

Giulia Cattaneo - PEC

Da: salvatore.macaluso@geopec.it
Inviato: venerdì 25 novembre 2022 13:17
A: Giulia Cattaneo - PEC
Oggetto: Re: POSTA CERTIFICATA: P.E. Immobiliare n. 81/2022 IQERA / TAMMARIO - Richiesta quantificazione oneri agibilità e APE

Buongiorno, Gent.ma dott.ssa Giulia Cattaneo,
in merito alla sua richiesta di precisazioni sulla mancanza del certificato di abitabilità/agibilità, pervenuto in data odierna, con la presente sono a specificare quanto segue:

In base alle ricerche documentali effettuate in data 16 giugno 2022 presso l'ufficio tecnico del Comune di Manerbio, risulta che si tratta di compendio immobiliare, ad uso abitativo, costruito ante 1967 e successivamente oggetto di varie modifiche; In merito al Certificato abitabilità/agibilità, non era presente presso gli uffici del Comune;

In merito alla sua richiesta, se possibile chiedere oggi all'ufficio tecnico del Comune, un certificato di Agibilità/abitabilità, la risposta è che sarebbe estremamente difficile se non impossibile, a meno che in fase di una ristrutturazione totale dove vengono interessate anche le strutture portanti del fabbricato; La richiesta di un certificato di Agibilità/ Abitabilità prevede che ogni professionista incaricato provveda a redigere dei documenti che dichiarino che, sia la struttura che gli impianti siano conformi alle normative vigenti.

Il fatto che non sia presente il certificato di Agibilità/ Abitabilità, su immobili costruiti ante 1967, non inficia sul valore di vendita.

Per quanto riguarda l'A.P.E., i prezzi presumibili per il suo rilascio da parte del tecnico incaricato, si aggirano da €. 150 a €. 400, in base alla collocazione dell'immobile e alle sue dimensioni;

Restando a disposizione colgo l'occasione per porgere distinti saluti

Salvatore Macaluso

Il 2022-11-24 11:22 Per conto di: giulia.cattaneo@odcecbrescia.it ha scritto:

Gent.mo Geom. Macaluso,
con riferimento allo stato conservativo e di manutenzione del compendio immobiliare pignorato, sito in Manerbio, ad uso abitativo, necessita di taluni chiarimenti/integrazioni da parte Sua.

Essendo il bene stato costruito ante 1967, come da Lei correttamente evidenziato in perizia, sullo stesso sono stati successivamente effettuati dei lavori di manutenzione straordinaria (es. sul tetto). **Pertanto, la mancanza del certificato di agibilità oggi sarebbe, invece, richiesta.**

A chiarimento: qualora l'immobile non fosse stato interessato da modifiche edilizie poste in essere dopo il 1967, – non essendo all'epoca necessario un titolo edilizio – il bene avrebbe potuto ritenersi legittimo, anche in assenza di documentazione tecnica (pur comunque salva la necessità di dimostrare le reali consistenze della costruzione al momento della sua costruzione o comunque in data antecedente al 1° settembre 1967).

Nel nostro caso, invece, – per le ragioni sopra evidenziate – è necessario ottenere il certificato di abitabilità/agibilità, ai fini della vendita.

Le chiedo di **quantificarmi** quanto prima gli **oneri** che l'acquirente dovrà sostenere per il rilascio del suddetto certificato.

Di conseguenza, essendo obbligatorio **anche l'A.P.E.**, necessita anche per questa attestazione energetica una stima dei costi (che dovranno essere presumibilmente richiesti all'acquirente).

Con riferimento invece alla stima degli oneri per la sanatoria delle discrepanze emerse tra stato di fatto e planimetrie catastali, ne è già stata data evidenza in perizia.

E' necessario riportare nel bando d'asta tutte le suddette informazioni, affinché ne possa tenere conto l'acquirente/interessato nel totale spese da sostenere (oltre al prezzo di vendita)

In attesa di Suo cortese riscontro.

Rimango a disposizione.

Rigrazio e porgo

I miei migliori saluti.

Giulia Cattaneo

Dottore Commercialista - Revisore Legale



Studio Passantino Commercialisti

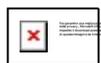
Via Armando Diaz n. 30/5

25124 Brescia

Tel.: 030/49011 - Fax: 030/2385527

Tutela della privacy:

Questa e-mail è ad uso esclusivo del Destinatario e potrebbe contenere informazioni riservate. Se l'aveste ricevuta per errore, ci scusiamo per l'inconveniente, Vi preghiamo cortesemente di darcene notizia e di distruggerla. Solo per memoria ricordiamo che la comunicazione, la diffusione, l'utilizzo e/o la conservazione di dati e notizie personali ricevuti per errore, costituiscono violazioni alle disposizioni del Regolamento UE 2016/679 noto come GDPR.



Privo di virus. www.avast.com