

studio tecnico  
ing. liborio alvano  
via vulturo 9 – 94100 enna  
tel/fax: 0935 / 500935

**TRIBUNALE DI ENNA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento n. 71/14 di R.G.**

**PROMOSSO DA:** UNICREDIT SPA

**CONTRO:** [REDACTED]

**GIUDICE:** DR. NUNZIO NOTO

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

- Relazione tecnica
- Allegato 1 – Verbale di sopralluogo
- Allegato 2 – Allegato fotografico
- Allegato 3 – Planimetrie catastali, in scala 1:200
- Allegato 4 – Copia del Certificato di Abitabilità e/o Agibilità
- Allegato 5 – Attestato di Prestazione Energetica

Data  
08/05/2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
ing. Liborio Alvano

*Liborio Alvano*



TRIBUNALE DI ENNA

Depositato in Cancelleria

Oggi  
Il Funzionario  
Filippo Scudato

**TRIBUNALE CIVILE DI ENNA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 71/14 DI R.G.**

**PROMOSSA DA:** UNICREDIT SPA

**CONTRO:**



**GIUDICE:** DR. NUNZIO NOTO

~

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

In relazione al procedimento in epigrafe, nel corso dell'udienza dell'11/2/2015, il Giudice alle Esecuzioni dr. Nunzio Noto nominava il sottoscritto ing. Liborio Alvano Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione in oggetto. Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, al sottoscritto venivano formulati i seguenti quesiti:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) *accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*

- e) *accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessario per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
- i) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- j) *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in*

*condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc);*

*k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*

*l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

*m) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

*n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

*o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento*

*dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*

*p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

*q) verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni.*

Il Giudice invitava il sottoscritto a depositare la consulenza tecnica d'ufficio entro il termine di 90 giorni dalla data della suddetta udienza dell'11/2/2015.

Il sottoscritto C.T.U. ha dato avvio alle operazioni peritali di sua pertinenza in data 09/04/2015 a seguito di convocazione comunicata alla parte debitrice mediante raccomandata A.R.

~ ~

~ ~

Dall'esame degli atti di causa, sulla base dei sopralluoghi effettuati e degli accertamenti eseguiti, il sottoscritto si onora di riferire alla S.V. Ill.ma le proprie conclusioni sulla base della seguente articolazione:

1. Risposta al *quesito a*: identificazione dei beni pignorati;
2. Risposta al *quesito a*: descrizione dei beni pignorati;
3. Risposta ai *quesiti b, c, d, e, f, g, h, i*: verifiche sulla proprietà del bene e del regime patrimoniale della parte debitrice, sulla provenienza del bene, sull'accatastamento degli immobili, sulle eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, sulla conformità in materia urbanistico-edilizia, sull'occupazione del bene pignorato;
4. Risposta al *quesito j*: descrizione degli elementi utili per le operazioni di vendita;
5. Risposta al *quesito k*: determinazione del valore di mercato di ciascun immobile;
6. Risposta al *quesito l*: indicazioni sulle modalità di vendita;
7. Risposta al *quesito m*: documentazione fotografica e planimetria catastale dei fabbricati;
8. Risposta ai *quesiti n, o, p*: valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, applicabilità dell'IVA sul trasferimento ed eventuale determinazione dell'aliquota corrispondente, verifica della correttezza dei dati riportati nel pignoramento;
9. Risposta al *quesito q*: calcolo degli indici di prestazione energetica, della classe energetica e redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile oggetto di esecuzione.

~ ~ ~

**1. Risposta al quesito a: identificazione dei beni pignorati**

Gli immobili oggetto di esecuzione sono siti a Piazza Armerina, in c.da Santa Croce-Scarante snc e provengono dalla lottizzazione n. 3 del P.L.C. *Velardita, Scarante e altri* ricadente in catasto al foglio 179 sulle particelle nn. 852 e 827.

