVITA' COMMERCIALE - ALTRE ZONE					
SL - Mq.	0,000	€ 0,00	€		-
Totale Oneri attivita' commerciale					€
ONERI DI URBANIZZAZIONE ATTIVITA' ARTIGIANALI AL MQ.					
ATTIVITA' ARTIGIANALE (Fuori zona artigianale)					
SL - Mq.	175,09	€ 13,000	€		1.138,09
ATTIVITA' ARTIGIANALE (Entro zona artigianale)					
SL - Mq.	0,00	€ 0,000	€		-
Totale Oneri attivita' artigianale					€
ONERI DI URBANIZZAZIONE ATTIVITA' INDUSTRIALE AL MQ.					
ATTIVITA' INDUSTRIALE (Fuori zona industriale)					
SL - Mq.	0,00	€ 0,000	€		-
ATTIVITA' INDUSTRIALE (Fuori zona industriale)					
SL - Mq.	0,00	€ 0,000	€		-
ATTIVITA' INDUSTRIALE (Nel verde agricolo)					
SL - Mq.	0,00	€ 0,000	€		-
Totale Oneri attivita' industriale					€
ONERI OPERE RESIDENZIALI					
			Importo Euro/mc.	IMPORTO COMPLESSIVO ONERI DI URBANIZZAZIONE RIDOTTI AL 50%	
MC.	380,000	€ 13,000	€		4.940,00
MQ.			€		-
Sommano Oneri di urbanizzazione Euro					€
IMPORTO COMPLESSIVO ONERI CONCESSORI (Costo + Oneri)					€
					2.844,40

SCHEDA PARAMETRICA CALCOLO ONERI CONCESSIONI CONDONO EDILIZIO LEGGE 47/85						
Legge n. 47/85						
DITTA:						
RIF:		ABITAZIONE SOTTOTETTO				
TABELLA 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE						
CLASSI DI SUPERFICIE (1)	ALLOGGI (2)	SUPERFICIE UTILE (3)	RAPPORTO (4) = (3) : S.U.	% INCREMENTO (5)	INCREMENTO X CLASSI DI SUPERFICIE	
< 0 - 95		92,95	1,00	0	0,00	
> 95 ---> 110		0,00	0,00	5	0,00	
> 110 ---> 130		0,00	0,00	15	0,00	
> 130 ---> 160		0,00	0,00	30	0,00	
> 160		0,00	0,00	50	0,00	
S.U.		92,95			SOMMA 0,00	

TABELLA 2 - SUPERFICIE PER SERVIZI		S.N.R.
Cantinoie, soffitte, locali motore, ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze		0,00
Autorimesse [] singole [] collettive		0,00
Androni d'ingresso e porticati bibbi		0,00
Logge e balconi		0,00
TOTALE S.N.R.		0,00

TABELLA 3 - INCREMENTO PER		0,00
INTERVALLI	% INCREM.	
< = 50	0	0
>50 E <=75	10	0
>75 E <=100	20	0
> 100	30	0
INCREMENTO		0

SUPERFICIE RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI		
S. U.	92,95	
S.N.R.	0,00	
60% S.N.R.	0,00	
Superficie Totale	92,95	

TABELLA 4 - INCREMENTO PER PARTICOLARI CARATTERISTICHE (SELEZIONARE CON X)			
N° CARATTERIST.	% INCREM.	INCREM.	
0	0	0	
1	10	0	
2	20	0	
3	30	0	
4	40	0	
5	50	0	
INCREMENTO		0,00	
TOTALE INCREMENTI		0,00	
CLASSE EDIFICIO		1	
MAGGIORAZIONE		0	

SUPERFICIE PER ATTIVITA' TURISTICHE COMMERCIALI, RELATIVE SERVIZI ED ACCESSORI		
S. U.	0,00	
S.N.R.	0,00	
60% S.N.R.	0,00	
Superficie Totale	0,00	

A - COSTO MASSIMO A MQ. DELL'EDILIZIA AGEVOLATA	€	379,75
C - COSTO A MQ. MAGGIORATO [Bx(1+M/100)]	€	379,75
D - COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO	€	35.297,76

