

TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 110/2016 R.G.E.

OGGETTO: INTEGRAZIONE PERIZIA DI CTU

CREDITORE PROCEDENTE : PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA

Contro

DEBITORE ESECUTATO : [REDACTED]

GIUDICE : Dott. Domizia Perrone

CTU : Dott. Ing. Angelofrancesco Santarelli

F Foglio 5 p- 224 sub 2 : articolantesi ai piani S1-1°-2°



C.da Pian Natale snc a Monte Giberto (FM)

Ing. Santarelli Angelofrancesco
c.f. SNTNLF74P15H501P
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890
port. 3388211348
e-mail: ing.angelosantarelli@virgilio.it

Il sottoscritto **CTU Ing. Angelofrancesco Santarelli libero** professionista con studio a Porto San Giorgio in Via M. Macchi n.39 tel/fax 0734-676890 , regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A276 , è stato incaricato per lo svolgimento di Consulenza Tecnica d' Ufficio relativamente al procedimento in oggetto.

Viste le osservazioni del consulente di parte geom Basilo Screpanti pervenute con pec del 21/02/2023 ;

visto il verbale di udienza del 21/02/2023 nel quale concesso il Giudice Dott.ssa Perrone Domizia concede 15 giorni di tempo per rispondere alle osservazioni formalizzate dal debitore ,

il sottoscritto CTU relaziona quanto segue:

Su richiesta del CTU, l'ufficio tecnico del Comune di Monte Giberto inviava con mail del 25/02/2023 ulteriore documentazione utile per la determinazione dell'epoca di costruzione dell'immobile oggetto di procedura.

Il fabbricato è stato edificato con LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI Pratica N. 97 - Prot. 1980 **rilasciata in data 05/10/1976** [REDACTED] per i lavori di "COSTRUZIONE CASA COLONICA".

In data 04/01/2024 il CTU riceveva la seguente mail :

"per conto del Delegato alla vendita che ci legge in copia, siamo a richiedere una specifica in merito alla perizia da Lei redatta nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto.

In particolare, salvo errori, trovo indicata come unica pratica edilizia il Permesso a costruire in sanatoria prot. n. 2711 - Pratica 16/86 rilasciato dal comune di Monte Giberto in data 16/07/2015 (N.826/86 del Registro) a seguito della richiesta di sanatoria di opere edilizie abusive.

Le chiedo se non vi sia il Certificato di agibilità del bene staggito al fine di darne specifica nell'Avviso di vendita.

Nel caso in cui non vi fosse quali siano le conseguenze ai fini della regolarizzazione e se ciò incide sul valore di stima.

Restando in attesa di Suo cortese riscontro invio distinti saluti."

Dott.ssa Fabiola Biancucci

Allegati: perizia e permesso in sanatoria.

Dott.ssa Alici M. - Dott.ssa Biancucci F.

ES.IM.SOC.COOP.

Via Ognissanti,13 - 63900 FERMO (FM)

c/o Ordine Dottori Commercialisti

Tel. 0734-241172 rep. mattino 8.30-12.30

Nella relazione di CTU già depositata non si fa riferimento al certificato di agibilità; Ciò in quanto nella documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Monte Giberto non si rinveniva tale certificazione, né era presente nelle pratiche edilizie inviate dall'ufficio tecnico del comune di Monte Giberto al sottoscritto CTU tramite mail.

Tuttavia, vista la specifica richiesta ricevuta con mail del 04/01/2024 (riportata nella pagina precedente) per conto del Delegato, il sottoscritto CTU sollecitava il comune di Monte Giberto a verificare ulteriormente nelle pratiche edilizie presenti in archivio, la eventuale presenza di agibilità sull'intero fabbricato o su porzione dello stesso, in particolare sull'immobile oggetto di procedura.

