

TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda Sezione Civile - Ufficio Fallimenti

Concordato omologato C.C.T. Centro Commerciale Tremestieri S.r.l. in liquidazione n. 11/2012 R.C.P.

Giudice Delegato: Dott. Antonino Orifici

Commissario Giudiziale: Dott.ssa Maria Speciale

Liquidatore Giudiziale: Avv. Fabrizio Donato

Oggetto: Redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE) e regolarizzazione catastale degli immobili, ricadenti nel comune di Messina - Strada Statale 114 - km. 6+200 Tremestieri, di proprietà della società C.C.T. Centro Commerciale Tremestieri S.r.l. in liquidazione, con sede in con sede in Messina via N. Bixio n° 89.

1. PREMESSA ED OGGETTO DELL'INCARICO

L'Ill.mo sig. G.D. al Concordato omologato n. 11/2012 R.C.P. - C.C.T. Centro Commerciale Tremestieri S.r.l. in liquidazione, Dott. Antonino Orifici, con provvedimento in data 08 settembre 2015 autorizzava il liquidatore al richiamo del CTU arch. Roberto Siracusano, con studio in Messina vill. Faro Superiore Residence Frappaolo pal. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Messina al n. 931, in qualità di perito, al fine di procedere alla redazione di APE, ove necessario per la locazione e l'alienazione degli immobili e per attività di regolarizzazione catastale.

Lo stesso CTU era stato in precedenza nominato dall'Ill.mo G.D. Dott. Daniele Carlo Madia, con provvedimento in data 03 dicembre 2013, per la stima degli immobili di proprietà C.C.T. - Centro Commerciale Tremestieri s.r.l.. In adempimento al suddetto incarico, provvedeva a depositare la relazione di stima nel termine fissato del 14.02.2014.

Dalla Perizia di Stima depositata, risultava che: *“degli immobili oggetto di stima non sono state prodotte le prescritte attestazioni di Certificazione Energetica; si rileva che l'assenza*

di tali certificazioni non incide ai fini della stima redatta in funzione delle condizioni di fatto degli immobili. Inoltre i costi per il rilascio di dette attestazioni sono a carico della ditta proprietaria che dovrà produrle preliminarmente alla vendita” (Pagg. 3 e 4 della Perizia di Stima).

Nella stessa Perizia di Stima, dal raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, effettuato per ogni singola unità facente parte del compendio immobiliare, veniva fatta rilevare, caso per caso, la presenza di difformità e la loro eventuale sanabilità attraverso la presentazione di apposita istanza presso l’Agenzia del Territorio di Messina.

Il sottoscritto, informato della nomina, ha iniziato le operazioni peritali procedendo al reperimento della documentazione necessaria, verificando l’eventuale intervenuta esistenza di Attestazioni di Prestazione Energetica, nonché delle planimetrie catastali, eventualmente aggiornate, nel periodo di tempo intercorso tra la Perizia di Stima redatta e l’odierno incarico.

*In data **16.09.2015**, alla presenza congiunta del Liquidatore Giudiziale Avv. Fabrizio Donato e del sig. Domenico Rinaldi referente del consorzio C.C.T., è stato effettuato un primo sopralluogo; in data **07.10.2015** alla presenza congiunta del sig. Domenico Rinaldi referente del consorzio C.C.T. è stato effettuato un secondo sopralluogo presso gli immobili siti in Messina, S.S. 114 km 6+200 - Centro Commerciale Tremestieri.*

Nel corso dei sopralluoghi sono state scattate alcune fotografie necessarie alla corretta individuazione delle caratteristiche costruttive (struttura, tamponature, partizioni interne, infissi), ed impiantistiche (climatizzazione/produzione acqua calda sanitaria), propedeutiche alla redazione degli Attestati di Prestazione Energetica richiesti. Dalle risultanze di detti sopralluoghi emergeva, per ogni singolo immobile da certificare, la presenza di impianti di climatizzazione autonomi e differenziati per tipologie e caratteristiche, dimensioni ed installazione. Ciò ha comportato, nella redazione di ogni singolo APE, la necessità di

considerare, caso per caso, le diverse tipologie e caratteristiche impiantistiche di ogni singola unità. Il referente del consorzio C.C.T. forniva al CTU copia della documentazione tecnica relativa all'impianto di climatizzazione e di trattamento aria riferita a n° 2 unità immobiliari da certificare individuate al N.C.E.U. al foglio 159, particella 977, subalterno 67 (lotto n° 1 della Perizia di Stima) e foglio 159, particella 977, subalterno 68 (lotto n° 2 della Perizia di Stima). Nessuna documentazione tecnica, relativa agli impianti di climatizzazione e/o produzione acqua calda sanitaria, delle rimanenti n° 12 unità immobiliari individuate al N.C.E.U. al foglio 159 particella 977 subalterni 115, 150, 155, 156, 127, 128, 130, 134, 136, 137, 138 e 145 (lotti dal n° 3 al n° 14 della Perizia di Stima) veniva fornita al CTU, in quanto non rinvenuta.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E LORO DESCRIZIONE

