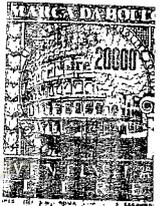


omarcato 30

Studio Tecnico
Ing. Arcangelo Emma
Corso Sicilia, 27- tel. 0934-571968
93017- San Cataldo (CL)

COD.FISC.: MME RNG 34R30 H792N
PART.IVA: 01422289857

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Causa di espropriazione immobiliare n°5/92 Reg.Gen. Es.

promossa da:

- Banco di Sicilia

[REDACTED]

Creditori intervenuti

- 1) [REDACTED]
 - 2) [REDACTED]
 - 3) [REDACTED]
 - 4) [REDACTED]
 - 5) [REDACTED]
 - 6) [REDACTED]
 - 7) [REDACTED]
 - 8) [REDACTED]
 - 9) [REDACTED]
 - 10) [REDACTED]
 - 11) [REDACTED]
 - 12) [REDACTED]
- contro: [REDACTED]

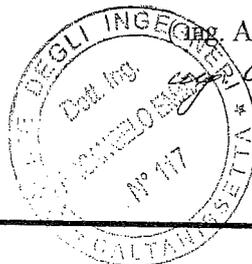
Relazione di perizia

nomina CTU 12/12/2001 - udienza: 22/05/2002

Giudice Esecutore: Dott.ssa Francesca La Russa

San Cataldo 25 marzo 2002

Il C.T.U.



Ing. Arcangelo Emma

Arcangelo Emma

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dep. 25/3/02

Al Sig. Giudice Esecutore Dott.ssa. Francesca La Russa

della Sezione Civile del Tribunale di Caltanissetta.

Oggetto: Espropriazione immobiliare n.5/92 R.G.E., promossa dal Banco di Sicilia,

rappresentato e difeso da [redacted] ato, contro i Sigg. [redacted]

[redacted] con l'intervento dei seguenti creditori:

- 1) [redacted]

- 2) [redacted] ([redacted])

- 3) [redacted]

- 4) [redacted]

- 5) [redacted]

- 6) [redacted]

- 7) [redacted]

- 8) [redacted]

- 9) [redacted]

- 10) [redacted]

- 11) [redacted]

- 12) [redacted]

Io sottoscritto ing. Arcangelo Emma, iscritto al n.117 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta, con domicilio in San Cataldo Cso Sicilia n.27, con ordinanza contestuale al giuramento del 12/12/2001, sono stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto, con l'incarico di riferire se l'immobile, fabbricato indicato con la particella n.113/2 e 113/3 del Foglio 228 di Caltanissetta, di proprietà dei [redacted] costruito in assenza di concessione edilizia, può essere sanato, quantificandone la relativa spesa di sanatoria.

[Handwritten signature]



304

In data 12/12/2001, in seguito a convocazione scritta, mi sono presentato dinanzi al Giudice Esecutore Dott.ssa. Francesca La Russa, nelle cui mani ho prestato giuramento secondo la formula di rito. Accettato l'incarico mi è stato fissato il termine di 90 giorni per il deposito della relazione scritta- entro il 12 marzo 2002. In data 21/12/2001 ho inviato al Sindaco di Caltanissetta - Ufficio Tecnico di Via Kennedy,16- una nota (allegato A) con la quale richiedevo una copia di tutta la pratica di sanatoria n.4575 prot. 0789 del 20/12/1986, presentata dalla [REDACTED] C.da Misteci s.n. del Comune di Caltanissetta. Dopo aver avuto la copia della pratica richiesta (Allegato B) ed avere esaminato dettagliatamente la stessa, in data 3/01/2002 richiedevo (Allegato C) al Sindaco di Caltanissetta la certificazione completa attestante la spesa di sanatoria, attinente alle competenze dell'Ufficio Tecnico Urbanistica e relativa alla pratica di sanatoria n.4575 prot.0789 del 20/12/1986, presentata dalla [REDACTED] C.da Misteci del Comune di Caltanissetta. Nel primo incontro con i funzionari dell'Ufficio Tecnico Urbanistica si è analizzato il quesito propostomi come C.T.U. dal Tribunale. Sono emersi alcuni concetti, utili a dare una risposta al quesito propostomi, qui di seguito esposti sinteticamente:

- il fabbricato, indicato con le particelle n.113/2 e n.113/3 del Foglio 228 di Caltanissetta, di proprietà [REDACTED] costruito in assenza di concessione edilizia, in base agli elementi dati, poteva essere sanato;
- gli interlocutori, nel qualità di funzionari dell'Ufficio Tecnico erano disponibili a dare tutte le spiegazioni possibili, ma non potevano attestare la spesa di sanatoria, secondo la richiesta che avevo fatto al Sig. Sindaco in data 3/01/2002;
- di tutta la spesa di sanatoria poteva essere indicata con certezza solo la parte relativa agli oneri concessori, comprendente il contributo relativo al costo di costruzione e la quota degli oneri di urbanizzazione, e la relativa obbligazione comprensiva degli

305



interessi legali, ma non era possibile con certezza quantificare altre componenti della spesa, in quanto dipendenti da elementi al momento incerti e indefiniti.

Dopo l'incontro coi funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale, ho preso contatto con l'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Caltanissetta per sapere se il terreno ove sorge il fabbricato in questione è soggetto a vincolo idrogeologico e contemporaneamente ha preso contatti con la Soprintendenza ai Beni Culturali per sapere se esisteva il vincolo paesaggistico.

In data 28 febbraio 2002 ho inviato una nota (Allegato D) all'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Caltanissetta - Gruppo 3°-Tutela- pregandolo di volermi rilasciare la certificazione attestante l'esistenza o l'inesistenza del vincolo idrogeologico nell'appezzamento in C.da Misteci indicato con le particelle n.113/2, n.113/3, n.132 e n.134 del foglio 228 del Comune di Caltanissetta.

[redacted] e in data 6 marzo 2002 ho presentato una richiesta (Allegato F) di proroga di trenta giorni per portare il termine di consegna della relazione dal 12 marzo 2002 al 12 aprile 2002.

L'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il giorno 6 marzo 2002 rilasciava un attestato (Allegato E1) in cui si specificava che il terreno indicato catastalmente dalle particelle di cui sopra era sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/23, zona XI A. di V. del Comune di Caltanissetta.

Successivamente il 15 marzo ho incontrato un funzionario della Soprintendenza che asseriva che il terreno dove sorge l'edificio in questione è sottoposto a vincolo paesaggistico della Media Valle del Salso, di cui al verbale n. 19 del 29/04/1994 D. A. 7732 del 9/10/1995 G.U.R.S. n. 61 del 25/11/1995.

Per la definizione delle spese occorrenti al fine di completare l'iter della sanatoria, in considerazione delle norme vigenti e delle informazioni acquisite negli Uffici Tecnici del

Comune, del Ripartimento delle Foreste, e della Soprintendenza ai Beni Culturali, occorre soffermarsi su un concetto fondamentale: alcune spese, come gli oneri concessori e l'oblazione, i diritti di segreteria e i diritti tecnici possono definirsi con sicurezza, altre, derivanti da particolari prescrizioni, indicate soltanto a conclusione dell'iter di sanatoria, non si possono definire con esattezza, ma soltanto con una certa approssimazione.

Specificamente per quanto riguarda il vincolo idrogeologico, quando il proprietario richiederà il nullaosta, da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste verrà richiesta una relazione geologica per conoscere la stratigrafia e le caratteristiche del terreno e in funzione della suddetta relazione saranno date delle indicazioni e delle prescrizioni particolari, dalle quali dipenderanno le spese da affrontare, anche se ciò non ostacolerà il completamento dell'iter della sanatoria.

