

G.E.: Dott.ssa Francesca GRECO

TRIBUNALE DI AVEZZANO

- Ufficio Esecuzioni -

Oggetto: Atto di P.I. n.13/2022 del R.G.E.,

contro

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO DEPOSITATA

- Premesso:

- che nell'udienza del 25/10/2022 il G.E. disponeva che l'Esperto eseguisse quanto segue: <<... ritenuto opportuno un approfondimento in merito alla possibilità di rendere agibile l'immobile di cui al lotto 1, DISPONE che il c.t.u. provveda a richiedere per iscritto al Comune di Massa D'Albe informazioni in merito alla possibilità di ottenere l'agibilità degli immobili di cui al lotto 1 e l'indicazione di eventuali opere o di costi da sostenere da parte dell'acquirente, entro 40 giorni.....>>;

- che a seguito delle richieste del G.E. l'Esperto richiedeva, con PEC del 27/10/2022, al Comune di Massa D'Albe nota scritta dei costi per regolarizzare gli immobili di cui al Lotto 1;

- e che il Comune rispondeva con nota protocollo n.3969 del 18/11/2022

- l'Esperto di seguito risponde a quanto richiesto dal G.E.:

Per quanto riguarda i costi da sostenere per regolarizzare il Lotto n.1 dobbiamo considerare sia i costi catastali che quelli relativi alle pratiche da presentare al Comune di Massa D'Albe.

1 - Costi per regolarizzare in catasto:

Lotto n.1								
Dati identificativi				Specifici costi				Sommano
Foglio	Part	Sub.	Categoria	Sanzione per ritardata variazione (1)	Onerario e spese professionista: (A)	Oneri previdenziali 4% su (A): (B)	IVA 22% su (A) + (B)	
22	853	3	A7	1.032,00	850,00	34,00	194,48	2.110,48
22	853	34	C6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							Tasse catastali e bolli:	50,00
							TOTALE (01):	2.160,48

(1): Ai sensi del R.D.L. n. 652/1939 e decreto legislativo n. 23/2011, art. 2, comma 12.

2 - Costi per regolarizzare al Comune di Massa D'Albe:

Lotto n.1									
Dati identificativi				Specifica costi per regolarizzazione delle opere interne eseguite e quota richiesta dal Comune di Massa D'Albe					Sommano
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Sanzione per variazioni fatte in difformità (2)	Richiesta somme dovute al Comune (3)	Onorario e spese professionista (A)	Oneri previdenziali 4% su (A): (B)	IVA 22% su (A) + (B)	o
22	853	3	A7	516,00	643,28	1.500,00	60,00	343,20	3.062,48
22	853	34	C6	0,00	643,28	500,00	20,00	114,40	1.277,68
Diritti di segreteria e bolli:									100,00
TOTALE (02):									4.440,16

(2): Ai sensi del d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 4. Punto 41 della Sezione II – EDILIZIA – della Tabella A) del d.lgs. 222/2016).

(3): Ai sensi della lettera rilasciata dal Comune di Massa D'Albe prot. n. 3969 del 18/11/2022.

3 - Costi per richiesta di Agibilità/Abitabilità:

Lotto n.1									
Dati identificativi				Specifica costi per ottenere l'agibilità/abitabilità (attraverso modello SCIA per l'agibilità)					Sommano
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Costi relativi ai lavori per la richiesta di agibilità/abitabilità (4)	Onorario e spese professionista (A)	Oneri previdenziali 4% su (A): (B)	IVA 22% su (A) + (B)		
22	853	3	A7	10.077,20	2.500,00	100,00	572,00	13.249,20	
22	853	34	C6	4.318,80	500,00	20,00	114,40	4.953,20	
Diritti di segreteria e bolli:									100,00
TOTALE (03):									18.302,40

(4): Costi relativi ai lavori per la richiesta di agibilità/abitabilità:

	opere da eseguire	Unità di misura	Quantità	Prezzo Unitario	Costo in €
01.	Completamento e revisione dell'impianto di riscaldamento a radiatori e produzione ACS con fornitura e posa in opera di caldaia autonoma a gas, progettato per garantire i 20 °C interni, costituito da gruppo termico murale a gas del tipo a circuito stagno con flusso forzato per riscaldamento e produzione acqua calda con scambiatore istantaneo, avente una potenza utile per riscaldamento non inferiore al fabbisogno dell'impianto ed una potenza utile per acqua calda non inferiore a 23,3 kW, tubo di adduzione gas dal contatore alla caldaia compreso la derivazione per alimentare la cucina a gas, completamento distribuzione con collettore e tubi di rame di spessore minimo di mm 1, cassetta di alloggiamento collettore con sportello, rivestimento isolante dei tubi, corpi scaldanti a radiazione, verniciatura dei corpi scaldanti e delle tubazioni in acciaio, termostato ambiente programmatore, valvole ed accessori necessari alla corretta installazione e funzionamento. Il tutto fornito e posto in opera nel pieno rispetto delle vigenti normative.	corpo	1	4.500,00	4.500,00