Gli immobili in oggetto sono ubicati in un edificio di cinque piani, di cui quattro fuori terra (terra, 1°, 2° e mansarda), destinati a civile abitazione, ed uno interrato destinato ad autorimessa, serviti internamente da una scala ed un ascensore di collegamento. Come detto, il sopra citato edificio sorge in una zona di espansione edilizia del comune di Piazza Armerina, in c.da Santa Croce snc. Nel dettaglio, gli immobili oggetto di esecuzione sono costituiti da:

- un appartamento per civile abitazione, ubicato al piano primo, che dal punto di vista grafico-catastale viene rappresentato e distinto in due planimetrie, di cui una lo riproduce quasi interamente, mentre l'altra planimetria lo riproduce solo per un piccolissimo spigolo. Infatti esso appartamento ha i seguenti identificativi catastali relativi al N.C.E.U. del Comune di Piazza Armerina:
  - foglio 179, p.lla 827 sub 9, per n° 6 vani (ossia per la quasi totalità) con una rendita catastale di €. 409,03
  - foglio 179, p.lla 852 sub 9, per n° 1 vano, costituito da un piccolo spigolo del fabbricato ricadente sulla suddetta particella 852 (vedi planimetrie catastali allegate), con una rendita catastale di €. 68,17.

Le due particelle relative all'appartamento sono entrambe

classificate in *Zona Cens. 1, Categoria A/2 - Abitazioni di tipo civile, Classe 2* ed ovviamente hanno rendita catastale complessiva di €.477,20 = €. 409,03 + €. 68,17.