Per quanto riguarda il vincolo paesaggistico, si rileva che il fabbricato, secondo quanto dichiarato nella domanda di sanatoria, è stato ultimato nel 1980, precedentemente alla istituzione del vincolo paesaggistico della Media Valle del Salso (istituito con D.A. 7732 del 9/10/1995). Quindi il fabbricato non è soggetto a sanzioni pecuniarie o amministrative, ma potrà essere sottoposto a semplici prescrizioni, che non potranno ostacolare il completamento dell'iter della sanatoria, ma che comporteranno delle spese che a priori non possono essere definite.

Adesso si passa ad analizzare quegli elementi che definiscono meglio i singoli costi.

A) CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE E ONERI DI URBANIZZAZIONE.

Per quanto riguarda la determinazione della somma totale degli oneri concessori, comprendente il contributo relativo al costo di costruzione e la quota oneri di

urbanizzazione. può essere definita con sicurezza, perché regolata da norme ben precise e di facile interpretazione.

Per il calcolo del contributo relativo al costo di costruzione ed agli oneri di

urbanizzazione occorre fare riferimento alle caratteristiche, alle dimensioni, alla data di ultimazione del fabbricato oggetto della perizia, alla data della presentazione della richiesta

della sanatoria dell'immobile, alle norme legislative succedutesi nel tempo ed ai suggerimenti ricevuti nei diversi incontri avuti coi funzionari dell'Urbanistica. Caltanissetta.

In particolare, seguendo le indicazioni della normativa vigente, con le istruzioni conformi al Decreto Ministeriale del 10.05.1977, non sempre di facile interpretazione, si fa riferimento:

a) all'incremento per superficie utile abitabile in funzione alle classi di superficie (art.5 del D.M. del 10.05.1977);

b) alle superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art.2 del D.M. del 10.05.1977);

c) all'incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art.6 del D.M. del 10.05.1977);

d) all'incremento per particolari caratteristiche (art.6 del D.M. del 10.05.1977);

e) al costo massimo a mq dell'edilizia agevolata;

f) al costo a mq di costruzione maggiorato in funzione del costo massimo dell'edilizia agevolata: e della maggiorazione

g) al costo di costruzione, in funzione della superficie complessiva e della superficie totale non residenziale;

h) agli oneri di urbanizzazione in funzione del costo unitario/mq.

Per una migliore comprensione dei calcoli relativi agli oneri concessori si vedano i particolari delle tabelle esplicative della pagina seguente.

308

TABELLA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

Classi di superficie (m ²)	Alloggi (n.)	Superficie utile abitabile (mq.)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art.5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4)=(3) : Su	(5)	(6)=(4)x(5)
< 95			0	0	0
>95 - 110			0	5	0
>110 -130			0	15	0
>130 -160	1	144,73	1	30	30
>160			0	50	0
Su		144,73	Somma i ₁		30

TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2).

DESTINAZIONI		Superficie netta di servizi e accessori (mq)
(7)		(8)
a	Cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze.	
b	Autorimesse singole <input type="checkbox"/> Autorimesse collettive <input type="checkbox"/>	
c	Androni d'ingresso e porticati liberi	
d	Logge e balconi	
Snr		0,00
Snr/Su x 100 = % 0,00		

TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6)

Intervalli di variabilità del rapporto per cento Snr/Su x 100	ipotesi che ricorre	% Incremento
(9)	(10)	(11)
< 50	<input type="checkbox"/>	0
>50 - 75	<input type="checkbox"/>	10
>75 -100	<input type="checkbox"/>	20
>100	<input type="checkbox"/>	30
Somma i ₂		0

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie mq.
(17)	(18)	(19)
1 Su (art. 3)	Superficie utile abitabile	144,73
2 Snr (art. 2)	Superficie netta non residenziale	0,00
3 60% Snr	Superficie ragguagliata	0,00
4=1+3 Sc (art. 2)	Superficie complessiva	144,73

TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 6)

Numero di caratteristiche	ipotesi che ricorre	% Incremento
(12)	(13)	(14)
0	<input type="checkbox"/>	0
1	<input type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30
4	<input type="checkbox"/>	40
5	<input type="checkbox"/>	50
Somma i ₃		0

SUPERFICI PER ATTIVITA' TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie mq.
(20)	(21)	(22)
1 Sn (art. 9)	Superficie netta non residenziale	0,00
2 Sa (art. 9)	Superficie accessori	
3 60% Sa	Superficie ragguagliata	0,00
4=1+3 St (art. 9)	Superficie totale non residenziale	0,00

Totale incrementi i ₁ +i ₂ +i ₃	Classe edificio	% Maggiorazione
	(15)	(16) M
30	VI	25

A - Costo massimo a mq. dell'edilizia agevolata
 B - Costo a mq. di costruzione maggiorato A x (1 + M/100)
 C - Costo di costruzione dell'edificio (Sc + St) x B
 Q% = A+B+C 5,6+0,0+3,5
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE =

ONERI DI URBANIZZAZIONE
 520,8 x 2/m³ L. 2,310
TOTALE ONERI CONCESSORI =

L. 190.000 (L/mq)
 L. 237.500 (L/mq)
 L. 24.373.373
 L. 9,10
 L. 2.127.977
 L. 1.993.013
 L. 1.011.013

Il totale degli oneri concessori calcolato in euro, che è di € 2.236,79 (pari a L.4.331.029), per l'art. 27 della Legge Regionale 37/85, viene ridotto del 50% e quindi diviene € 1.118,40 (pari a L.2.165.514). In base al comma 10 dell'art.39 della legge 724/94 con decorrenza dal 03 marzo 1995 sino al completamento dell'iter della sanatoria (presumibile verso fine giugno del 2002) bisogna versare il 10% di interessi sugli oneri concessori che ammontano a € 1.118,40 (pari a L.2.165.514).

Calcolo degli interessi sugli oneri concessori dal 03/03/1995 al 30/06/2002 (equivalenti ad un periodo di 88 mesi): $((0,10 \times 88) : 12) \times € 1.118,40 = € 820,16$ (pari a L.1.588.051).

Somma degli oneri concessori + interessi: € 1.118,40 + € 820,16 =

A) = € 1.938,56 (pari a L. 3.753.575)

B) CALCOLO DELL'OBLAZIONE

Nella costruzione la superficie (Su= 144,73 mq), per le sue caratteristiche, è tutta utile

Nell'anno 1980, data di ultimazione della costruzione, l'oblazione era stata fissata in L. 36.000 per ogni metro quadro realizzato - pari a € 18,59.

La suddetta oblazione di € 18,59 - non essendo stata stipulata nessuna convenzione - viene ridotta solo di 1/3 divenendo € 12,39 (pari a L.24.000)

L'oblazione da versare è: mq 144,73 x €/mq 12,39 = € 1.793,20 (pari a L.3.472.128)

Per la ritardata presentazione dell'istanza ai sensi della legge 68/88, all'oblazione bisogna aggiungere gli interessi così distinti dall' 1/04/1986 al 30/09/1986 (sei mesi) nella misura del 2% e dall' 1/10/1986 al 31/12/1986 (tre mesi) nella misura del 3%. In totale gli interessi dell'oblazione sono: $6 \times 2\% + 3 \times 3\% = 21\%$. Quindi l'oblazione con gli interessi diviene:

€ 1.793,20 x 1,21 = € 2.169,77 (pari a L. 4.201.264)

██████████ all'atto della richiesta della sanatoria aveva dichiarato che la superficie utile era di mq 62,16 e la superficie non residenziale di mq 78,96 mentre nella realtà la superficie di mq 144,73, è tutta utile. Questa errata valutazione ha portato il richiedente, in

sanatoria, che ha scelto la distribuzione del versamento in sedici rate, ad una oblazione inferiore a quella dovuta. Inoltre il richiedente ha versato solamente le prime cinque rate per un totale di L.1.043.950 (pari a € 539,16) - inferiore di L. 354.535 (pari a € 183,10), per la precedente errata valutazione, alle prime cinque rate dovute per un totale di L. 1.398.485 (pari a € 722,26).