	Sono inoltre comprese: l'apertura e la chiusura delle tracce in laterizi forati e murature leggere. È compreso la fornitura e posa in opera delle valvole termostatiche. È inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. L'impianto è valutato in funzione della grandezza dell'unità immobiliare espressa in volume riscaldato al netto delle strutture murarie (pilastri, muri, tramezzi, ecc.).				
02.	Fornitura e posa in opera di canna per scarico fumi e aspirazione stagna, compreso tutte le opere murarie di costruzione della canna fumaria, ove necessario, per lo scarico dei prodotti della combustione; le tracce in solette e muri in c.a. o muri in pietra; il rifacimento dell'intonaco; la tinteggiatura, l'alimentazione elettrica e l'allaccio per il collegamento del gruppo termico e del termostato.	corpo	1	800,00	800,00
03.	Completamento e revisione dell'impianto di elettrico, citofonico e linee dati con fornitura e posa in opera di nuovi cavi elettrici a norma e dimensionati all'uso, compresi quelli che la quadro arrivano alla fornitura ENEL, revisione e nel caso di sostituzione degli interruttori, deviatori, invertitori, prese spine, ecc., revisione, sostituzione o aggiunta di nuovo quadro elettrico, verificando tutti i suoi componenti sostituendo quelle non funzionanti e/o aggiungendo nuovi magnetotermici e/o interruttori salvavita, revisione e eventuale sostituzione o completamento dell'impianto di terra, revisione e/o sostituzione dell'impianto citofonico, revisione e/o sostituzione dell'impianto antenna TV e linea dati e telefonica, il tutto per rendere funzionale e pronto all'uso gli impianti descritti. Inoltre sono compensate, oltre alla fornitura e posa in opera di tutte le parti mancanti e da sostituire, anche tutte le opere necessarie per dare l'impianto elettrico, TV, citofonico e di trasmissione dati funzionante a regola d'arte.	corpo	1	3.500,00	3.500,00
0.4	Completamento e revisione dell'impianto idrico, di scarico e fognario, compreso il sistema di raccolta delle acque piovane, con fornitura e posa in opera delle nuove parte, compresa anche la sostituzione di quelle deteriorate, per dare il lavoro compito e funzionante a regola d'arte.	corpo	1	3.000,00	3.000,00
				Sommano (01.+02.+03.+04.):	11.800,00
				Iva 22%:	2.596,00
				Totale:	14.396,00
<p>N.B.: i costi sopra descritti compensano anche i relativi costi della sicurezza, i costi per prove e collaudi nonché tutti i costi per il rilascio dei certificati e delle dichiarazioni di conformità utili alla richiesta del certificato di agibilità/abitabilità. Per quanto riguarda la valutazione dei costi si è fatto riferimento alla media tra i costi di mercato e il prezzario della Regione Abruzzo. I costi sono ripartiti per il 70% al sub 3 e per il 30% al sub 34.</p>					

Il costo complessivo per rendere agibile gli immobili è pari alla somma dei valori sopra ricavati è cioè:

TOTALE (01):	2.160,48
TOTALE (02):	4.440,16
TOTALE (03):	18.302,40
Costo complessivo:	24.903,04

Quindi ricalcolando i valori di stima del LOTTO n. 1 si ha:

- Immobile foglio 22, Part. n. 853, Sub. 3, Categoria A7.

Al valore di stima ottenuto di 1.800,00 €/m² si applica una prima riduzione forfettaria dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, per cui il valore al m² è di 1.710,00 €/m².

- Immobile foglio 22, Part. n. 853, Sub. 34, Categoria C6.

Al valore di stima ottenuto di 907,50 €/m² si applica una prima riduzione forfettaria dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, per cui il valore al m² è di 862,13 €/m².

Infine il valore complessivo del LOTTO n.1 viene decurtato di 24.902,96 €, da cui si ha:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Massa d'Albe (AQ) - Via Valle Lama n.36/5	93,50 mq	1.710,00 €/mq	€ 159.885,00	100,00%	€ 159.885,00
Bene N° 2 - Garage Massa d'Albe (AQ) - Via Valle Lama n. 36/6	22,00 mq	862,13 €/mq	€ 18.966,75	100,00%	€ 18.966,75
A decurtare i costi per rendere agibile il Lotto:					€ 24.903,04
Valore di stima:					€ 153.948,71
Arrotondato a:					€ 154.000,00

Valore finale di stima del Lotto 1: € 154.000,00

(centocinquantaquattromila /00 euro)

Infine si fa presente al G.E. che nella lettera ricevuta dal Comune di Massa D'Albe, trasmessa come allegato alla presente, lo stesso non ha provveduto nei confronti dell'impresa esecutrice dei lavori ai sensi degli articoli 42 (*Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione*) e 43 (*Riscossione*) del DPR n.380/2001 e s.m.i., per cui l'Esperto rimanda al G.E. la decisione sull'eventuale prescrizione della somma di 1.286,56 € richiesta dal Comune di Massa D'Albe.

Avezzano il 29 novembre 2022

In fede l'Esperto

Dott. Arch. Alfonso CAROLI