In data 18/01/2024 (a seguito di svariati solleciti telefonici) **il comune di Monte Giberto inviava la seguente mail:**

"Con riferimento a quanto indicato nella presente nota ed anche telefonicamente, si segnala che:

1) le pratiche edilizie per la costruzione dell'edificio, a nome della proprietà [REDACTED] sono le n. 97 del 06.10.1976 e n. 197 del 15.05.1981 (variante in corso d'opera);

2) in nessuno delle predette pratiche è presente l'autorizzazione di abitabilità o agibilità;

3) neppure per la pratica di condono Legge 47/85 n. 16/85 - rilasciata il 16.07.2015 - è presente la richiesta di agibilità quindi non è stata rilasciata;

Per il rilascio della SCA oggi, dovrà essere versata al Comune la somma dei diritti di segreteria per € 40,00."

resto a disposizione per chiarimenti

distintamente

UTC

Graziano Marcantoni

Pertanto si conferma che non è presente presso l'ufficio tecnico del comune di Monte Giberto il certificato di agibilità relativamente all'immobile oggetto di procedura .

Come richiesto per conto del Delegato, accertata l'assenza del certificato di agibilità relativamente all'immobile oggetto di procedura, con la presente integrazione di perizia, il CTU cercherà di stimare il costo necessario per ottenere il certificato di agibilità / abitabilità mancante, da decurtare al valore di stima dell'immobile precedentemente determinato.

A TAL FINE SI RITIENE NECESSARIO LE SEGUENTI PREMESSE:

Quando si realizza un nuovo immobile, si ricostruisce o si sopraeleva o anche quando si effettuano degli interventi importanti su edifici già esistenti c'è bisogno dell'agibilità. È necessario, cioè, che l'immobile sia idoneo ad accogliere persone in conformità alle vigenti normative in materia di sicurezza, di igiene e di risparmio energetico, indipendentemente dalla sua destinazione d'uso.

In precedenza, tale idoneità veniva attestata con il certificato di agibilità.

Dal 2016 [1], tale documento non esiste più; l'iter per il certificato di agibilità è stato sostituito dalla presentazione di una Segnalazione certificata per l'agibilità (S.C.A.) che viene redatta da un tecnico, il quale si assume la responsabilità penale di quanto nella stessa dichiarato. La Segnalazione certificata per l'agibilità (S.C.A.) attesta la sussistenza delle condizioni minime richieste affinché un immobile possa essere considerato abitabile. In particolare, assicura che l'immobile è a norma di legge per quanto attiene:

- le condizioni di igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio e degli impianti nello stesso installati;
- la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità.

Con la **S.C.A.** è il direttore dei lavori o, qualora non nominato, un professionista abilitato che attesta che l'immobile risponde a tutti i requisiti richiesti dalla normativa vigente, rilasciando una sorta di autocertificazione. La Segnalazione certificata per l'agibilità può essere presentata da:

- il soggetto titolare del permesso di costruire;
- il soggetto che ha presentato la Segnalazione certificata di inizio di attività (Scia);
- i loro successori o aventi causa;
- il proprietario.

La Segnalazione certificata per l'agibilità si presenta entro 15 giorni dalla fine dei lavori di finitura dell'intervento presso lo Sportello unico dell'edilizia del Comune nel quale è ubicato l'immobile.

Al modello S.C.A. è allegata un'attestazione a firma del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, nella quale tale **professionista assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità.**

Alla Segnalazione certificata per l'agibilità va allegata, tra l'altro, la seguente documentazione:

- la ricevuta di versamento dei **diritti di segreteria**;
- la fotocopia del documento di identità del richiedente e/o del tecnico;
- **il certificato di collaudo statico [3]** o una dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti [4];
- la dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche [5];
- gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; (già presente)
- la dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la **conformità degli impianti installati** negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, il certificato di collaudo degli stessi

La mancata presentazione della Sca comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra un minimo di 77 euro a un massimo di 464 euro [6].

- In particolare:
- 77,00 euro, dal 16° al 30° giorno dall'ultimazione dei lavori;
- 232,00 euro, dal 31° al 60° giorno dalla fine dei lavori;
- **fino a 464,00, euro dopo il 61° giorno dall'ultimazione dei lavori.**

note

[1] D. Lgs. n. 222/2016 (così detto Decreto Scia 2).

[2] Art. 24 D.P.R. n. 380/2001.

[3] Art. 67 D.P.R. n. 380/2001.

[4] Art. 67 co. 8-bis, D.P.R. n. 380/2001.

[5] Artt. 77 e 82 D.P.R. n. 380/2001.

[6] Art. 24 co. 3 D.P.R. n. 380/2001.

