

ILL.MO GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 119/2010, promossa da:

SEDICIBANCA S.P.A.

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

"DEBITRICE ESECUTATA + 1"

SUPPLEMENTO DI C.T.U.

(Adempimenti catastali e notizie sull'A.P.E.)

OGGETTO : REDAZIONE DEGLI ADEMPIMENTI CATASTALI E NOTIZIE
SULL'A.P.E., COME DA INCARICO DI CUI ALL'ORDINANZA
DEL 17/10/2012.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio a
Caltagirone, viale Mario Milazzo n° 119, già nominato C.T.U.
nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, all'udienza del
4/12/2012 ha ricevuto l'incarico di procedere agli adempimenti catastali
ed informazioni sull'A.P.E. come da incarico di cui all'ordinanza del
17/10/2012, il cui testo integrale è di seguito riportato:

- 1) proceda all'aggiornamento catastale dell'immobile indicato alle
lettere g) dell'atto di pignoramento;
- 2) individui i beni staggiti per cui la legge richiede l'attestato di
certificazione energetica;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 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.*

Accettato l'incarico ed eseguiti i necessari accertamenti, sulla scorta della documentazione già in possesso del C.T.U. e di quella che lo stesso ha aggiornato richiedendola presso i pubblici Uffici, può riferire con la seguente consulenza.

Si fa presente che non è stato necessario eseguire specifico sopralluogo, in quanto lo scrivente per come già detto, è in possesso di tutti i dati tecnici, metrici, fotografici e di quant'altro necessario per l'espletamento delle pratiche catastali.

Al fine di rendere complementare il presente lavoro con quanto scritto nella precedente consulenza del 23/02/2013, il C.T.U., in merito alla vendibilità dell'intero immobile, identificato dal Lotto n°3 della C.T.U. redatta dallo scrivente, oggetto di esecuzione immobiliare, nel rispetto delle vigenti normative, faceva rilevare che prima della vendita, era necessario espletare i seguenti adempimenti tecnico-catastali:

"..... in merito alla individuazione dell'immobile, sulla scorta dell'elaborato grafico redatto dal C.T.U., tav.3, confrontato con lo stralcio di mappa catastale, è chiaro che l'immobile dovrebbe essere individuato dalla particella graffata 397-399 e non solo dalla particella 397, oppure deve procedersi ad unificare la particella 399 alla 397, per

bonifica della banca dati catastale. Si fa rilevare che catastalmente risulta censito solo il piano terra mentre non risulta il vano e w.c. al 1° piano. Tenuto conto che non vi è planimetria catastale non è stato possibile approfondire tale verifica diretta, mentre nel titolo di provenienza vi è la seguente descrizione dell'immobile: "una casetta sita nel comune di Niscemi, via Caracciolo n°83 e 85, composta da due vani al piano terra e da un solaio soprastante a primo piano, entro cortile aperto da due lati. Da tale descrizione si può dedurre che in origine non esisteva il piano a primo piano, ma a parere dello scrivente per le caratteristiche costruttive dello stesso non può attribuirsi ad una recente sopraelevazione, anzi sembra proprio una vecchia costruzione di circa 80 anni fa. A questo punto il C.T.U. ritiene che detto vano sia sfuggito alle catastazioni e alle verifiche d'Ufficio, pertanto prima della vendita di questo cespite, si deve procedere alla variazione catastale al N.C.E.U. per sopraelevazione, per aggiornare la situazione dei luoghi alla situazione catastale e trasferire al futuro acquirente la giusta consistenza catastale....."

ADEMPIMENTI TECNICI SVOLTI DAL C.T.U.

Per l'aggiornamento delle predette incongruenze catastali, si sono dovute redigere due pratiche catastali, presentate dallo scrivente ed approvate dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Caltanissetta: gli adempimenti tecnici svolti per ciascuna delle due pratiche, sono stati spiegati dettagliatamente nel seguito della presente consulenza.

PRATICA AL CATASTO TERRENI (C.T.)

