

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

III.mo G.E. dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro

***Esecuzione immobiliare iscritta al n.58/2016 R.G.E. a favore di DO
BANK SPA (già UNICREDIT SPA) contro i debitori esegutati.***

DICHIARAZIONE PER REDAZIONE APE

Con riferimento all'incarico ricevuto del professionista delegato, avv. Annalisa Gugliuzza in data 23/02/2024, nonché alle successiva nota PEC del sottoscritto, dell'01/03/2024, avendo nel periodo intercorso cercato di acquisire la documentazione al fine della redazione del richiesto APE, si evidenzia:

- che l'immobile in questione è privo di planimetrie catastali, necessarie per l'esecuzione dell'APE per cui occorrerebbe eseguirsi il rilievo dell'unità ma, lo stesso non può eseguirsi in quanto già il precedente CTU dichiarava l'immobile "inagibile" (p. 14 della citata CTU), come anche il sottoscritto, in sede di relazione suppletiva, indicava a causa di parziale sfondellamento del tetto di copertura dell'unità;
- che nella citata relazione di CTU, il precedente Consulente ha dichiarato che l'immobile è privo di impianto di riscaldamento e sono in disuso l'impianto idrico ed elettrico;

Con riferimento anche all'Ordinanza emessa dalla S.V., in data 16/10/2023, nel procedimento in essere, si può dichiarare che allo stato l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non è in uso e non è utilizzabile e quindi è inagibile, a meno di interventi di manutenzione straordinaria.

Tendo conto dell'aggiornamento studio n. 657-2013/C del Consiglio Nazionale del Notariato, che si allega alla presente dichiarazione, dove a pag.33 specifica

che “...è altrettanto vero che per un fabbricato che non può essere utilizzato in alcun modo per l’uso cui è destinato, se non previ radicali interventi di ristrutturazione e risanamento e per il quale non si pone nemmeno un problema di consumo energetico, la dotazione e la successiva allegazione all’atto traslativo dell’attestato di prestazione energetica appaiono infatti del tutto superflue in relazione agli scopi alle stesse riconosciuti dalla Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica.”

Ovvero, ritenendo che l’Attestato di Prestazione Energetica, per gli edifici inagibili o comunque non utilizzabili, “..(ad esempio fabbricati in disuso, dichiarati inagibili o comunque non utilizzati né utilizzabili, con impianti dimessi o addirittura senza impianti)” appare superflua la redazione dell’APE.

In conclusione, per quanto sopra motivato, a seguito di richiesta da parte del professionista delegato, PEC del 04/03/2024,

si dichiara

il non utilizzo e l’inagibilità dell’unità edilizia oggetto di esecuzione immobiliare, allo stato del sopralluogo eseguito e, di conseguenza, la non necessità della redazione dell’APE, per l’interpretazione sistematica della normativa vigente da parte del Consiglio Nazionale del Notariato.

Quanto sopra, a seguito di richiesta.

Caltagirone, 8 marzo 2024.

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

dott. ing. Salvatore Contrafatto