- Un garage, ubicato al piano interrato S1, costituito da un unico ambiente, a cui si accede da una rampa carrabile condominiale mediante una saracinesca metallica. Detto garage è identificato al N.C.E.U. del Comune di Piazza Armerina al foglio 179, p.lla 827 sub 23, per una estensione di mq.16 ed una rendita catastale di €.40,49. La particella relativa al garage è classificata in *Categoria C/6 – Autorimesse, ecc- Zona Cens. 1, Classe 5*.

~~~

## **2. Risposta al quesito a: descrizione dei beni pignorati**

Gli immobili oggetto di esecuzione, come detto, sono costituiti da un appartamento per civile abitazione e da un garage.

- L'appartamento, ubicato al piano primo, è articolato in un soggiorno (vedi foto 4 e 5), una stanza da letto matrimoniale (vedi foto 9), due stanze da letto singole (di cui una ritratta nella foto 8 e l'altra molto piccola indicata come *RIPOSTIGLIO* nella planimetria catastale allegata e come *stanza da letto 1* nella foto 7 dell'allegato fotografico), una cucina (vedi foto 3), un bagno principale (indicato con la lettera *B* nella planimetria catastale allegata e in foto n. 10 e 11), un doppio servizio (indicato come *W.C.* nella planimetria catastale allegata e ripreso nella foto 12) ed un corridoio di disimpegno (vedi foto 6). Esso si sviluppa su un'area di forma regolare, rettangolare, con un lato lungo di circa m. 20,00 ed un lato



corto di m. 5,40, su una superficie lorda in pianta di circa mq. 115,7 (compresi gli spessori dei tramezzi interni e delle strutture murarie) mentre la superficie utile netta calpestabile è di mq. 93,2. L'altezza di tutti gli ambienti è di m. 2,70. L'unità confina a sud-est ed a nord-est con area di pertinenza del piano terra (su cui si affaccia con ampi infissi vetrati), a nord-ovest con un appartamento dello stesso immobile, a sud-ovest in parte con un altro appartamento dello stabile ed in parte con il vano scala condominiale dal quale avviene l'accesso mediante una porta blindata. Sul prospetto esterno a sud-est l'appartamento si affaccia con una finestra di cm. 73 x 128 ed una porta-finestra di cm. 128 x 226 che si apre su un balcone di dimensioni in pianta di m. 2,00 x 1,40 (ossia di mq. 3,80). Invece, sul prospetto esterno a nord-est l'appartamento si affaccia con una finestra di cm. 73 x 128 e quattro porte-finestre che si aprono su un lungo balcone di dimensioni in pianta di m. 12,80 x 1,40, pari a circa mq. 18.

- Il garage, ubicato al piano interrato S1, è costituito da un unico ambiente e si sviluppa su un'area di forma regolare, quasi rettangolare, con un lato lungo di circa m. 5,40 ed un lato corto di m.3,00, su una superficie utile netta di mq. 16,0 per una altezza interna costante di m. 2,65. Esso confina a sud-ovest e a nord-ovest con terrapieno, a sud-est con un altro garage e a nord-est con la corsia di manovra carrabile condominiale dalla quale si accede al garage in oggetto mediante una saracinesca metallica (vedi foto 13, 14 e 15).

Dai sopralluoghi effettuati, lo scrivente C.T.U. ha potuto verificare la perfetta conformità tra i dati rilevati e quelli emergenti dai certificati in atti, sia per quanto riguarda l'appartamento che per quanto riguarda il garage.

**3. Risposta ai quesiti b, c, d, e, f, g, h, i: verifiche sulla proprietà del bene e del regime patrimoniale della parte debitrice, sulla provenienza del bene, sull'accatastamento degli immobili, sulle eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, sulla conformità in materia urbanistico-edilizia, sull'occupazione del bene pignorato**

- Innanzitutto, si può affermare che la documentazione prodotta dalla parte creditrice e presente all'interno del fascicolo del procedimento esecutivo è da ritenersi sufficiente per un completo accertamento dei beni oggetto di esecuzione.
- Dalla certificazione notarile ipocatastale redatta in data 7/10/2014 dal Notaio Maria Angela Messina di Palermo nonché dalle allegate visure storiche catastali, si può desumere che **tutti gli immobili oggetto di esecuzione sono di esclusiva proprietà della parte debitrice (proprietario per 1/1) e che i suddetti immobili derivano tutti dall'atto di compravendita rogato a Trecastagni (CT) dal Notaio Fabrizio Grassi in data 30/9/2005 Rep. n. 98772.**
- In sede di stipula dell'atto di mutuo che parte debitrice ha contratto con "Banca di Roma spa" in data 30/9/2005 (atto rogato a Trecastagni dal Notaio Fabrizio Grassi in data 30/9/2005 Rep. n. 98786 rogito n. 30.235), anch'esso presente all'interno del fascicolo

del procedimento esecutivo, il sig. [REDACTED] parte debitrice, ha dichiarato di essere **coniugato in regime di separazione dei beni**.  
(vedi pag. 2, 7° rigo).

- Da un attento esame della citata certificazione notarile ipocatastale del Notaio Messina di Palermo del 7/10/2014, il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter **confermare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento**.
- **I beni oggetto di esecuzione risultano regolarmente e correttamente accatastati e le planimetrie catastali corrispondono perfettamente allo stato di fatto degli immobili in oggetto.**
- **Sui beni oggetto di esecuzione non gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.**
- Il sottoscritto C.T.U. ha richiesto ed ottenuto dal Comune di Piazza Armerina copia del Certificato di Agibilità e/o Abitabilità relativo agli immobili oggetto di esecuzione, certificato che si riporta in allegato 4 alla presente relazione. Dalla lettura di tale atto, rilasciato dal Comune di Piazza Armerina in data 20/9/2005 (certif. n° 70, prot. n. 15754) si evince che la destinazione d'uso degli immobili censiti al foglio 179 p.lla 827 sub 9 e p.lla 852 sub 9 (relativi all'appartamento) è effettivamente la categoria *A/2* ossia *Abitazioni di tipo civile*, mentre quella dell'immobile censito al foglio 179 p.lla 827 sub 23 (il garage) è correttamente *C/6* cioè *Autorimesse, depositi, ecc...* L'esistenza del suddetto Certificato di Agibilità e/o Abitabilità consente di affermare che **gli immobili in oggetto sono**

**perfettamente conformi alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia** essendo stati realizzati nel rispetto delle autorizzazioni amministrative che regolano la materia.

- Dal sopralluogo effettuato in data 9.4.2015, il sottoscritto C.T.U. ha potuto verificare che **i beni oggetto di pignoramento sono attualmente occupati direttamente ed esclusivamente dalla parte debitrice e dalla sua famiglia.**