L'oblazione complessiva da versare con gli interessi è calcolata in € 2.572,07 (pari a L.4.980,219).

L'oblazione parziale (delle prime cinque rate) è stata di L.1.043.950 (pari a € 539,16)

Oblazione versata in meno nelle prime cinque rate L. 354.535 (pari a € 183,10)

Rate non pagate (somma delle rate dalla n.6 alla n.16) L. 3.602.022 (pari a € 1.860,29).

Dell'oblazione, relativa alle prime cinque rate, versata in meno (€183,10), si calcolano gli interessi (differenziati nei vari periodi) che vanno dal gennaio del 1987 a giugno del 2002

L'importo delle rate non pagate, ai sensi del comma 6 dell'art 39 della Legge n.724 del 23 dicembre 1994, va triplicato e di esso si calcolano gli interessi, differenziati nei vari periodi).

Angela Curcio

Calcolo degli interessi sull'importo delle oblazioni versate in meno nelle cinque rate

Importo iniziale	€ 183,10 (pari a L.354.535)
da gennaio 1987 fino a novembre 1990 (5%) mesi 47	€ 35,86 (pari a L. 69.429)
da dicembre 1990 fino a dicembre 1996 (10%) mesi 73	€ 111,39 (pari a L. 215.673)
da gennaio 1997 fino a dicembre 1998 (5%) mesi 24	€ 18,31 (pari a L. 35.453)
da gennaio 1999 fino a dicembre 2000 (2,5%) mesi 24	€ 9,16 (pari a L. 17.726)
da gennaio 2001 fino a dicembre 2001 (3,5%) mesi 12	€ 6,41 (pari a L. 12.408)
da gennaio 2002 fino a giugno 2002 (3%) mesi 6	€ 2,75 (pari a L. 5.318)

L'oblazione versata in meno nelle prime 5 rate+interessi è di € 366,98 (pari a L. 710.572)

Calcolo degli interessi delle rate non pagate (dalla n.6 alla n.16) triplicate

361



Importo iniziale	3 x € 1.860,29 = € 5.580,87 (pari a L. 10.806.071)
da aprile 1996 fino a dicembre 1996 (10%) mesi 9:	€ 418,57 (pari a L. 810.455)
da gennaio 1997 fino a dicembre 1998 (5%) mesi 24:	€ 558,09 (pari a L. 1.080.607)
da gennaio 1999 fino a dicembre 2000 (2,5%) mesi 24:	€ 279,04 (pari a L. 540.303)
da gennaio 2001 fino a dicembre 2001 (3,5%) mesi 12:	€ 195,33 (pari a L. 378.212)
da gennaio 2002 fino a giugno 2002 (3%) mesi 6:	€ 83,71 (pari a L. 162.091)
oblazione delle 10 rate non versate+ interessi	€ 7.115,61 (pari a L. 13.777.742)
L'oblazione complessiva (compresi interessi) è: € 366,98 + € 7.115,61 =	
	B) = € 7.482,59 (pari a L. 14.488.315).