Tutto ciò premesso , si cercherà con la presente relazione di integrazione di stimare i costi professionali (al netto di iva e c.p.) per la predisposizione e redazione di tutti i certificati, le attestazioni e le certificazione necessarie da allegare alla S.C.A. relativa all'immobile oggetto di procedura.

N.B. : da tale stima – indicativa - dei costi professionali, sono esclusi gli eventuali costi da sostenere per indagini conoscitive (distruttive e non) e di tutte quelle opere materiali (strutturali, di finitura, ed impiantistiche) che si dovessero rendere necessarie per attestare la conformità dell'opera e degli impianti e della struttura portante e sismo resistente.

STIMA DEI COSTI PER LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ :

- 40 euro, per i diritti di segreteria, del Comune di Monte Giberto;
- due marche da bollo da 16 euro, una per la richiesta del certificato di agibilità ed una per il ritiro.
- 1.500,00 euro oltre iva di legge e c.p. per l'onorario del tecnico che redige la S.C.A.;
- 8.000,00 euro oltre iva di legge e c.p. per il collaudo* statico dell'intero fabbricato (da ripartire 4.000,00 euro per singola unità immobiliare in assenza di millesimi);
In genere la parcella del collaudatore viene quantizzata in percentuale sul costo delle opere, potendo andare dal 3% per i lavori di modesta entità allo 0,5% se si supera il milione di euro;
- 300 euro, per la verifica e la certificazione di ogni singolo impianto presente nell'immobile (nel caso specifico sono presenti l'impianto elettrico, radiotelevisivo ed elettronico, riscaldamento e acs, trasporto ed utilizzazione gas)
- 464 euro, per S.C.A. tardiva .

Pertanto i costi stimati per la S.C.A. ammontano ad

euro $40+16+16+1.500,00+4.000,00+300+300+300+300+464 =$

per un totale stimato di euro 7.236,00 (settemiladuecentotrentasei/00)

oltre iva di legge e c.p. sui compensi professionali.

Escluse eventuali indagini e lavorazioni necessarie per la messa a norma.

Tale cifra dovrà essere decurtata dal valore di stima dell'immobile oggetto di procedura precedentemente determinato.

***Nota relativa al collaudo statico sopra citato:**

Ai fini della S.C.A. si sono stimati i costi professionali per la redazione del “collaudo statico”;
E’ da intendersi che qualora in ragione del collaudo statico sia necessario allegare alla S.C.A.
il “certificato di idoneità statica” si stimano gli stessi costi professionali.

La normativa che richiede tale rilascio di [idoneità statica](#) è appunto quella del [condono edilizio](#), ovvero la L. 47/85, lo stesso dicasi anche per i due successivi provvedimenti di riapertura dei termini di condono L. 724/94 e L. 326/2003.

Nel Testo Unico DPR 380/01 invece non è minimamente contemplato, neppure nel capo relativo agli abusi edilizi e accertamento di conformità in sanatoria.

Chiaramente il problema si pone nel momento in cui un immobile debba essere dotato di un nuovo provvedimento di Agibilità (oggi Segnalazione Certificata Agibilità), e soprattutto per edifici sprovvisti di Collaudo statico introdotto con la L. 1086/71.

Nella nuova procedura di Segnalazione Certificata di Agibilità, che in sostanza ricalca i contenuti di quella previgente, si evince solo la richiesta di collaudo statico, ma non si contempla nessun’altra alternativa. Di fatto rapportandosi con la PA si è notato spesso la diffusa prassi che la Certificazione di idoneità statica possa essere applicata in luogo del collaudo statico per gli immobili sprovvisti di esso, sprovvisti di agibilità perchè datati e perfino nelle procedure di accertamento di conformità in sanatoria .

Tutto ciò premesso , poiche il fabbricato in oggetto è stato autorizzato con le seguenti pratiche edilizie:

- *Concessione n. 97 del 06.10.1976 e n. 197 del 15.05.1981 (variante in corso d'opera);*
- *condono Legge 47/85 n. 16/85 - rilasciata il 16.07.2015*

e risulta realizzato con struttura portante e sismo resistente di tipo misto (muratura – cemento armato) si ritiene necessario che alla S.C.A. sia allegato o il “collaudo statico” ai sensi della L. 1086/71. oppure il “certificato di idoneità statica” ai sensi della L. 47/85 **stimandone in uguale misura il costo professionale .**

