

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio esecuzioni immobiliari

A tutti i c.t.u. e ai professionisti delegati

Al Consiglio Notarile di Firenze

Al Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Firenze

Al Consiglio dell'Ordine dei commercialisti di Firenze

Al Consiglio dell'Ordine degli architetti

Al Consiglio dell'Ordine degli ingegneri

Al Consiglio dell'Ordine dei geometri

Al collegio dei periti edili

e.p.c.

Al Presidente del Tribunale

Al Presidente della III sezione civile

Oggetto: Acquisizione del certificato di prestazione energetica di cui al decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modificazione nella l. 3 agosto 2013, n. 90. nelle esecuzioni immobiliari.

Il giudice delle esecuzioni,

preso atto del decreto legge del 4 giugno 2013, n. 63 recante "Disposizioni urgenti per il recepimento della direttiva 2010\31 UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale" con il quale il legislatore interviene nel settore della riqualificazione ed efficienza energetica del patrimonio immobiliare italiano, pubblico e privato, allo scopo di chiudere alcune procedure di infrazione avviate dall'Unione europea nei confronti dell'Italia in ordine al parziale recepimento della direttiva sopra citata e della relativa legge di conversione 3 agosto 2013, n. 90 e delle relative modifiche;

ritenuto che, secondo un'interpretazione comunitariamente orientata della normativa in oggetto, si debba ritenere che la disciplina sulla certificazione energetica di cui all'art. 13 d. lgs 28\11 sia applicabile anche alle espropriazioni forzate e, in genere, alle vendite giudiziali, anche in corso alla data di entrata in vigore delle nuove disposizioni (29 marzo 2011), purchè non sia stato ancora emesso il decreto di trasferimento;

che, dunque, è necessario che, prima dell'emissione del decreto di trasferimento, tutti gli immobili siano dotati dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.);

tenuto conto che le esecuzioni pendenti si trovano in diverse fasi processuali;

dispone

come segue:

- a) Fascicoli di nuova iscrizione o nei quali non è ancora stato conferito l'incarico al c.t.u.; l'incarico al consulente sarà esteso anche alla redazione dell'A.P.E.; qualora il professionista non abbia le competenze specifiche, farà presente la circostanza e chiederà al giudice l'autorizzazione ad avvalersi di un esperto tra quelli indicati nell'albo dei c.t.u. e che abbiano dato la loro disponibilità a svolgere questo incarico (elenco presente presso la cancelleria del Tribunale);
- b) Fascicoli con c.t.u. in corso; al momento del deposito della c.t.u. il professionista riceverà altresì l'incarico di predisporre l'A.P.E.; qualora il professionista non abbia le competenze specifiche, farà presente la circostanza e chiederà al giudice l'autorizzazione ad avvalersi di un esperto tra quelli indicati nell'albo dei c.t.u. e che abbiano dato la loro disponibilità a svolgere questo incarico (elenco presente presso la cancelleria del Tribunale); al momento del deposito dell'A.P.E., il professionista depositerà anche una pagina di integrazione della c.t.u. nella quale si dà atto che il prezzo base della vendita, così come determinato nella prima consulenza è aumentato di € 3.000,00, giacché non opera più la decurtazione prevista per l'onere dell'aggiudicatario di dotare l'immobile del certificato di prestazione energetica (indicare con precisione il nuovo prezzo base dell'asta);

c) Fascicoli in vendita:

se in delega ad un professionista

- d) x) non è ancora stata redatto l'avviso di vendita e la relativa pubblicità; ; il professionista delegato inoltrerà richiesta al c.t.u. di predisporre l'A.P.E.; qualora il consulente non abbia le competenze specifiche chiederà al giudice l'autorizzazione ad avvalersi di un esperto tra quelli indicati nell'albo dei c.t.u. e che abbiano dato la loro disponibilità a svolgere questo incarico (elenco presente presso la cancelleria del Tribunale); al momento del deposito dell'A.P.E., il c.t.u. depositerà anche una pagina di integrazione della c.t.u. nella quale si dà atto che il prezzo base della vendita, così come determinato nella prima consulenza, in caso di prima vendita, è aumentato di € 3.000,00, giacché non opera più la decurtazione prevista per l'onere dell'aggiudicatario di dotare l'immobile del certificato di prestazione energetica (indicare con precisione il nuovo prezzo base dell'asta); il professionista delegato terrà conto di quanto sopra; l'avviso di vendita conterrà l'indicazione della classe energetica dell'immobile (e non più l'indicazione dell'onere per l'acquirente di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica), così come il decreto di trasferimento; il decreto sarà trasmesso al Giudice per la firma unitamente all'AP.E.; Non si terrà conto nella determinazione del prezzo di vendita della diminuzione di € 3.000,00 contenuta nelle c.t.u. che accertavano l'inesistenza dell'A.C.E., poiché le spese per la predisposizione dell'AP.E. sono a carico della procedura.

y) è già stata effettuata la pubblicità ma l'immobile non è ancora stato trasferito; il professionista inoltrerà richiesta al c.t.u. di predisporre l'A.P.E.; il consulente si comporterà come indicato al punto x); il professionista delegato si comporterà come al punto x); il decreto sarà trasmesso al Giudice per la firma unitamente all'AP.E. e conterrà l'indicazione della classe energetica dell'immobile;

se in vendita in Tribunale:

nell'avviso di vendita non sarà più contenuta l'indicazione dell'onere per l'aggiudicatario di dotare l'immobile del certificato energetico;

al momento dell'aggiudicazione dell'immobile, il Giudice conferirà al c.t.u. l'incarico di redigere l'A.P.E.; il c.t.u. sarà autorizzato ad avvalersi di un ausiliario come ai punti x) e y) di cui sopra, se non in possesso delle competenze specifiche; il decreto di trasferimento conterrà l'indicazione della classe energetica dell'immobile.

N.B. Al c.t.u. verrà liquidato, su richiesta, il compenso ulteriore di € 300,00.

Firenze, 16 settembre 2013

Il Giudice delle esecuzioni immobiliari

Lucia Schiaretti