Al fine di allineare la situazione catastale alla situazione dei luoghi, si è dovuto procedere in primo luogo ad aggiornare l'identificazione catastale dell'immobile sia nella cartografia catastale sia ai dati censuari, in quanto da accertamenti eseguiti dallo scrivente, avvenuti in occasione della redazione della precedente C.T.U., si era evidenziato come non vi era corrispondenza fra i dati del catasto terreni (di seguito C.T.) e dati del catasto fabbricati (di seguito C.F.). Infatti in cartografia vi erano le due singole particelle 397 e 399 (doc. n°1), esse ai dati censuari del C.T. risultavano con consistenza rispettivamente di mq 18 e mq 22 censite entrambe come ente urbano (doc.1). Al C.F. risultava la consistenza della sola particella 397 (categoria A/6 di 3,5 vani), mentre per la particella 399 non esisteva consistenza urbana; infine a carico della particella 397 non vi era planimetria allegata.

Il C.T.U. ha accertato che la somma delle consistenze (area di sedime) al C.T. di entrambe le particelle 397 + 399, identificano l'intera consistenza della particella 397 al C.F., identificata dalla planimetria redatta dal C.T.U. (doc.1).

Le considerazioni e gli accertamenti sopra descritti dal C.T.U., sono stati precisati nel ricorso, redatto dallo scrivente ed inviato a mezzo posta raccomandata, in data 18/07/2013, all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Caltanissetta, ricevuto da quest'ultima in data 22/07/2013, e registrato con protocollo n°57086 del 23/07/2013, vedi ricorso allegato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(doc.1) visure (doc.ti 2 e 3) e stralcio di mappa (doc.4) rettificati dall'Ufficio del Territorio.

L'Ufficio del Territorio di Caltanissetta, ha provveduto con tempestività alla risoluzione del già citato ricorso, eseguendo la soppressione della particella 399 sia in cartografia (doc.4) che al C.T. (doc.2) e modificando la consistenza della particella 397 in mappa e ai dati censuari del C.T. (doc.ti 3 e 4).

Queste modifiche propedeutiche, hanno messo il C.T.U. nelle condizioni di poter redigere la seconda pratica catastale, al fine di allineare la situazione dei luoghi alla situazione catastale, ciò al fine di rendere liberamente vendibile l'immobile di cui al punto g) dell'atto di pignoramento ed identificato con Lotto n°3 nella precedente C.T.U..

Note del C.T.U.

Si vuol precisare che lo scrivente prima di optare per la soluzione della redazione del ricorso presentato ed inviato a mezzo posta raccomandata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, aveva provveduto alla redazione di una pratica di aggiornamento della cartografia catastale redatta con il software ministeriale PREGEO (tipo mappale), il quale è stato respinto (perdendo anche le spese per la richiesta dello stralcio di mappa per atto di aggiornamento di € 44,00 doc. n°1). Successivamente il C.T.U., su indicazione dell'Ufficio, ha tentato la risoluzione del problema con ricorso presentato tramite lo strumento telematico del Contact Center dell'Agenzia delle Entrate, purtroppo anch'esso con esito negativo. A questo punto, si è provveduto alla redazione del già citato ricorso allegato

alla presente. Pertanto con la presente nota si sono portati all'attenzione del G.E., i processi burocratici nei quali spesso sia l'utenza che i tecnici del settore, impattano con le pratiche catastali.

PRATICA AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

Sistemata la situazione al C.T., si è proceduto all'aggiornamento al C.U.

Nell'allineare la situazione catastale a quella dei luoghi, il C.T.U. ha diviso l'intero immobile identificato con particella 397, in due unità immobiliari, in funzione della destinazione di fatto, di queste una è al piano terra con destinazione a garage, ed una è al piano terra e primo con destinazione ad abitazione.

Per poter eseguire le variazioni suddette al N.C.E.U del comune di Niscemi, per come stabilito dalla vigente normativa catastale, si è dovuto eseguire il seguente lavoro con la cosiddetta procedura DOCFA:

1. compilazione del Mod. D1 relativo allo accertamento della proprietà urbana;
2. compilazione dei modelli relativi alle consistenze strutturali e di rifinitura dell'unità immobiliare oggetto di accatastamento:
Modello 1/NB parte I ;
Modelli 1/NB parte II ;
3. acquisizione delle planimetrie (planimetria del garage al piano terra e dell'abitazione ai piani terra e primo) nel formato e con le caratteristiche richieste dalla vigente normativa catastale;

il tutto per come riportato nella documentazione allegata alla presente

consulenza riassuntiva (doc.5).