~~~

**4. Risposta al quesito j: descrizione degli elementi utili per le operazioni di vendita**

Come già anticipato, i beni oggetto della presente procedura esecutiva sono un appartamento al piano 1° e da un garage al piano interrato di un edificio condominiale realizzato su una struttura portante costituita da un telaio in cemento armato.

Il suddetto fabbricato è ubicato a Piazza Armerina in c.da Santa Croce. La zona in cui sorge l'edificio è un quartiere di recente espansione edilizia del Comune di Piazza Armerina, caratterizzato da edifici di buona fattura, esteticamente gradevoli, con opere di urbanizzazione di buona qualità (strade, illuminazione pubblica, ecc...) e dotate di alcuni spazi verdi. Tuttavia, come accade in tanti quartieri di espansione edilizia, nella zona in cui sorgono gli immobili in oggetto mancano quelle attività economiche commerciali (negozi di alimentari, abbigliamento, casalinghi, supermercati, ecc...), così come mancano quegli spazi di aggregazione (piazze, parchi, giardini, cinema, teatri, bar, ecc...) che rendono certamente più piacevole e comoda la vita quotidiana ed accrescono il valore degli immobili che ivi

sorgono, rendendoli commercialmente più appetibili.

Dal punto di vista delle caratteristiche intrinseche degli immobili oggetto di esecuzione, che, si sottolinea, sono stati completati solo 10 anni fa, le strutture portanti, siano esse orizzontali che verticali, si presentano in buone condizioni di stabilità e di adeguati materiali di costruzione e spessori. Altrettanto buono si presenta lo stato manutentivo di tutto il fabbricato e degli impianti tecnologici al suo servizio (idrico, elettrico, riscaldamento, gas). Le rifiniture interne sono state realizzate con materiali comuni ma di buona qualità. Anche l'estensione e la distribuzione degli spazi interni dell'appartamento è da ritenersi razionale e comoda per un nucleo familiare medio, avendo una superficie utile in pianta di circa mq. 93. Come detto, gli ambienti adibiti a civile abitazione sono tutti dotati di aperture esterne (ad eccezione del corridoio di disimpegno), protette da infissi in alluminio con vetratura coibentata mediante vetro-camera, in grado di assicurare ai suddetti locali una buona illuminazione e aerazione naturale.

Un altro aspetto positivo da sottolineare relativamente agli immobili in oggetto è la buona qualità degli impianti e dei materiali di costruzione e finitura anche degli spazi comuni condominiali, così come positiva è la contemporanea presenza, nello stesso edificio, del garage e dell'appartamento, comodamente raggiungibili e fruibili mediante un ascensore interno di collegamento fra i diversi piani.

~ ~

**5. Risposta al quesito k: determinazione del valore di mercato di ciascun immobile**

Il criterio più razionale di stima per la determinazione dei valori dei beni in

esame sarebbe quello della stima analitica per capitalizzazione del beneficio fondiario netto, ossia del reddito netto depurato da imposte, tasse, quote assicurative, quote per sfritto ed insolvibilità, quote per spese di manutenzione ecc...

Nella fattispecie, però, ciò non è possibile in quanto né si conosce né è facile stabilire il beneficio fondiario che gli immobili sono in grado di fornire. Lo scrivente, pertanto, sceglierà come criterio di stima quello sintetico-comparativo a prezzi unitari di mercato, che riconosce come unica realtà economica il prezzo di compravendita. Ciò equivale a ricercare i prezzi che vengano praticati in zona nel libero comune commercio degli immobili urbani in regime di ordinarietà e tra liberi acquirenti e liberi venditori, reperendo i dati essenziali dalle contrattazioni attuali in zone omologhe e che soprattutto abbiano condizioni intrinseche ed estrinseche molto vicine o simili ai beni oggetto di valutazione.

