

---

---

# TRIBUNALE DI SULMONA

## UFFICO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

### ESECUZIONE IMMOBILIARE

*Promossa da*  
**BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE**

*Parti resistenti*

[REDACTED]  
[REDACTED]

**ES.IMM.N° 54/2020**

*Giudice*  
**Dott. ssa Francesca Pinacchio**

---

## SECONDA INTEGRAZIONE AL QUESITO N.5

---

### **Tecnico incaricato Geom .Pasquale Augusto Iudiciani**

Iscritto all'albo della provincia dell'Aquila al n. 2274

Iscritto all'albo del tribunale di Sulmona al n.180

Con studio in Sulmona (AQ) Via Cavate,19

C.F. DCNPQL78A16I804J – P.iva 02017420668

Cellulare 3409535844 – Email: [pasqualeaugusto@msn.com](mailto:pasqualeaugusto@msn.com)

---



**PREMESSA**

Il sottoscritto Geom. Pasquale Augusto Iudiciani, nato a Sulmona (AQ) il 16/01/1978 c.f. DCNPQL78A16I804J, iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati della provincia dell' Aquila al n. 2274, ed iscritto all'albo del tribunale di Sulmona al n. 180 , con studio a Sulmona (AQ) in via Cavate, 19,

**RICEVUTA**

la nomina di ESPERTO con provvedimento del 09/03/2021 dalla Dott. ssa Francesca Pinacchio, relativamente al procedimento ES.IMM. N° 54/2020 e prestato impegno ad adempiere il mandato in data 29/03/2021,

**SI ATTENEVA**

Scrupolosamente alla richiesta di stima ed ai quesiti posti nel verbale di conferimento nomina ed alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal c.p.c.

A seguito di conferimento incarico, il CTU acquisiva ed analizzava nel dettaglio la documentazione presente agli atti della procedura del contenzioso, oltre la documentazione reperita dallo stesso, la quale costituisce parte integrante alla presente relazione.

Il Perito

f.to digit. Pasquale Augusto Iudiciani



**1- PROCEDURE NORMATIVE PER IL RILASCIO DI AGIBILITA' SULLE COSTRUZIONI****1.1 – Riepilogo**

In riferimento alla prima integrazione del 5° quesito

*“ verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ”*

procedo all'inoltro di prima integrazione in data 02/05/2022. All'udienza del 05/05/2022 il Giudice Dott. Luca Pelliccia riteneva opportuno di venire a conoscenza di ulteriori elementi riguardanti gli specifici procedimenti:

- Procedure da effettuarsi per poter dichiarare agibile l'unità immobiliare
- Costi

Inoltre si riporta quanto scritto in sede di prima integrazione ( *cap. 1.3 – Esistenza del certificato di Agibilità* ) *“Pur essendo lo stato strutturale dei luoghi perfettamente conforme agli elaborati progettuali ed alle varie autorizzazioni concesse nel tempo non esistono certificati di agibilità dell'intera struttura e quindi dell'unità immobiliare in oggetto <<omissis>>”*.

**1.2 – Risposta****1.2.1 – Riferimenti Normativi Utili****a) – Obblighi di Attestazione di Idoneità Statica;**

Il tema dell'idoneità statica è spesso oggetto di interpretazioni diverse. Principalmente, ciò si spiega con il fatto che la necessità di un documento che attesti l'idoneità statica di una costruzione può scaturire da almeno quattro differenti fattispecie, elencate di seguito.

1. Le opere oggetto di condono edilizio.
2. Le opere oggetto di accertamento di conformità.
3. Le opere soggette all'origine al rilascio del certificato di agibilità.
4. Le costruzioni destinate a locali di pubblico spettacolo o di impianti sportivi

Nel caso specifico rientriamo nell'ambito del punto 3 (opere soggette all'origine al rilascio del certificato di agibilità) normato dall'art. 24 TUE 380/2001 – Testo Unico Per L'edilizia - interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati ed iniziati a costruire a partire dal 5 Gennaio 1972 ( entrata in vigore della legge 1086/1972 ).

Edifici non dotati di precedente attestazione di agibilità per cui la mancanza del certificato di collaudo non “potrebbe” essere formalmente giustificabile; pertanto, la richiesta di agibilità a seguito di interventi di cui all'art. 24, comma 2 del DPR 380/2001, “dovrebbe” essere accompagnata da una vera e propria denuncia delle opere strutturali “a posteriori”.

Tuttavia, in sede di rilascio del certificato di agibilità, la giurisprudenza (Consiglio di Stato, sentenza 4309/2014) ha precisato che tale provvedimento della Pubblica Amministrazione può considerarsi indipendente dalle altre procedure urbanistico-edilizie (DPR 380/2001) e provocare conseguenze disciplinari non sovrapponibili. Pertanto, in via subordinata e fatti salvi i pieni poteri disciplinari e sanzionatori della Pubblica Amministrazione in relazione agli



accertamenti per i reati previsti dagli artt. 71 e ss. del DPR 380/2001, è possibile che la “sicurezza strutturale”, che è imprescindibile in sede di rilascio dell’agibilità, venga attestata da un documento alternativo al certificato di collaudo, attraverso cioè una “**dichiarazione di idoneità statica**” ( D.M. 15/05/1985 ).

1.2.2 - *Procedura per la produzione del Certificato di Idoneità Statica C.I.S.*

**Il Certificato di Idoneità Statica** – C.I.S. – può essere redatto incaricando un Ingegnere o Architetto abilitati all’esercizio della Professione. I contenuti del documento possono dare esito positivo o con prescrizioni.

In caso di esito positivo il certificato ha durata di anni 15, con prescrizioni la sua durata è di anni 2.

1.2.3 – *Costi*

Le parcelle professionali, tenendo conto di un congruo intervallo, si aggirano da **€ 1700,00 a € 3500,00**. Nel caso specifico, visto lo stato di consistenza perfettamente integro dell’unità immobiliare possiamo considerare accettabile un costo professionale medio di **€ 2500,00**.

1.2.3 – *Procedura Consigliata*

- 1) - Incarico per la redazione del Certificato di Idoneità Statica ad un Ingegnere o Architetto iscritto all’ordine.
- 2) - Richiesta del Certificato di Agibilità dell’unità immobiliare prodotta dagli organi competenti, da effettuarsi quindi presso lo Sportello Unico per L’Edilizia S.U.E. del Comune di Castel di Sangro.

## 2 – CONGEDO

Fermo restando il giudizio del sottoscritto, così come espresso dalla presente seconda integrazione, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti ed accertamenti tecnici che il Giudice e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Il Perito

f.to digit. Pasquale Augusto Iudiciani