Per l'individuazione dei beni e loro descrizione si rimanda espressamente a quanto descritto al capitolo 2 della Perizia di Stima (da pag. 2 a pag. 11) che qui si intende integralmente riportato per farne parte integrale e sostanziale. Per completezza nella descrizione occorre aggiungere che, in merito allo stato di occupazione, risultano alcune variazioni rispetto a quanto dichiarato nella Perizia di Stima e precisamente:

- l'immobile individuato al N.C.E.U. foglio **159** particella **977** subalterno **115** (lotto 3) alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato risulta libero;
- l'immobile individuato al N.C.E.U. foglio **159** particella **977** subalterno **145** (lotto 14) alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato risulta libero.

3. REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Preliminarmente si è provveduto al rilievo planimetrico degli immobili da sottoporre a regolarizzazione catastale, da redigersi a causa delle difformità riscontrate come evidenziato nella Perizia di Stima. Di seguito si elencano le unità immobiliari, con riferimento agli estremi catastali, alla tipologia di procedura DOCFA da predisporre e, per facilità di raffronto con la

Perizia di Stima, con riferimento al numero di lotto assegnato:

1. foglio **159** particella **977** subalterno **67** Categoria **C/1** classe **7** consistenza **124** mq

Rendita € **2.849,81** - piano S/1; procedura DOCFA di fusione e diversa distribuzione degli spazi interni unitamente al successivo subalterno 68; (lotto n° 1) - (ALLEGATO 1.1 e 1.2);

2. foglio **159** particella **977** subalterno **68** Categoria **C/1** classe **7** consistenza **103** mq

Rendita € **2.367,18** - piano S/1; procedura DOCFA di fusione e diversa distribuzione degli spazi interni unitamente al precedente subalterno 67; (lotto n° 2): (ALLEGATO 1.1 e 1.2);

3. foglio **159** particella **977** subalterno **115** Categoria **C/1** classe **7** consistenza **977** mq

Rendita € **22.453,74** - piano primo - seconda elevazione fuori terra; procedura DOCFA di diversa distribuzione degli spazi interni; (lotto n° 3): (ALLEGATO 2.1 e 2.2);

4. foglio **159** particella **977** subalterno **127** Categoria **C/1** classe **7** consistenza **57** mq

Rendita € **1.309,99** - piano secondo - terza elevazione fuori terra; procedura DOCFA di fusione e diversa distribuzione degli spazi interni unitamente al successivo subalterno 128; (lotto n° 7): (ALLEGATO 6.1 e 6.2);

5. foglio **159** particella **977** subalterno **128** Categoria **C/1** classe **7** consistenza **56** mq

Rendita € **1.287,01** - piano secondo - terza elevazione fuori terra; procedura DOCFA di fusione e diversa distribuzione degli spazi interni unitamente al precedente subalterno 127; (lotto n° 8): (ALLEGATO 6.1 e 6.2);

6. foglio **159** particella **977** subalterno **138** Categoria **A/10** classe **1** consistenza **7,5** vani

Rendita € **1.510,64** - piano secondo - terza elevazione fuori terra; procedura DOCFA di diversa distribuzione degli spazi interni; (lotto n° 13): (ALLEGATO 11.1 e 11.2);

7. foglio **159** particella **977** subalterno **145** Categoria **D/8** Rendita € **40.040,00** - piano

secondo - terza elevazione fuori terra; come esposto nella Perizia di Stima, per tale unità immobiliare si è ritenuto di non procedere a presentare denuncia di variazione catastale

(con nuova planimetria), constatata la sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata. Tale denuncia, infatti, ai sensi dell'art. 20 del RDL n° 652/39, è obbligatoria nei soli casi di mutazioni che implicino variazioni sostanziali ossia variazioni nella consistenza, categoria e classe, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con circolare n° 2/2010, sugli obblighi introdotti dall'art. 19, comma 14 del D.L. n° 78/2010; (lotto n° 14) (**ALLEGATO 12.1**).

Successivamente al rilievo planimetrico delle sole unità immobiliari per le quali presentare denuncia di variazione catastale, si è provveduto alla restituzione grafica delle singole planimetrie con l'utilizzo di software cad in formato dwg, esportazione in formato dxf per l'inserimento su software Docfa 4.2 e per la compilazione dell'apposito modello da presentare con procedura on-line su piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate.

Sono state pertanto depositate, con esito positivo, le planimetrie catastali aggiornate.

