
LA RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO NEL PROCESSO ESPROPRIATIVO IMMOBILIARE

Capita spesso che la stima del valore degli immobili sottoposti a procedura espropriativa non tenga conto di alcuni elementi fondamentali per la determinazione del valore di mercato definitivo.

Ciò è causa, purtroppo, per l'aggiudicatario di problematiche inattese nella fase successiva al decreto di trasferimento, trovandosi di fronte a sgradevoli "sorprese" non contemplate nella perizia di stima dell'esperto.

Dopo l'accurata analisi della documentazione ipotecaria ed ipocatastale del bene ex art. 567 cod. proc. civ., la corretta identificazione e descrizione dell'immobile pignorato e la verifica della corrispondenza dei dati dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento, uno degli elementi fondamentali per la stesura della relazione dell'esperto è la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

Tale fase dell'incarico, oltre a comprendere l'accesso agli atti presso il Comune dove è ubicato il bene staggito, deve prevedere anche, ove necessario, l'accesso agli atti presso l'Archivio del Genio Civile di Salerno¹ o l'accesso presso l'Archivio di Stato - pratiche ex Prefettura², per poter verificare l'esistenza del deposito del progetto delle strutture del bene e l'esistenza del Certificato di Collaudo Statico dell'opera (Legge 1086/71) o in alternativa, per le opere oggetto di condono ai sensi della legge 47/1985 e smi, il Certificato di Idoneità Statica³.

E' di fondamentale importanza per la stima del bene staggito con struttura in calcestruzzo cementizio armato o acciaio⁴, la verifica dell'esistenza del Collaudo Statico (o del Certificato di idoneità statica o della Licenza d'Uso) in quanto atto propedeutico al rilascio del Certificato di Abitabilità/Agibilità'.

Pertanto, alla luce di tali importanti fattori, che l'esperto deve esaminare per poter stimare correttamente il bene, abbiamo interpellato il Giudice dell'Esecuzione

¹ Per le strutture previste ai sensi della Legge 1086/1971

² Per le strutture previste ai sensi del R.D.2229 del 16/11/1939 ai costruttori era prescritto di depositare presso la Prefettura di competenza, Denuncia con allegato il Progetto di Massima ed alla fine dei lavori il Collaudo delle Strutture, per l'ottenimento della Licenza d'Uso.

³ Per le strutture in muratura portante non viene richiesto il collaudo statico se non per i solai.

⁴ Per le strutture in muratura portante non viene richiesto il collaudo statico, se non per i solai.

Immobiliare del Tribunale di Salerno *dott. Alessandro Brancaccio* che, condividendo, le note sopra riportate, ha predisposto per gli esperti delle riflessioni sull'importanza dell'esistenza del certificato di agibilità dell'immobile che, a breve, verranno pubblicate sul nostro sito nella sezione Sportello CTU.

Inoltre, nel contempo, abbiamo provveduto a sintetizzare una casistica delle situazioni maggiormente ricorrenti cui l'esperto si deve interfacciare nello svolgimento del proprio mandato, che di seguito riportiamo.

LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE :

1. Il bene non è conforme al Titolo Abilitativo.
2. Il bene è conforme al Titolo Abilitativo ma non risulta conformità con le seguenti Leggi di riferimento :
REGIO DECRETO DEL 16/11/1939 N. 2229
Legge 1086/71
Legge 64/74
Legge 47/85

per mancanza della presentazione del progetto o per mancanza del collaudo delle strutture o perché, ove presente il progetto, vi sono difformità strutturali.
3. Necessità di adeguamenti per edifici realizzati ai sensi del REGIO DECRETO DEL 16/11/1939 N. 2229, ovvero legge 1086/71, ovvero legge 47/85, per palesi danni alle strutture con necessità di riparazione o ripristino delle condizioni previste.
4. Miglioramenti sismici affinché la Verifica Sismica sia soddisfatta.
5. Mancanza del Deposito del Progetto delle Strutture presso il SETTORE PROVINCIALE del GENIO CIVILE.
6. Mancanza del Certificato di Collaudo Statico delle Strutture⁵, ai sensi della Legge 1086/71 e della Legge 64/74 e s.m.i. (o del Certificato di Idoneità Statica dell'opera).
7. Esistenza della Dichiarazione di Agibilità del bene: allo stato attuale l'agibilità può essere ottenuta anche con un'autocertificazione del professionista incaricato⁶.

⁵ Per gli immobili in c.a. realizzati ante Legge 1086/71 : *mancanza del progetto del cemento armato ai sensi del REGIO DECRETO DEL 16/11/1939 N. 2229 - NORME PER L'ESECUZIONE DI OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO SEMPLICE O ARMATO, che prevedeva il deposito del progetto strutturale di massima presso la Prefettura di Salerno a cui faceva seguito la nomina di tecnici ispettori per le visite di controllo durante l'esecuzione dei lavori. Al termine dei lavori, il committente, per ottenere la LICENZA D'USO DELLA COSTRUZIONE doveva presentare il CERTIFICATO DI COLLAUDO DELLE OPERE.*

"Art. 1 - Ogni opera di conglomerato cementizio semplice od armato, la cui stabilità possa comunque interessare l'incolumità delle persone, deve essere costruita in base ad un progetto esecutivo firmato da un ingegnere, ovvero da un architetto iscritto nell'albo, nei limiti delle rispettive attribuzioni, ai sensi della legge 24 giugno 1923, n. 1395, e del R.D. 23 ottobre 1925, n. 2537, sull'esercizio delle professioni di ingegnere e di architetto e delle successive modificazioni.

Dal progetto deve risultare tutto quanto occorre per definire l'opera, sia nei riguardi della esecuzione, sia nei riguardi della precisa conoscenza delle condizioni di sollecitazione.

Per queste opere è prescritto l'impiego esclusivo del cemento, rispondente ai requisiti di accettazione prescritti dalle norme per i leganti idraulici in vigore all'inizio dei lavori".

⁶ Il Decreto Legge n.69/2013, introduce un procedimento basato sull'autocertificazione alternativo alla richiesta di agibilità, aggiungendo il comma 5 bis all'art.25 del Testo Unico Edilizia in base al quale l'interessato può ora presentare per tutte le costruzioni una dichiarazione redatta dal direttore lavori o, se non nominato, da un professionista abilitato con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla richiesta di accatastamento e dalla dichiarazione dell'impresa installatrice che attesti la conformità degli impianti nonché della documentazione relativa al collaudo statico, alla conformità antisismica, al superamento delle barriere architettoniche ed alle condizioni sanitarie.

-
8. L'articolo 30 del Decreto Legge n.69/2013 (Decreto del Fare), integrando l'articolo 24 del Testo Unico Edilizia D.P.R. n.380/2001, ha introdotto la possibilità del rilascio del CERTIFICATO DI AGIBILITÀ PARZIALE, tema finora oggetto di discordanti indirizzi giurisprudenziali e di comportamenti differenziati da parte degli enti locali.

**RIFLESSIONI SULL'IMPORTANZA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ DEGLI IMMOBILI
a cura del GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE DEL TRIBUNALE DI SALERNO
dott. Alessandro Brancaccio**

a breve sul nostro sito nella sezione – Sportello Giustizia

Arch. Barbara Liguori

Arch. M. Gabriella Alfano