TABELLA RELATIVA ALLA QUOTA DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE						
CLASSE (A)			TIPOLOGIA (B) (selezionare con X)			
1,00	5,00	5,00	CASE UNIFAMILIARI	X	0,00	0,00
2,00	5,10	0,00	EDIFICI FINO A 4 PIANI		0,50	0,00
3,00	5,30	0,00	EDIFICI CON PIU' DI 4 PIANI		1,00	0,00
4,00	5,50	0,00	EDIFICI A TORRE		2,50	0,00
5,00	5,80	0,00	EDIFICI CON SUP. >160MQ		6,00	0,00
6,00	6,10	0,00				8,00
7,00	6,50	0,00	DESTINAZIONE (C) (selezionare con X)			
8,00	7,00	0,00	ZONA A		5,00	0,00
9,00	7,60	0,00	ZONA B		1,50	0,00
10,00	8,20	0,00	ZONA C		1,75	0,00
11,00	9,00	0,00	ALTRE ZONE	X	4,00	4,00
		5,00				4,00

CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE							
CLASSE	5,00	TIPOLOGIA	0,00	DESTINAZIONE	4,00	TOTALE	9,00
				IMPORTO COMPLESSIVO COSTO DI COSTRUZIONE RIDOTTO AL 50%			
			ALIQUOTA				
			€ 35,297,76	0,0900			€ 1.588,40

IMPORTI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE A MC. (già ridotti del 50%)			
	SELEZIONARE CON X		
Residenziale dentro e fuori zone A e B (nuove realizzazioni)		€ 1,175	€ 0,000
Residenziale entro zone A e B (Ristrutturazioni e ampliamenti)		€ 0,801	€ 0,000
Turistico		€ 0,839	€ 0,000
Agricolo (salvo esenzioni di legge)	X	13,00 €	€ 13,000
		€ 13,000	
Commerciale e direz. fuori zone A e B (euro per metro quadrato lordo)		€ 7,437	€ 0,000
Commerciale e direz. fuori zone A e B, ma all'interno di edifici Residenziali (euro per metro cubo)		€ 1,175	€ 0,000
Commerciale e direz. entro zone A e B (euro per metro quadrato lordo)		€ 5,35	€ 0,000
Commerciale e direz. entro zone A e B, ma all'interno di edifici Residenziali (euro per metro cubo)		€ 0,801	€ 0,000
Artigianale fuori zona artigianale (euro per metro quadro lordo)		13,00 €	€ 0,000
Artigianale entro zona artigianale (euro per metro quadro lordo)		€ 0,000	€ 0,000
Industriale fuori zone industriali (euro per metro quadro lordo)		€ 0,646	€ 0,000
Industriale entro zone industriali (euro per metro quadro lordo)		€ 0,090	€ 0,000
Industriale nel verde agricolo (euro per metro quadro lordo)		€ 0,258	€ 0,000
ONERI DI URBANIZZAZIONE ATTIVITA' COMMERCIALI AL MQ.			
ATTIVITA' COMMERCIALE - ZONA A, B			
SL - Mq.		€ 0,00	
ATTIVITA' COMMERCIALE - ALTRE ZONE			
SL - Mq.	0,000	€ 0,00	€ -
Totale Oneri attivita' commerciale			€ -
ONERI DI URBANIZZAZIONE ATTIVITA' ARTIGIANALI AL MQ.			
ATTIVITA' ARTIGIANALE (Fuori zona artigianale)			
SL - Mq.	175,09	€ 13,000	€ 1.138,09
ATTIVITA' ARTIGIANALE (Entro zona artigianale)			
SL - Mq.	0,00	€ 0,000	€ -
Totale Oneri attivita' artigianale			€ 1.138,09
ONERI DI URBANIZZAZIONE ATTIVITA' INDUSTRIALE AL MQ.			
ATTIVITA' INDUSTRIALE (Fuori zona industriale)			
SL - Mq.	0,00	€ 0,000	€ -
ATTIVITA' INDUSTRIALE (Fuori zona industriale)			
SL - Mq.	0,00	€ 0,000	€ -
ATTIVITA' INDUSTRIALE (Nel verde agricolo)			
SL - Mq.	0,00	€ 0,000	€ -
Totale Oneri attivita' industriale			€ -
ONERI OPERE RESIDENZIALI			
		Importo Euro/mc.	IMPORTO COMPLESSIVO ONERI DI URBANIZZAZIONE RIDOTTI AL 50%
MC.	250,000	€ 13,000	€ 3.280,00
MQ.			€ -
Sommano Oneri di urbanizzazione Euro			€ 1.138,09
IMPORTO COMPLESSIVO ONERI CONCESSORI (Costo + Oneri)			€ 2.726,49

RIEPILOGO SPESE E CHISURA PRATICHE SANATORIE

Considerata la stima dei costi sopra descritta lo scrivente ritiene opportuno descrivere anche i seguenti costi :

REGOLARIZZAZIONE POZZO ACQUA ESISTENTE

Sull'unità immobiliare oggetto di perizia e nello specifico sull'area esterna ai tempi fu realizzato un pozzo privato con superficie interna non identificata.

