



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari



Giudice Dott.ssa ROMEO Alessia

Esecuzione Immobiliare post Legge 80 n. 19/2020 R.G.

Parti:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: ing. CALVO Giovanni

RELAZIONE INTEGRATIVA di CHIARIMENTO

II CTU

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa n. 1896 Sez. A

ing. Giovanni Calvo





Il sottoscritto ing. Giovanni Calvo con la presente risponde al quesito posto dal Custode avv. Marco Lombardo ai fini della locazione o vendita dei beni oggetto di pignoramento

QUESITO

La relazione del Custone, avv. Marco Lombardo, al p.to 3 pone al sottoscritto il seguente quesito:

3. La relazione dell'esperto ing. Giovanni Calvo.

La relazione dell'esperto ing. Giovanni Calvo del 3.9.2021, depositata il 4.9.2021 ha risposto ai quesiti posti dal GE.

Si osserva solo una questione, relativa alla predisposizione degli APE, nella parte in cui ha specificato (pag. 10) quanto segue:

"L'immobile pignorato non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, pertanto, non rientrando tra le categorie degli edifici elencati all'art. 3 comma III del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., si è proceduto alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) (...) così come previsto all'art. 6 del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i. e come richiesto dall'I.I.Mo Giudice in sede di giuramento (...).

(...) Attestato di Prestazione Energetica cod. Id. 072021/8600 del 08.07.2021 (allegato 07 e allegato 08)

(...) Dal 01/07/2021 vige l'obbligo di allegare il Libretto Impianti per tutti gli immobili dotati di impianti funzionanti. Gli attestati di prestazione energetica non saranno inviati al Catasto Energetico in quanto gli impianti sono funzionanti ma privi di Libretto Impianti. Prima di eventuali stipule gli impianti presenti dovranno essere censiti al catasto impianti mediante un impiantista abilitato e compilato il relativo Libretto Impianti da allegare all'Ape."

Al riguardo, soprattutto in vista di eventuali contratti di locazione che potrebbero riguardare gli immobili pignorati, e che dovrebbero essere stipulati dal custode, si ritiene di dovere chiedere all'esperto, a chiarimento, se gli attestati APE allegati alla di lui relazione siano idonei o meno per essere allegati a contratti di locazione.



CHIARIMENTO

Gli Attestati di Prestazione Energetica riferiti alle unità immobiliari oggetto di pignoramento per essere idonei ed essere allegati a contratti di locazione o per vendita devono essere trasmessi al Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici. A seguito della trasmissione gli APE saranno muniti di Codice Identificativo da indicare nel contratto di locazione o nell'atto di vendita.

Ai fini della trasmissione dell'APE al Sistema Informativo, la Normativa prevede che se negli immobili sono presenti impianti termici funzionanti, gli stessi devono essere muniti di Libretto Impianti.

Per la compilazione del Libretto Impianti a cura del Soggetto Responsabile dell'impianto, che generalmente è il proprietario o conduttore dell'immobile, è necessario censire al Catasto Unico Impianti Termici della Regione Sicilia (CURI) il Rapporto di Controllo di Efficienza Energetica per tramite di installatore qualificato.

ITER da seguire

In sintesi per l'utilizzo degli APE è necessario:

- Eseguire manutenzione (analisi dei fumi) degli impianti e relativo RCEE ed accatastare gli impianti presenti al Catasto Unico Impianti Termici, mediante installatore abilitato;
- Assistere il soggetto responsabile alla compilazione dei Libretti impianti.
- Trasmettere gli APE, con allegati i libretti impianti, al Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici
- Produrre APE con codice identificativo del Catasto APE.

COSTI necessari

Per le operazioni descritte è necessario dare incarico ad installatore abilitato.

Considerata la presenza di stufa a pellet, climatizzatori e n. 2 caldaie a metano da manutentare ed accatastare, i costi necessari stimati sono di **€ 1.000,00** oltre iva.

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, si rassegna la presente Relazione integrativa di chiarimento, restando disponibile per quant'altro dovesse necessitare.

Rosolini, 28/04/2023