A seguito della presentazione della pratica catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Caltanissetta, la stessa ha rilasciato ricevuta di avvenuta denuncia di variazione registrata in data 31/07/2013 protocollo CL0058807 (doc.6).

Successivamente è stata richiesta la visura catastale delle due nuove unità immobiliari costituite, identificate dai sub 1 e sub 2 della particella 397 (doc.7).

NOTE SULL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Sulla scorta della precedente C.T.U. redatta dallo scrivente in seno alla presente procedura, nonché a seguito degli aggiornamenti catastali redatti con il presente supplemento di C.T.U. si è stabilito che il compendio pignorato è composto da tre lotti autonomamente vendibili definiti dal C.T.U., nel dettaglio:

- il lotto n°1 è costituito da un immobile a destinazione di fatto e catastale di tipo residenziale;
- il lotto n°2 è costituito da un immobile a destinazione catastale di tipo residenziale, anche se di fatto si è accertato che è utilizzato come locale in parte a destinazione non residenziale;
- il lotto n°3 è costituito da un'unità immobiliare a destinazione di fatto e catastale di tipo residenziale ed un'unità immobiliare con destinazione di fatto e catastale di tipo non residenziale.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare con destinazione non residenziale

di cui al lotto n° 3 (locale garage), per esso la vigente normativa non impone, in caso di vendita o di locazione, l'obbligo della redazione dell'attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare, mentre per tutte le unità immobiliari dei tre lotti, trattandosi di unità a destinazione residenziale, in caso di vendita o di locazione, oggi, vi è l'obbligo della redazione dell'attestato di prestazione energetica nei modi e nei termini previsti dalla normativa in vigore.

In merito alla normativa di riferimento, si fa presente che il D.Lgs n°192/2005 e s.m.i. è quello di riferimento nazionale, e lo stesso prevedeva che a partire dal 1° luglio 2009, per le singole unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso, era necessario l'attestato di certificazione energetica (ACE).

Sino a quando le singole regioni non avessero legiferato in materia con norme di attuazione specifiche, l'ACE era sostituito dall'attestato di qualificazione energetica che veniva redatto da un tecnico abilitato, (ing., arch., geom.) e nel caso di nuove costruzioni, poteva essere redatto anche dal direttore dei lavori.

Con decreto dell'Assessorato dell'Energia e dei servizi di pubblica utilità, del 3 marzo 2011, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana, n°13 del 25/03/2011, sono state stabilite, le modalità di redazione dell'ACE, i soggetti abilitati alla certificazione (non più coincidente con il direttore dei lavori nel caso di nuove costruzioni), l'albo dei certificatori energetici, le procedure per il rilascio dell'attestato di certificazione energetica, le procedure per l'invio della certificazione

energetica, l'eventuale autodichiarazione del proprietario nel cui caso l'immobile ricada in classe energetica G (ultima), i controlli dell'amministrazione regionale ecc...

Pertanto fermo restando che l'ACE va redatto secondo le disposizioni tecniche stabilite dal D.Lgs n°192/05 e s.m.i. nonché in conformità alle "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" del 26/06/2009 e di quelle riportate nel decreto regionale del 03/03/2011, a partire dal 180° giorno successivo alla data di pubblicazione del decreto del 03/03/2011, non sono ritenuti validi gli attestati di certificazione energetica privi di numero identificativo regionale del soggetto certificatore.

Con il decreto del 22/11/2012 del Ministero dello Sviluppo Economico, viene modificato il decreto del 26/06/2009, recante : << Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici >>. Nel dettaglio non è più possibile l'autodichiarazione nella quale viene dichiarato che l'immobile è in classe G, in sostituzione dell'attestato di certificazione energetica, ciò per quanto riguarda gli immobili ad uso residenziale o similari.