Ciò fatto è sempre opportuna una sintesi riflessa dei beni in esame con i beni compravenduti onde eseguire gli opportuni aggiustamenti.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente estimatore ha svolto sui luoghi approfondite indagini compulsando costruttori, notai, operatori economici del settore ed altri addetti ed ha potuto accertare che i più probabili valori di mercato dei beni in esame oscillano da un minimo di 800 €/mq ad un massimo di 1.000 €/mq per l'unità abitativa e da un minimo di 400 €/mq ad un massimo di 600 €/mq per l'unità immobiliare adibita a garage. Assumendo cautelativamente la media aritmetica fra i due valori estremi, possiamo affermare che il valore di mercato più probabile per i beni in oggetto è di 900 €/mq per l'appartamento e di 500 €/mq per il garage. In

entrambi i casi, resta beninteso che l'unità di misura è il metro quadrato di superficie utile netta calpestabile.

Alla luce di quanto sopra, il valore dei beni in oggetto resta determinato in **€. 91.880 (leggonsi euro novantunomilaottocottanta)** come da seguente specifica:

- Appartamento: mq. 93,2 x 900 €/mq = €. 83.880;
- Garage: mq. 16 x 500 €/mq = €. 8.000;
- TOTALE: €. 83.880 + €.8.000 = **€. 91.880**

**6. Risposta al quesito 1: indicazioni sulle modalità di vendita:**

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che la migliore modalità di vendita dei beni oggetto di esecuzione sia **in un lotto unico** dal momento che:

- a) le due particelle del foglio 179 censite al n° 827 sub 9 e n° 852 sub 9 sono entrambe indissolubilmente relative alla stessa unità immobiliare, adibita a civile abitazione e non avrebbe alcun senso né sarebbe possibile una loro scissione o fruizione (ed eventuale vendita) separata;
- b) l'unità censita catastalmente al foglio 179 p.lla 827 sub 23, adibita a garage, in linea teorica è fruibile (e vendibile) separatamente dall'appartamento, ma, tuttavia, il sottoscritto C.T.U. ritiene che la presenza del garage nello stesso edificio dell'appartamento accresca il valore commerciale di quest'ultimo, rendendolo commercialmente più interessante. Inoltre, il quartiere in cui sorge l'immobile è caratterizzato da unità immobiliari quasi tutte dotate di garage di pertinenza e, inoltre, la viabilità del quartiere (e l'assenza di esercizi

commerciali) consente di reperire comodamente un parcheggio esterno per le auto in sosta. Pertanto, a parere del sottoscritto, è da ritenere che la vendita del garage in un lotto singolo separato dall'appartamento non consenta alcun vantaggio né abbia alcuna giustificazione.

~~~

**7. Risposta al quesito m: documentazione fotografica e planimetria catastale dei fabbricati**

Come richiesto dal G.E., in fase di sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. ha scattato numerose foto per rappresentare sia lo stato esterno del fabbricato in cui insistono i due immobili oggetto di esecuzione, sia lo stato interno. Tali foto sono riportate nell'allegato 2 alla presente relazione e ciascuna di essa è accompagnata da una breve didascalia esplicativa dell'ambiente raffigurato.

Inoltre, in allegato 3 vengono riportate le planimetrie catastali in scala 1:200 personalmente acquisite dal sottoscritto C.T.U. e relative alle unità immobiliari in oggetto.

~~~

**8. Risposta ai quesiti n, o, p: valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, applicabilità dell'IVA sul trasferimento ed eventuale determinazione dell'aliquota corrispondente, verifica della correttezza dei dati riportati nel pignoramento**

- Relativamente al **quesito n**, come peraltro detto in precedenza, dai documenti in possesso del sottoscritto emerge con chiarezza che il debitore esecutato è proprietario unico ed esclusivo dei beni oggetto di pignoramento e che, pertanto, **la quota di sua pertinenza è del**



100%.