C) VERSAMENTI DI DIRITTI DI SEGRETERIA E DI DIRITTI TECNICI

Versamento di € 103,29 sul c/c n°11997939 intestato a Municipio di Caltanissetta

- causale del versamento: rilascio concessione edilizia in sanatoria
- diritti di segreteria edilizia urbanistica- Capitolo 703/02

Versamento di € 25,82 sul c/c n°11997939 intestato a Municipio di Caltanissetta

- causale del versamento: rilascio autorizzazione allo scarico
- diritti di segreteria edilizia urbanistica- Capitolo 703/02

Versamento di € 10,33 sul c/c n°11997939 intestato a Municipio di Caltanissetta

- causale del versamento: rilascio certificato di abitabilità
- diritti di segreteria edilizia urbanistica- Capitolo 703/02

Versamento di € 56,81 sul c/c n°11997939 intestato a Municipio di Caltanissetta

- causale del versamento: rilascio certificato di abitabilità
- diritti tecnici

Versamento di € 15,75 sul c/c n°11997939 intestato a Municipio di Caltanissetta

- causale del versamento: rilascio certificato di abitabilità
- diritti di concessione comunale

Somma dei versamenti: €103,29+€25,82+€10,33+€56,81+€15,75 =

C) = € 212,00 (pari a L.410,489)

D) SPESE PROBABILI E APPROSSIMATE

Questo capitolo comprende quelle spese che non sono quantificabili con precisione, in quanto dipendono da tanti fattori difficilmente valutabili in questo momento.

Spese tecniche probabili, molto approssimate:

- per il professionista incaricato della elaborazione di grafici, di calcoli statici, del completamento della pratica, anche dal punto di vista catastale

€ 2.065,83 (pari a L. 4.000.000);

- per il geologo che compilerà una relazione geologica che permetterà all'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di rilasciare il nulla-osta idrogeologico con le probabili prescrizioni per quanto riguarda la realizzazione: dei muretti a secco o in cemento armato, dell'inerbamento con eventuali piantumazioni, di terrazzamenti e comunque di tutto quello che tende a favorire il naturale deflusso delle acque

€ 929,62 (pari a L. 1.800.000);

- per il professionista incaricato di elaborare il certificato di idoneità statica

€ 516,46 (pari a L. 1.000.000);

- per marche da bollo da mettere sui vari documenti

€ 103,29 (pari a L. 200.000)

Le spese tecniche sommano: € 2.065,83+€ 929,62+€ 516,46+€103,29 =

D) = € 3.615,20 (pari a circa L.7.000.000)

CONCLUSIONI

Dalle ricerche effettuate, dagli incontri con i funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale, dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, della Soprintendenza ai Beni Culturali, dai colloqui con la promaniva vigente nel settore

SI PUÒ ASSERIRE:

- che il fabbricato indicato con la parcella n.113/2 e 113/3 del foglio 228 di Caltanissetta, costruito in assenza di concessione edilizia, può essere sanato;

- che la relativa spesa di sanatoria, risultante dall'addizione delle seguenti voci:

- a) dagli oneri concessori, compresi gli interessi A) = € 1.938,56
- b) dalla oblazione, compresi gli interessi: B) = € 7.482,59
- c) dai versamenti di diritti tecnici, di segreteria e di concessione: C) = € 212,00
- d) dalle spese probabili, molto approssimate D) = € 3.615,20

è uguale alla somma: A)+B)+C)+D) = € 1938,56+€7482,59+€212,00+€3.615,20= € 13.248,35 in cifra tonda: € 13.250,00 ✓

(diconsi euro tredicimiladuecentocinquanta/00) (pari a L.25.655.578)

Tanto si doveva da parte mia, come C.T.U., per l'espletamento dell'incarico ricevuto conferitomi dal Sig. Giudice Esecutore: Dott.ssa Francesca La Russa.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(ing. Arcangelo Emma)

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

L'anno duemiladue il giorno 25 del mese di marzo in Caltanissetta, nei locali del

Tribunale, avanti a me Cancelliere sottoscritto è personalmente comparso l'ing. Arcangelo

Emma, che deposita la relazione di perizia suestesa.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(ing. Arcangelo Emma)

ASTE GIUDIZIARIE.it

[Handwritten signature]

Il Cancelliere

[Handwritten signature]

ASTE GIUDIZIARIE.it