Tribunale di Lucera (Fg)

Ill.mo sig. Giudice

Ufficio Esecuzioni

Oggetto: Esecuzioni Immobiliari – R.G. n. 206/11

Causa tra i sigg.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Consulenza Tecnica Integrativa

Con ordinanza del Giudice Esecutore dr.sa Filomena MARI, per la causa R. G.n.206/11 pendente presso il Tribunale di Lucera (Fg) tra i sigg.ri xxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro la sig.ra axxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, veniva conferito al CTU ing. Nazario NARGISO un incarico integrativo, richiesto dall'avv. Saveria Speranzoso del foro di Lucera, designata alla vendita, nell'attuale procedura esecutiva, per la completezza della relazione di consulenza tecnica depositata in Cancelleria del Tribunale in data 10/05/2012.

Durante l'udienza di causa del 1/10/2013, al sottoscritto ing. Nazario NARGISO, con studio tecnico in 71015- S.Nicandro G.(Fg) al c.so Garibaldi, 8, già precedentemente nominato CTU con giuramento, veniva assegnato un supplemento di perizia alla luce delle osservazioni effettuate dall'avv.Saveria Speranzoso, professionista nelle mansioni già indicate, designata per la vendita degli immobili in Peschici (Fg) alla via Papa Pio XII,n 65/d di proprietà, della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Nella fattispecie l'avv. Saveria Speranzoso rilevava che, nella procedura in esame, al CTU non era stata conferito l'incarico di indicare la "*Qualificazione Energetica"* degli immobili e pertanto chiedeva di assegnare l'incarico supplementare per la sua completezza. Alla luce di tale istanza la G.E. disponeva che il CTU rispondesse ai seguenti quesiti :

- 1.1 – verificare se l'immobile è dotato di attestato di qualificazione energetica ovvero di certificazione energetica e provvedere all'allegazione della stessa ex art.6, comma 3d, lgs. N.192/2005, come modificato dall'art. 2 d.lgs. n.311/2006, in mancanza, redigere certificazione energetica dell'immobile secondo gli indici di prestazione energetica del D.M. 26/06/2009 in forza dell'art. 2 ter d.lgs. 192/2005 ed indicare le

spese necessarie per l'adeguamento del bene alla disciplina sul risparmio energetico.

- 1.2 – stabilire quindi se e di quanto la qualificazione energetica dell'immobile incide sul valore di stima dello stesso, come già determinato nella relazione peritale.
- 2 . 1 – ove non risulti dalla relazione peritale già deposita, verificare la conformità tra le planimetrie catastali degli immobili pignorati e lo stato dei luoghi.
- 2. 2 – indichi, in caso di difformità, i costi dell'adeguamento delle planimetrie allo stato dei luoghi, evidenziando eventuali scostamenti tra i costi attuali a carico della procedura e i costi a carico dell'aggiudicatario a seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento.

Veniva concesso il termine di 60gg. per la consegna della relazione conclusiva della consulenza tecnica.

Per poter rispondere ai nuovi quesiti, è stato necessario un riesame della documentazione degli atti processuali ed anche una verifica dei luoghi alla luce delle richieste formulate. Così si è inviata una racc. A.R. alla sig.ra xxxxxxxxxxxx per fissare la data (10 ottobre 2013 ore 10,30) e nel dì stabilito, all'ora indicata,il CTU ed il collega dr.ing. Paolo DE LUCA, esperto e cultore delle problematiche energetiche, si sono presentati in loco, per una visita degli immobili, confrontando lo stato dei luoghi con le foto scattate precedentemente ed allegate alla relazione tecnica principale. Poiché l'interessata non si è fatta trovare nell'abitazione, successivamente le ricerche sono state trasferite presso il bar, posizionato nelle vicinanze del Municipio, esercizio presso il quale la esecutata lavora; questo attività quella mattinata risultava chiusa e gli avventori presenti mi riferiva che quello era giorno di chiusura settimanale.

Si precisa che la raccomandata inviata alla sig.raxxxxxxxxxxxxx ,n. 14/7713204 06 è stata accettata dall'ufficio PP.TT. di S. Nicandro G. in data 02 ottobre 2013; per ultimo si informa che il dì 14/11/2013 la PP.TT. mi ha recapitata la raccomandata inviata alla sig.ra xxxxxxxxx, la quale pure avvertita della giacenza nell'ufficio della lettera, questa non l'ha ritirata nel periodo assegnato. Al sottoscritto non meraviglia l'iter della raccomandata, perché già nelle precedenti visite programmate, la medesima cercava

motivazioni varie per non presentarsi all'appuntamento, tanto da richiedere l'ausilio dei CC. per poter espletare l'incarico principale.