Da informazioni pervenute e da ricerche effettuate presso il genio civile per la regolarizzazione dello stesso gli importi si aggirano intorno alle **2.500,00 €**

DEMOLIZIONE GARAGE ABUSIVO

Come si evince dalla perizia precedentemente deposita, nello specifico a pagina n° 8 esternamente risulta essere edificato un edificio adibito a deposito auto "abusivo" e non regolarizzabile secondo le norme urbanistiche vigenti in quanto trattasi di struttura in muratura.

Nella fattispecie considerato che lo stesso non può essere regolarizzato, ritiene opportuno quantificare i costi di demolizione dello stesso con relativo trasporto a discarica dei materiali di risulta.

L'immobile da misure effettuate con Google Maps complessivamente misura circa 54 mq con copertura due falde avente come dimensioni 7,00 mt x 7,70 mt circa.

Si stimano i seguenti importi per la demolizione:

- **Demolizione di tramezzi non portanti** 15/25 cm, compreso trasporto dal piano stradale alle pubbliche discariche. Il calcolo considera i mq vuoto per pieno fino ad aperture di 4 mq.

$$7.70+7.00+7.70+7.00 = 29 \text{ ml}$$

$$29 \text{ ml} \times h \text{ 3,00} = 87 \text{ mq}$$

$$87 \text{ mq} \times \text{€ } 23,46 = \text{€ } \mathbf{2.041,02}$$



- - **RIMOZIONE MANTO struttura sottostante in legno:** Rimozione di manto di tegole o coppi di qualsiasi tipo, compreso il calo in basso e il trasporto a rifiuto in pubblica discarica. (si considera che la struttura del tetto non sia in C.A)

$7,70 \times 7,00 = 54 \text{mq}$
 $54 \text{mq} \times \text{€ } 25,52 = \text{€ } 1.378,08$

- **Smaltimento di materiale** proveniente da demolizioni e rimozioni comprensivo di oneri di discarica - MACERIE EDILI PULITE.

Da calcoli eseguiti si conteggiano 16 mc di macerie

Considerato che un cassone per il conferimento a discarica e relativo certificato di smaltimento costa circa 130 € per un capienza di 3 mc, sottraendo l'importo di 130 mq / 3 si ha l'importo al mc per il conferimento delle macerie edili.

Quindi

$43 \text{€ al mc} \times 16 \text{mc} = \text{€ } 688,00$

- **Rimozione di opere in legno, ferro e plastica** (serramenti e arredi) calcolati sulla superficie vuoto per pieno, compresi telaio, controtelaio, smurazione delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi, l'onere del carico e trasporto dal piano stradale alle pubbliche discariche. (porta ingresso garage - Basculante)

$8 \text{mq circa} \times \text{€ } 24,48 = \text{€ } 195,84$

Totale lavori € **4.303,00**

DIFFORMITA PIANO TERRA



Da elaborati grafici e da pratica presentata al comune inerente IL NULLA Osta per l'esecuzione dei Lavori è presente una scala che dal piano terra comunica con i piani seminterrati.

Tale scala dovrà essere regolarizzata urbanisticamente presentando una SCIA con relativa Sanzione di € 516,00 per lavori già eseguiti.

A livello catastale non necessita di aggiornamenti poiché già presente.

Spese Tecniche e Varie € 1.516,00

- *Si informa che gli importi descritti nella perizia integrativa sono stati calcolati autonomamente dal sottoscritto CTU considerato che l'ente comunale non ha la possibilità in quanto tutta la documentazione inerente le pratiche non è ancora presente negli archivi.*
- *I costi potrebbero Variare relativamente alla data di presentazione in cui sarà eseguita.*



TOTALI COSTI INDICATIVI DA SOSTENERE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

€ 31.913,08 + € 2.500,00 + € 4.303,00 + 1.516,00 = **€ 40.232,08**

Biancavilla 09/08/2023

Il CTU
Geom. Petronio Carmelo