Adottando il valore unitario pari ad 590 euro/mq come determinato da perizia ed integrazione già depositate (valore unitario comprensivo del plusvalore della corte), considerando una riduzione del 60% per la soffitta (dato che un metro q. di soffitta posta al piano secondo senza ascensore e con porzioni con altezze ridotte non possa valere come un metro q. di locale cantina posta al piano S1, con ingresso carrabile e con altezza elevate, considerando che per un mero errore contabile non era stato riportato il valore dei balconi; **si ridetermina il seguente valore complessivo del bene** :

CALCOLO VALORE PIENA PROPRIETA' DEL SUB.2 MONTE GIBERTO										
sub	destinaz.	Piano	m	m	mq	€/mq L	valore al finito	%valore	vet.	valore stima
2	CANTINA	S1	1	70	70,00	€ 590,00	€ 41.300,00	0,5	1	€ 20.650,00
2	appartam.	1	1	130	130,00	€ 590,00	€ 76.700,00	1	1	€ 76.700,00
2	balconi	1	1	25,37	25,37	€ 590,00	€ 14.968,30	0,4	1	€ 5.987,32
2	soffitta	2	1	68	68,00	€ 590,00	€ 40.120,00	0,4	1	€ 16.048,00
										€ 119.385,32

Sommando i valori sopra determinati per ciascuna porzione costituente l'immobile di civile abitazione (sub. 2) comprensivo del plusvalore della corte esterna accatastata come bene comune non censibile, **il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari a:**

euro 119.385,32 (centodiciannovemilatrecentoottantacinque/32)

A tale valore di stima dovranno essere detratti i costi presunti ed approssimativi per:

- **la realizzazione del muro nella soffitta,**

(come da planimetria catastale derivante da frazionamento per divisione)

pari ad un costo stimato di euro 2.828,40 duemilaottocentoventotto/40 (oltre iva di legge)

così come dettagliato nella precedentemente integrazione della perizia in risposta alle osservazioni di parte.

- **la presentazione della S.C.A. relativa all'immobile oggetto di procedura**

per un costo stimato in euro 7.236,00 (settemiladuecentotrentasei/00) oltre iva di legge e c.p.

sui compensi professionali.

Esclusi i costi eventuali per indagini e lavorazioni necessarie per la messa a norma.

Pertanto, per differenza :

- euro 119.385,32 (centodiciannovemilatrecentoottantacinque/32)
- euro 2.828,40 (duemilaottocentoventotto/40) costo muro
 - euro 7.236,00 (settemiladuecentotrentasei/00) costo stimato S.C.A.

si ricava il

Prezzo a base d'asta

euro 109.320,92 (centonovemilatrecentoventi /92)

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 31/01/2024

IL CTU

Ing. Angelofrancesco Santarelli



BREVE RIEPILOGO RIASSUNTIVO ES. IMMOBILIARE n. 110/2016

CREDITORE PROCEDENTE : PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA

Contro

DEBITORE ESECUTATO : [REDACTED]

GIUDICE : Dott. Domizia Perrone

CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli

LOTTO UNICO

Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero 1/1, sul seguente immobile sito in Monte Giberto (FM) alla via Pian Natale snc. :

- porzione di fabbricato **articolantesi ai piani S1-1-2** distinto nel N.C.F. di detto Comune al **Foglio 5 , particella n. 244, sub. 2, Cat. A/2, classe 3°**, vani **7,5** ,Sup. catastale **169mq**
Rendita Catastale Euro **309,87**;

euro 119.385,32 (centodiciannovemilatrecentoottantacinque/32)

A tale valore di stima dovranno essere detratti i costi presunti ed approssimativi per:

- la realizzazione del muro nella soffitta, (come da planimetria catastale derivante da frazionamento per divisione) pari ad un costo di euro **2.828,40 ;**

- la presentazione della S.C.A. relativa all'immobile oggetto di procedura stimati in euro **7.236,00 oltre iva di legge e c.p. sui compensi professionali.**

Esclusi i costi eventuali per indagini e lavorazioni necessarie per la messa a norma.

Pertanto, per differenza ed arrotondando si **ricava il valore** di:

Prezzo a base d'asta

euro 109.320,92 (centonovemilatrecentoventi /92)

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 31/01/2024