Conoscendo le tattiche della sig.ra xxxxxxxxxx, il CTU ed il collega dr.ing.Paolo De Luca hanno potuto effettuare un esame visivo e panoramico degli immobili di via Papa PIO XII,65d ed hanno acclarato che la struttura portante è in pilastratura e travatura in c.a., inoltre l'immobile manca di installazione di pannelli solari o fotovoltaici ed infine gli infissi esterni sono ancora come quelli già precedentemente descritti,tutti questi elementi si rilevano facilmente dall'esterno e sono state fotografate.

Quindi dopo aver acquisiti tutti gli elementi necessari e sufficienti è stato redatto dall'esperto ing. P. De Luca, **l'Attestato di Certificazione Energetica**, così come previsto dal D:M. 26/06/2009

PREMESSA :

Per poter interpretare e giustificare i risultati dell'Attestato di Certificazione Energetica per Edifici Residenziali, redatto in collaborazione dell'esperto ing. Paolo De Luca, allegato alla presente relazione, occorre inizialmente fare alcune considerazioni , in ordine cronologico, sullo sviluppo ed applicazione delle leggi energetiche che hanno interessato gli involucri edilizi residenziali.

Prima degli anni settanta, poiché i prodotti petroliferi avevano un costo irrilevante, le costruzioni e gli impianti di riscaldamento erano sovradimensionati, senza alcuna cura al risparmio. Successivamente, dopo il 1972 periodo del primo embargo petrolifero arabo, furono emanate alcune norme disciplinate dalla legge 373/76 che incideva in minima parte sul risparmio energetico.

Le successive leggi, la n. 46/1990 e la n.10/1991, hanno inciso più specificamente sia sul consumo dei combustibili da riscaldamento che sulle modalità di costruzioni, indicando i materiali edili da utilizzare per rendere le pareti dell'involucro edilizio sempre più adiabatiche con riduzione delle perdite termiche verso l'esterno.

Successivamente oltre all'incidenza della spesa nazionale eccessiva per l'acquisto all'estero di prodotti petroliferi, nell'opinione pubblica è maturata l'idea di non inquinare l'atmosfera con l'emissione di CO2, anidride carbonica. Così si è pensato di risolvere il problema dell'inquinamento dell'aria e di ridurre la spesa nazionale petrolifera mediante l'utilizzo al

massimo di fonti energetiche alternative, prodotte da aria e sole. L'installazione sugli edifici di pannelli solari o fotovoltaici sono una grande ricchezza, ma da soli non ottimizzano il problema energetico. E' necessario che la costruzione abbia le superfici disperdenti, pareti verticali e solai orizzontali, costituiti da materiale edili con bassa trasmittanza termica .

Per tali motivi la quasi totalità degli edifici realizzati prima degli anni ottanta appartengono alla **classe " G ", classe indicata dal Decreto Ministeriale 26/ 06/2009,** come la più scadente per la certificazione energetica.

Gli interventi migliorativi effettuati su questi involucri realizzati in epoca antecedente agli anni '80 producono solo modesti benefici, al massimo si può raggiungere la classe " F ". Per ottenere una costruzione che appartenga alla prima classe "A" occorre incidere dall'inizio dei lavori, utilizzando materiali idonei certificati, eseguendo i lavori di installazione degli impianti secondo le norme indicate dalla legislazione, ecc….

Nel nostro caso specifico abbiamo un appartamento condominiale, ubicato al IIP. con relativa terrazza al IIIP. in comune con gli altri inquilini ed infine un posto macchina situato nel cortile condominiale di accesso. Questa ultima unità immobiliare, a norme di legge vigente, non è soggetta alla Certificazione Energetica in quanto l'unità è formata da una pensilina metallica sostenuta da ritti piantati nel terreno, quindi una struttura precaria che serve a riparare la macchina dalle intemperie atmosferiche, acqua-vento-sole-grandina….