A conclusione delle procedure di regolarizzazione catastale, si riportano di seguito i dati catastali aggiornati relativamente a:

1. foglio 159 particella 977 subalterno 169 Categoria C/1 classe 7 consistenza 166 mq sup. cat. 204 mq Rendita € 3.815,07 - piano S/1; a seguito di procedura DOCFA in soppressione sub 67 e 68 e nuova costituzione sub 169, per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni; (lotti nn° 1 e 2): (**ALLEGATO 1.1 - 1.2 - 1.3**);
2. foglio 159 particella 977 subalterno 115 Categoria D/8 Rendita € 22.472,00 - piano primo; a seguito di procedura DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni; (lotto n° 3): (**ALLEGATO 2.1 - 2.2 - 2.3**);
3. foglio 159 particella 977 subalterno 168 Categoria C/1 classe 7 consistenza 119 mq sup. cat. 127 mq Rendita € 2.734,90 - piano secondo; a seguito di procedura DOCFA in soppressione sub 127 e 128 e nuova costituzione sub 168, per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni; (lotti nn° 7e 8): (**ALLEGATO 6.1 - 6.2 - 6.3**);

4. foglio 159 particella 977 subalterno 138 Categoria A/10 classe 1 consistenza 8,5 vani
sup. cat. 162 mq Rendita € 1.712,05 - piano secondo; a seguito di procedura DOCFA per
di diversa distribuzione degli spazi interni; (lotto n° 13): (ALLEGATO 11.1 - 11.2- 11.3).

4. REDAZIONE ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Alla luce delle regolarizzazioni catastali effettuate il numero di unità immobiliari si è ridotto da n° 14 u.i.u. originarie a n° 12 u.i.u. attuali. Si è proceduto pertanto, alla redazione di n° 12 Attestati di Prestazione Energetica con l'ausilio di idoneo software TerMus ACCA dotato della "Certificazione di conformità alla norma UNI TS 11300 parte 4 del 2012 di software commerciale per il calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici e degli impianti", ai sensi del D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59 e successive modifiche ed integrazioni, provvedendo, entro i successivi 15 giorni dalla data di redazione di ogni singolo APE, al caricamento degli stessi attestati al C.E.FA. - Catasto Energetico Fabbricati sul sito www.cefa.energia.sicilia.it del portale siciliano dell'energia "SIENERGIA".

Si elencano di seguito gli Attestati di Prestazione Energetica redatti:

1. APE foglio 159 particella 977 subalterno 169 (ex lotti nn° 1 e 2) - (ALLEGATO 1.4 - 1.5);
2. APE foglio 159 particella 977 subalterno 115 (lotto n° 3) - (ALLEGATO 2.4 - 2.5);
3. APE foglio 159 particella 977 subalterno 150 (lotto n° 4) - (ALLEGATO 3.2 - 3.3);
4. APE foglio 159 particella 977 subalterno 155 (lotto n° 5) - (ALLEGATO 4.2 - 4.3);
5. APE foglio 159 particella 977 subalterno 156 (lotto n° 6) - (ALLEGATO 5.2 - 5.3);
6. APE foglio 159 particella 977 subalterno 168 (ex lotti nn° 7e 8) - (ALLEGATO 6.4 - 6.5);
7. APE foglio 159 particella 977 subalterno 130 (lotto n° 9) - (ALLEGATO 7.2 - 7.3);
8. APE foglio 159 particella 977 subalterno 134 (lotto n° 10) - (ALLEGATO 8.2 - 8.3);
9. APE foglio 159 particella 977 subalterno 136 (lotto n° 11) - (ALLEGATO 9.2 - 9.3);
10. APE foglio 159 particella 977 subalterno 137 (lotto n° 12) - (ALLEGATO 10.2 - 10.3);
11. APE foglio 159 particella 977 subalterno 138 (lotto n° 13) - (ALLEGATO 11.4 - 11.5);

12. APE foglio 159 particella 977 subalterno 145 (lotto n° 14) - (ALLEGATO 12.2 - 12.3).

Il sottoscritto arch. Roberto Siracusano, in espletamento all'incarico conferitogli, rassegna la presente relazione composta da n° 7 pagine e da n° 12 allegati.

Messina, 08.04.2016

Il C.T.U.

Arch. Roberto Siracusano

INDICE ALLEGATI

1. Allegato 1 - Fg. 159 part. 977 sub 169;
2. Allegato 2 - Fg. 159 part. 977 sub 115;
3. Allegato 3 - Fg. 159 part. 977 sub 150;
4. Allegato 4 - Fg. 159 part. 977 sub 155;
5. Allegato 5 - Fg. 159 part. 977 sub 156;
6. Allegato 6 - Fg. 159 part. 977 sub 168;
7. Allegato 7 - Fg. 159 part. 977 sub 130;
8. Allegato 8 - Fg. 159 part. 977 sub 134;
9. Allegato 9 - Fg. 159 part. 977 sub 136;
10. Allegato 10 - Fg. 159 part. 977 sub 137;
11. Allegato 11 - Fg. 159 part. 977 sub 138;
12. Allegato 12 - Fg. 159 part. 977 sub 145.