



Studio Associato di Ingegneria

Musumeci - Novità

Gen. Ing. Novità Daniela

Largo S. Agrippina 11 - 95044 Mineo (CT)

FAX: 0957956225

Ill.mo Giudice Genaro
Tribunale di Catagirone

OGGETTO: Richiamo CTU

Tribunale di Catagirone

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n.46/2007

Creditore procedente: Italfondario SpA;

Debitore.

Rinvio udienza: 17/12/2013

La sottoscritta **dott. ing. Novità Daniela**, componente dello *Studio Associato di Ingegneria Musumeci-Novità*, con sede in Mineo, Largo S. Agrippina n.1, nella qualità di C.T.U. della causa di cui in oggetto come da giuramento del 06.11.2007, richiamata così provvedimento del 30.01.2013 all'udienza del 17.12.2013 affinché:

1. chiarisca a verbale se il mancato accertamento dell'immobile di cui in parte motiva ostacoli la vendita dei beni oggetto del loto n.1 o ne modifichi il valore di stima;
2. individui i beni soggetti per cui la legge richiede l'attestato di certificazione energetica;
3. accerti se i medesimi siano provvisti dell'attestato e riporti, ove sussistente, l'indice di prestazione energetica di ciascuno di essi;
4. indichi, sia pure in via sommaria, le eventuali variazioni del valore di stima degli immobili conseguenti alla presenza o all'assenza di idonea certificazione energetica.

esposte quanto di seguito illustrato

QUESITO 1.

Secondo quanto riportato nella C.T.U. di richiamo del 10.10.2011, depositata in data 11.10.2011, a seguito di richiesta di comparizione all'udienza del 26.10.2010, la sottoscritta ha proceduto tra l'altro all'accertamento dell'immobile sito all'interno del LOTTO 1.

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta oggi definita catastalmente come segue:

- garage sito in Via Albonello s.n.c., P.T., individuato al N.C.E.U. del Comune di Mazzarrone al Foglio 5 Part. 2584, categoria C/6, classe I, consistenza 45mq, Rendita € 46,48 in data al debitore esecutato n°1 per 1000/1000.

Così come riportato nell'anzidetta C.T.U. di richiamo agli atti, il bene individuato come LOTTO 1 risulta oggi costituito dai terreni riportati al N.C.T. di Mazzarrone al Foglio 5 Partt. 1410 e 1413, nonché dal garage riportato al N.C.E.U. al Foglio 5 Part 2584 (ex Part1419).

QUESITO 2

Premesso che i fabbricati facenti parte dei diversi lotti sono:

LOTTO 1: garage sito in Via Albonello s.n.c. P.T., individuato al N.C.E.U. del Comune di Mazzarrone al Foglio 5 Part. 2584, categoria C/6, classe I, consistenza 45mq, Rendita € 46,48;





Studio Associato di Ingegneria

Musumeci - Novità

Don. Ing. Novità Daniela

Largo S. Agrippina n.1 - 94024 Mazzarrone (CT)

LOTTO 2 : Fabbricato rurale (individuato nella C.T.U. agli atti come Fabbricato rurale "A"), sito in C.da Scalazza snc, P.T., al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al *Foglio 286 Part. 157*, categoria **A/4**, classe 3, consistenza 3,5vani, Rendita € 68,69;

LOTTO 3 : Fabbricato rurale (individuato nella C.T.U. agli atti come Fabbricato rurale "C"), sito in C.da Scalazza snc, P.T., al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al *Foglio 286 Part. 159*, categoria "unità collabente", nessuna rendita;

LOTTO 8 : Fabbricato adibito a civile abitazione, individuato al N.C.E.U. di Mazzarrone al Foglio 94:

- *Part. 784/2* - bene sito in Mazzarrone, Via Botteghele n.80, P.T., categoria **A/3**, classe 4, 4 vani, rendita di € 101,23;

- *Part. 784/3* - bene sito in Mazzarrone, Via Botteghele n.80, P.L., categoria **A/3**, classe 4, 4 vani, rendita di € 101,23;

LOTTO 9 : Fabbricato adibito a civile abitazione così individuato:

- fabbricato sito in Mazzarrone, Via Ferra nn. 13, 15, 17, Via Liguria n.12, P.T., censito presso il N.C.E.U. del Comune di Mazzarrone al Foglio 310 Part. 31, categoria **A/2**, classe 4, vani 7,5, rendita di € 333,11.

gli immobili per i quali, ai sensi dell'art.3 del D.Lgs 192/2005, così come modificata dalla L. 90/2013, è prevista la stesura dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) sono soltanto i fabbricati di cui al *Lotto 2, Lotto 8 e Lotto 9* stante che i restanti, essendo censiti come categoria C/6 o unità collabente risultano essere esclusi dalla presentazione dell'A.P.E., ai sensi dall'art. 2 comma 1, del D.M. 22 novembre 2012.

In realtà, la condizione di insanabilità del fabbricato individuato all'interno del Lotto 2, ai sensi dell'art. 13 delle L.R. 47/85, così come riportato nelle C.T.U. già depositate, rende vani la sua stesura stante che risulta privo di valore di mercato.

Pertanto, gli unici due beni per i quali è prevista la stesura dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) risultano essere solo quelli identificati col **LOTTO 8** (Fabbricato adibito a civile abitazione, al N.C.E.U. di Mazzarrone al Foglio 94 *Part. 784/2*, P.T., categoria **A/3**, classe 4, 4 vani; - *Part. 784/3*, P.L., categoria **A/3**, classe 4, 4 vani) e col **LOTTO 9** (Fabbricato adibito a civile abitazione, al N.C.E.U. di Mazzarrone al Foglio 310 Part. 31, categoria **A/2**, classe 4, vani 7,5).

QUESITO 3

Relativamente all'esistenza o meno dell'A.P.E., per i fabbricati di cui al Lotto 8 e Lotto 9 si precisa che, essendo allo stato attuale non prevista la consultazione puntuale del *Catasto Energetico Regione Sicilia (C.E.R.S.)* presente presso la Regione Siciliana, Assessorato dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità, Dipartimento dell'Energia, Servizio II, Osservatorio Regionale e Ufficio Statistico dell'Energia, finalizzata all'estrazione di copie e/o all'ottenimento di informazioni sull'esistenza o meno degli A.C.E. (oggi A.P.E.), a causa dell'assenza di un Sistema Informativo per la Certificazione Energetica degli Edifici (SICCE) e catasto energetico degli edifici, la sottoscritta si trova impossibilitata ad accertare se i beni staggiti sopra-elencati



**Studio Associato di Ingegneria****Musumedi – Novità**

Dott. Ing. Novità Daniela

Largo S. Agapito n.1 - 93048 Mirco (CT)

(Parti 784/2- 784/3 foglio 94 del Comune di Mazzarone e Part. 31 del foglio 318 del Comune di Cattagirone), risultano provviste di A.P.S. (ex A.C.E.).

QUESITO 4

Stante che l'epoca di realizzazione degli immobili di cui al Lotto 8 e Lotto 9, la loro tipologia strutturale, le loro rifiniture e

la mancanza di impianto di riscaldamento (Lotto 9) sono tali da non garantire un'elevata efficienza energetica negli appartamenti di cui trattasi, si può desumere che il valore di stima dei beni staggiti nel presente procedimento risultano invariati rispetto alle risultanze delle C.T.U. depositate nel Giugno 2008 e nell'Ottobre 2011.

Tanto si doveva.

Mirco, 16 Dicembre 2013

H.C.T.U.
dott. ing. Novità Daniela