L'appartamento in II°P.,ai fini della valutazione energetica, è formato da un'intelaiatura, travi e pilastri,in c.a.,tamponati i quattro lati da muri in blocchi di forati da 30 cmt., a norme di legge con intonacatura e pitturazione interna ed esterna. L'alloggio è dotato di impianto termico con caldaia per riscaldamento. Gli infissi esterni sono formati da porte e finestre in anticorodal a doppio vetro termico. La struttura orizzontale, piano di calpestio tra I° e II°P.,come pure la terrazza sovrastante è formata dal comune solaio di forati e travetti ricoperto da massetto e pavimentazione, senza alcun particolare accorgimento per ridurre la trasmittenza termica e sonora. Su un tale manufatto con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte ampiamente nella relazione principale, l'Attestato di Certificazione Energetica ha indicato i seguenti valori :

1. emissione di CO2 uguale a 26,6 kgCO2/mq anno-

2. prestazione riscaldamento = 110,90 kwh/mq anno
3. prestazione acqua calda = 20,8 kwh/mq anno

Questi valori conseguiti sono eccessivi rispetto agli standard di legge limite indicati in circa 110,90 KWH/ mq anno, relativo all'appartamento in esame.

Prestazione energetica migliorativa :

Gli interventi migliorativi, quale l'isolamento termico dell'involucro edilizio, oltre quelli già esistenti (installazione di impianto di riscaldamento ed infissi esterni con vetri a doppia camera) non sono possibili realizzare perché i risultati conseguibili non sarebbero sufficienti. Infatti non è agevole isolare le pareti verticali e le superfici orizzontali, perché l'installazione di pannelli isolanti alle pareti verticali e la soffittatura di solai con materiali adeguati danno scarsi valori di trasmittanza in quanto sarebbero opere aggiuntive mal realizzabili e dovrebbero interessare l'intera costruzione comprendente i quattro piani fuori terra. Da quanto esposto si deduce che la spesa economica sarebbe eccessiva senza avere un adeguato ritorno d'isolamento.

Pertanto la prestazione energetica globale per il nostro appartamento è di 131,7 kwh/mq anno, quindi rientra nella classe **F.**

Risposta al quesito 1.2 :

Dalla descrizione precedente e dall'allegato attestato di certificazione energetica per edifici residenziali si è risposto al I° quesito richiesto, illustrandone le motivazioni che hanno prodotto quei risultati riportati ne certificato allegato. Non si è preso in esame tutti quegli accorgimenti necessari per far diventare l'edificio nei limiti di legge, compreso tra la classe D (con kwh/mq anno di 84,6) e la classe **C** (con kwh/mq anno di 68,9) perché la spesa da sostenere sarebbe molto elevata e non sempre i risultati sono soddisfacenti.

Risposta al quesito 1.2 :

il valore di stima del lotto-appartamento è stato determinato in 320.000,00€. (trecentoventimilaeuro), come indicato nella relazione tecnica.

Questo valore di stima è stato determinato, già conoscendo che l'unità immobiliare edificata, con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nella relazione principale, ha un'appartenenza alla classe " **F"** .

Perciò il CTU asserisce che la qualificazione energetica non ha minimamente inciso sul valore di stima reale dell'appartamento. Si precisa che i lavori

migliorativi elencati a pag.2 della Relazione Energetica (sostituzione di caldaia e sostituzione di infissi) avrebbe una prestazione energetica di 118,00 kwh/mq anno con un ritorno economico ammortizzabile in 9 anni.

Risposta al quesito 2. 1- verifichi la conformità tra le planimetrie catastali degli immobili pignorati e lo stato dei luoghi.

Dal sopraluogo effettuato in data 10/10/2013 e dall'esame delle planimetrie catastali redatte dal geom. Matteo Mauro Latorre in data 04/04/2001 risulta che la superficie globale non è modificata, inoltre la consistenza dei vani è la medesima di quella dichiarata dal certificato catastale ed infine la distribuzione degli ambienti non è cambiata se non qualche lieve trasformazione che non pregiudica le autorizzazioni urbanistico-edilizio e né quello di agibilità- abitabilità.

Risposta al quesito 2 . 2 – indichi,in caso di difformità, i costi dell'adeguamento delle planimetrie allo stato dei luoghi, evidenziando eventuali scostamenti tra i costi attuali a carico della procedura e i costi a carico dell'aggiudicatario a seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento.

Poiché non risulta, come evidenziato, alcuna difformità, non occorre alcun adeguamento tecnico alle planimetrie catastali con costi aggiuntivi.

Conclusioni

Il CTU ing. Nazario NARGISO, nel consegnare la presente relazione tecnica , integrativa richiesta dall'avv. Speranzoso Saveria e concessa dal G.E. dr.sa MARI Filomena, si augura di aver risposto esaurientemente ai quesiti formulati in piena scienza e coscienza.

Si allega :

- Attestato di Certificazione Energetica
- Specifica
- CD con foto e….
- Relazione epurata

S. Nicandro G. 28/11/2013

Il C . T . U .

ing. Nazario NARGISO