

# TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2008

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dr. Ing. Annalisa Lo Faro)



## TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

*Esecuzione Immobiliare n. 45/2008 R.G. Esecuzioni immobiliari promossa da ITALFONDIARIO S.p.A. contro* [REDACTED]

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con Decreto del 07/06/2014, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Caltagirone, Dr. Francola Maurizio Antonio Pasquale ha nominato la sottoscritta Dott. Ing. Annalisa Lo Faro già consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione immobiliare in oggetto ed ha posto i seguenti quesiti:

- a) individui i beni staggiti per cui la legge richiede l'attestato di certificazione energetica;*
- b) accerti se i medesimi siano provvisti dell'attestato e riporti, ove sussistente, l'indice di prestazione energetica di ciascuno di essi;*
- c) indichi sia pure in via sommaria, le eventuali variazioni del valore di stima degli immobili conseguenti alla presenza a all'assenza di idonea certificazione energetica;*

#### **RISPOSTA AL QUESITO a)**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare sono:

1. una casa sita a Niscemi in Via Milano n.89 composta da un vano a piano terra, da un vano e scala a piano primo, da un vano, terrazza e scala al piano secondo, ad area libera soprastante; confinante con la detta via, con la via Pisa, con proprietà [REDACTED] o aventi causa e con proprietà [REDACTED] o aventi causa censita al catasto fabbricati del comune di Niscemi al foglio 31, particella n. 237, subalterni:
  - sub.1 Via Milano n.89, piano terra, categoria C/6 classe 3, cons. mq.20, rendita catastale Euro 98,13;
  - sub.2 Via Milano n.89/A piano 1-2, categoria A/5, classe 4 vani 3, rendita catastale Euro 52,99.

2. Casa sita nel comune di Niscemi alla Via Pisa n.17, composta da un vano a piano terra, ad area libera soprastante; confinante con la detta via, con la via Napoli, con proprietà [REDACTED] o aventi causa e con proprietà [REDACTED] o aventi causa; censita al catasto fabbricati del comune di Niscemi al foglio 31, particella 106, Via Pisa n.17, piano terra categoria A/6, classe 3 vani 1, rendita catastale Euro 13,94.

3. **La certificazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, ossia:**

- E.1 Edifici adibiti a residenza e assimilabili:
  - E.1 (1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme;
  - E.1 (2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili;
  - E.1 (3) edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari;
- E.2 Edifici adibiti a uffici e assimilabili: pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorparabili agli effetti dell'isolamento termico;
- E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici;
- E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative o di culto e assimilabili:
  - E.4 (1) quali cinema e teatri, sale di riunioni per congressi;
  - E.4 (2) quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto;
  - E.4 (3) quali bar, ristoranti, sale da ballo;
- E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili: quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni;
- E.6 Edifici adibiti ad attività sportive:
  - E.6 (1) piscine, saune e assimilabili;
  - E.6 (2) palestre e assimilabili;
  - E.6 (3) servizi di supporto alle attività sportive;
- E.7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;
- E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

4. **Si sottolinea che tra le categorie predette non rientrano box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, ecc. se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorparabili agli effetti dell'isolamento termico.**

Pertanto è esclusa dall'obbligo di certificazione energetica l'immobile identificato al fg. 31 part.237 sub 1 in quanto appartenente alla categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse).

**RISPOSTA AL QUESITO b)**

Da informazioni prese con il proprietario gli immobili non risultano in possesso della certificazione energetica.

**RISPOSTA AL QUESITO c)**

Dato che le certificazioni energetiche (sostituite dall'attestato di prestazione energetica con D. Lgs. 63/2013, hanno dimostrato che gli edifici si trovano in classe G, il valore degli edifici precedentemente calcolato rimane immutato.

Alla presente relazione si allega:

- 1) Certificazioni energetica;

Tanto in adempimento al mandato ricevuto dal Sig. Giudice dell'Esecuzione.

Mirabella Imbaccari, li 24/07/2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dr. Ing. Annalisa Lo Faro)