- Per quanto riguarda il *quesito o* relativo all'accertamento se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'I.V.A., l'attuale formulazione dell'art. 10, comma 1, n.8-bis, del D.P.R. 633/1972 (in vigore dal 26 giugno 2012 sulla base delle numerose successive modifiche ed integrazioni) prevede un generale **regime di esenzione da IVA**, con l'applicazione dell'imposta proporzionale di Registro, ad eccezione di specifiche ipotesi per le quali la cessione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria, oppure su specifica opzione del cedente, eccezioni fra le quali tuttavia, non rientra il caso in esame (es. cessioni da parte di imprese costruttrici o imprese che hanno effettuato interventi di recupero, cessioni di alloggi sociali da parte di imprese).
- Infine, dalla verifica di tutti gli atti e documenti presenti nel fascicolo prodotto dalla parte creditrice, il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter confermare la **correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento**, come richiesto dal *quesito p*.

~ ~

**9. Risposta al quesito q: calcolo degli indici di prestazione energetica, della classe energetica e redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile oggetto di esecuzione**

In ossequio a quanto richiesto dal Giudice alle Esecuzioni, il sottoscritto ing. Liborio Alvano, essendo iscritto con il n. 4592 nell'elenco regionale dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici di cui al D.D.G. n. 65 del 3/3/2011, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica relativo

all'immobile adibito a civile abitazione ubicato al piano 1° dell'edificio oggetto di esecuzione immobiliare e distinto al N.C.E.U. del Comune di Piazza Armerina (codice G580) al Foglio 179, Particella 827 sub 9 e Particella 852 sub 9.

Invece, secondo quanto previsto dall'art. 2 comma 1 del D.M. 22/11/2012 e anche secondo le indicazioni del Centro Studi del Consiglio Nazionale del Notariato nel suo documento del 7/8/2013, per il garage non è necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica perché rientrante fra i casi di esclusione previsti come i *fabbricati che non devono garantire comfort abitativo perché di servizio e non destinati a permanenza prolungata di persone (garage, locali tecnici, locali caldaia, stalle, cantine, depositi, ecc.)*.

L'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare ubicata al piano 1°, riportato nell'allegato 5 alla presente Relazione di Consulenza Tecnica, è stato redatto adottando le metodologie di calcolo previste dalla nuova norma UNI/TS 11300-1-2:2014, alla Legge 3/8/2013 n. 90 ed alla Circolare del Ministero dello Sviluppo Economico del 25 giugno 2013, n. 12976. Esso, inoltre, è stato inoltrato telematicamente al Catasto Regionale Energetico dei Fabbricati istituito presso il Dipartimento Energia dell'Assessorato Regionale all'Energia in ottemperanza al decreto del Dirigente generale del Dipartimento dell'energia n. 65 del 3/3/2011. Il suddetto inoltro telematico è certificato dalla mail di avvenuta ricezione inoltrata al sottoscritto tramite pec dal Dipartimento Energia dell'Assessorato Regionale all'Energia e riportata nello stesso allegato 5 in coda all'Attestato di Prestazione Energetica.

Come si evince dalla lettura del suddetto Attestato di Prestazione Energetica, l'immobile adibito a civile abitazione ha un **indice di prestazione energetica globale di 54,248 kWh/mq\*anno** e, ad esso, può essere attribuita una **classe energetica globale "D"**.

~~~

#### 4. Elenco degli allegati

Allegato 1 – Verbale di sopralluogo;

Allegato 2 – Allegato fotografico;

Allegato 3 – Planimetrie catastali; in scala 1:200

Allegato 4 – Copia del Certificato di Abitabilità e/o Agibilità;

Allegato 5 – Attestato di Prestazione Energetica.

~~~

Con la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, costituita da n° 18 pagine dattiloscritte e n° 5 allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Enna, 08/05/2015

Il C.T.U.

(ing. Liborio Alvano)