Con il D.L. del 4 giugno 2013 n°63 recante "Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE [...] sulla prestazione energetica [...].

- L'Attestato di Certificazione Energetica diventa Attestato di Prestazione Energetica;

- ecc...

A seguito della predetta sintesi, si fa rilevare che a partire dalla data di entrata in vigore del D.Lgs n°192/2005, l'attestato di qualificazione energetica, o l'A.C.E. o l'A.P.E. delle singole unità immobiliari, potrebbero trovarsi depositati in eventuali pratiche edilizie presso l'U.T.C. di Niscemi, allegati ad eventuali contratti di locazione, oppure allegati ad eventuali atti di compravendita.

Pertanto a seguito dell'esame della documentazione catastale aggiornata, allegata alla presente, si è accertato che dalla data di acquisto degli immobili ad oggi, non sono stati stipulati atti di compravendita, che allo stato attuale sono utilizzati dai debitori esecutati, di conseguenza non è stato stipulato alcun contratto di locazione recente, in conclusione per le unità abitative non risultano esistere attestati di prestazione energetica.

Inoltre si precisa che l'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica, non modifica il valore delle unità immobiliari residenziali, tenuto conto che per le caratteristiche intrinseche degli immobili esse ricadrebbero nelle ultime classi energetiche e che all'epoca della stima si è tenuto conto delle tipologie costruttive con le quali sono state edificate gli immobili.

RIEPILOGO DELLE PARTICELLE OGGETTO DI VENDITA IMMOBILIARE

Di seguito si riportano integralmente tutti i dati catastali del compendio pignorato, compresi quelli delle nuove particelle scaturite a seguito delle pratiche catastali redatte dal C.T.U., dati che dovranno essere riportati nei decreti di trasferimento.

Naturalmente nel compendio pignorato, non faranno parte le originarie particelle 397 e 399, oggi soppresse, e dalle quali sono scaturite la particelle 397 sub 1 e 2.

LOTTO N°1 (non variato catastalmente)

Trattasi di un'abitazione, sita nel comune di Niscemi in via Roma n.33, al piano 1°, censita al N.C.E.U. del detto comune al foglio 91, particella graffata 181/1 - 182/4 - 183/4, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 289,73. Essa è liberamente vendibile tenendo conto della questione della servitù di passaggio a favore della proprietaria del lastrico solare al 2° piano, così come dettagliatamente descritto nei capitoli e negli elaborati della precedente consulenza tecnica.

LOTTO N°2 (non variato catastalmente)

Trattasi di un locale, sito nel comune di Niscemi in via Popolo n.40 e 42, con ingresso anche dalla via Roma, attualmente destinato a deposito e garage, censito al N.C.E.U. del detto comune al foglio 91 particella graffata 181/1 - 182/2 - 183/1, categoria A/5, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € 61,82, (per chiarimenti in merito alla destinazione catastale

si rimanda alla pag. 17 della perizia di stima). Esso è liberamente vendibile con la condizione che il futuro acquirente dovrà chiudere a sua cura e spese la porta di comunicazione con il vano scala del civico 33 di via Roma, così come dettagliatamente descritto nei capitoli e negli elaborati della precedente perizia di stima.

LOTTO N°3 (variato catastalmente)

Trattasi di una vecchia abitazione e di un garage, siti nel comune di Niscemi, oggi censiti al N.C.E.U. del detto comune al foglio 91 particella 397:

- sub 1, categoria C/6, classe 1, consistenza m²16, rendita € 57,84, via Caracciolo n.85, piano terra;
- sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita € 47,10, via Caracciolo n.83, piano terra e primo.

Esso, costituito da due unità immobiliari catastali, scaturite a seguito degli aggiornamenti catastali redatti al C.T.U.; è liberamente vendibile.

Pertanto i tre lotti sopra descritti così come identificati catastalmente sono quelli da trasferire ai futuri acquirenti nei decreti di trasferimento.

Quanto scritto, in espletamento del mandato ricevuto.

Caltagirone li, 20 agosto 2013

Il Consulente
Geom. Pace Michelangelo



ASTE
GIUDIZIARIE.it