



# **STUDIO TECNICO GEOM. SEBASTIANO GIUSEPPE TORO**

Via Fornelli, n. 2 95046 – Palagonia (CT)  
Tel/fax.: 095/7952116 Cell.:3931044394  
mail: [seba.toro@tiscali.it](mailto:seba.toro@tiscali.it) – [geometratoro@alice.it](mailto:geometratoro@alice.it)  
Indirizzo Pec: [sebastianogiuseppe.toro@geopec.it](mailto:sebastianogiuseppe.toro@geopec.it)



# **TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

ALL'ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE  
Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro 



## PROCEDURA ESECUTIVA N. 13/2015



# **RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



PALAGONIA, 20/07/2017



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## **TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

## ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro

Proceduta Esecutiva Immobiliare n. 13/2015



## *Premessa*



Il sottoscritto Geom. Toro Sebastiano Giuseppe, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto al collegio dei Geometri della provincia di Catania al n.3407 e all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Caltagirone, rassegna la presente relazione tecnica integrativa in seguito alla richiesta formulata dalla dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro , in affiancamento alla dott.ssa Daniela Angelozzi inviatami in data 22 Maggio 2017 tramite posta certificata (PEC), con la quale venivano sottoposti i seguenti quesiti:

1. provveda a specificare se l'immobile necessita dell'APE e se la catastazione sia propedeutica alla redazione della stessa, - ove l'esperto, precisi che l'immobile necessita dell'APE e che la catastazione è propedeutica alla redazione del suddetto attestato, manda al custode perché provveda a sentire sul punto i creditori, trasmettendo loro la relazione e i relativi allegati, come da art. 171 disp.att.c.p.c (comunicazione necessaria, loro parere non vincolante), assegnando loro un termine di venti giorni per osservazioni e per precisare se intendono sostenere i costi di accatastamento. Trascorso tale termine, si autorizza sin d'ora, l'avv. [REDACTED] custode dell'immobile oggetto della presente procedura a procedere all'accatastamento. Nel caso, tuttavia, di parere contrario motivato da parte dei creditori, ne dia comunicazione al G.E. per le determinazioni del caso prima di procedere.

2. Proceda sia alla determinazione del canone locativo congruo per l'immobile oggetto del contratto di affitto, sia allo scorporo del canone locativo, in rapporto alle varie componenti dell'azienda.

### *Risposta ai quesiti*

### *QUESITO 1*

In risposta al quesito sottoposto dal giudice, il sottoscritto richiama alla conclusioni finali indicate dallo studio n.263-214 condotto dal consiglio nazionale del notariato con Titolo " *Vendita forzata e attestato di prestazione energetica (alla luce delle recenti modifiche al D.Lgs. 192/2005 di cui al D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con L. 3 agosto 2013, n. 90 e di cui al D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 convertito in L. 21 febbraio 2014, n. 9)*" tali conclusioni recitano:

*La disciplina contenuta nel D.lgs. 192 del 2005 origina dalla necessità di dare attuazione a quanto prescritto dalla normativa europea che, nel perseguimento di una maggiore efficienza energetica degli edifici sul territorio degli Stati membro, è certamente rivolta a disciplinare la sola attività negoziale/contrattuale di circolazione dei beni immobili, lasciando al diritto interno dei singoli Stati membro la regolamentazione*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

della materia in-termini di procedimenti giudiziari . Nel nostro sistema interno nazionale, la vendita coattiva per l'attuazione (forzata e giudiziale) del diritto di credito insoddisfatto è tradizionalmente regolata da una disciplina speciale: quanto al contenuto, alla forma, ai mezzi di impugnazione e alla stabilità del provvedimento giudiziale che la attua; pertanto, una disciplina destinata a regolare una vendita negoziale e a sanzionare una sola o entrambe le parti di una compravendita consensuale non può considerarsi automaticamente applicabile ad essa e, in assenza di espressi ed inequivocabili indici normativi, l'indagine interpretativa deve tenere conto della delicata e particolare materia processuale/giudiziale che coinvolge interessi pubblici il cui bilanciamento non a caso è riservato in esclusiva al legislatore nazionale. Ne' nell'originaria formulazione dell'art. 6 del D.lgs. 192 del 2005 né nelle riformulazioni che si sono succedute fino a quella attualmente vigente (dal 22 febbraio 2014) sono, a nostro parere, rinvenibili sicuri indici della volontà del legislatore nazionale (unico legittimato a regolare la materia processuale) di attrarre ed includere nella disciplina prevista (e adeguatamente sanzionata) anche le vendite forzate attuate a mezzo di decreto di trasferimento in ambito giudiziale. La espressa estensione (da ultimo) dell'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica agli "atti di trasferimento a titolo oneroso" ben può essere interpretata come semplicemente intesa a ricoprendere tutta una serie di atti (sempre contrattuali) che nel linguaggio interno nazionale potevano non ritenersi ricompresi nel termine precedentemente utilizzato di "vendita". Sembrano piuttosto rinvenibili diversi indizi sia sul piano letterale che su quello sistematico nel senso della non estensione alle vendite forzate giudiziale degli obblighi e delle sanzioni ivi previsti:

- il riferimento espresso ad una "clausola" contenente una certa dichiarazione dell'acquirente;
- il riferimento espresso al "contratto" a proposito dell'obbligo di allegazione;
- il principio di legalità e tipicità delle sanzioni amministrative in generale e, quindi, la loro non estensibilità a soggetti diversi da quelli indicati nella norma di legge (le parti della vendita) che, però, nel caso di vendita forzata, non possono ritenersi in alcun modo responsabili del contenuto del provvedimento del giudice con cui viene effettuato il trasferimento (in forma di decreto);

- la complessiva disciplina della vendita forzata che si caratterizza, tra l'altro, per essere coattiva e funzionale all'attuazione del diritto di credito, secondo uno statuto che tiene conto di interessi di ordine pubblico di grado almeno pari a quelli perseguiti dalla normativa in ambito energetico .

Come è stato in altre sedi rilevato, la disciplina in ambito energetico è oggetto di sempre più intensa attenzione in ambito europeo, come in continua evoluzione è anche il processo di riavvicinamento delle discipline nazionali in ambito di circolazione di immobili e di attuazione coattiva e giudiziaria del diritto di credito, ma allo stato attuale dell'evoluzione normativa interna ed europea non ci sembra si possa dubitare del fatto che la vendita attuata a mezzo di provvedimento giudiziale nell'ambito dell'esecuzione forzata come disciplinata dal legislatore italiano goda di uno statuto del tutto speciale sottratto a quello della vendita contrattuale che è, appunto, oggetto del D.lgs. 192/2005.

E se anche non si volesse escludere a priori un'interpretazione che ritenesse applicabile anche al trasferimento in ambito giudiziale coattivo la normativa in tema di dotazione e di allegazione dell'attestato di prestazione energetica (contrariamente a quanto qui sostenuto), le eventuali violazioni non potrebbero comunque mai determinare l'applicabilità delle sanzioni amministrative ivi previste, infatti:



- non si vede come possa applicarsi la sanzione prevista per la violazione dell'obbligo di dotazione (a carico del solo proprietario nel caso di vendita) a chi subisce coattivamente l'alienazione del proprio bene;

- non sembrano applicabili agli organi della procedura o al creditore precedente le responsabilità civili conseguenti alla violazione degli obblighi di informativa precontrattuale previsti in ambito energetico (informazioni e consegna della documentazione in fase di trattativa), in quanto, una volta esaurite le eventuali contestazioni su presunte irregolarità della vendita, non è comunque data la responsabilità per vizi nella vendita forzata;

- né sembrano irrogabili alle parti della vendita (visto che il decreto di trasferimento è atto unilaterale del giudice e non contratto) le sanzioni amministrative previste per la violazione dell'obbligo di inserimento della clausola (con la quale l'acquirente dichiara di avere ricevuto le informazione e la documentazione tra cui l'attestato) o dell'obbligo di allegazione ("al contratto") dell'attestato di prestazione energetica, previsti dall'art.6 per i "contratti di compravendita" e gli "atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso", se il decreto di trasferimento è atto del Giudice delle Esecuzioni sul cui contenuto le parti non possono incidere. Quanto, infine, all'obbligo di inserimento delle caratteristiche energetiche del bene offerto in vendita in caso di annuncio con i mezzi di pubblicità commerciali e alla sanzione prevista in caso di sua violazione a carico del "responsabile dell'annuncio", come sopra già meglio esplicitato, si è pervenuti per esclusione a sole due letture possibili :

- la prima, a nostro avviso preferibile, secondo cui la disposizione andrebbe letta in coordinamento con tutte le altre, e, quindi, rivolta alle sole vendite consensuali;
- la seconda che propone una frattura tra questa e tutte le altre disposizioni dell'articolo 6 (e che presuppone che il responsabile dell'annuncio sia in grado di conoscere se il bene sia stato dotato di attestato), secondo cui, ogni volta che dalla documentazione agli atti risulti la dotazione, l'annuncio dovrebbe indicare le caratteristiche energetiche del bene.

Forse il decreto previsto per l'adeguamento del D.M. 26 giugno 2009 destinato a prevedere, tra l'altro , la definizione di uno schema di annuncio di vendita per esposizione nelle agenzie immobiliari potrà fornire ulteriori argomenti a favore della prima (o della seconda) interpretazione proposta, ma è certamente opportuno, anche in un'ottica di efficienza del sistema che il professionista eventualmente delegato alla vendita, prima di effettuare gli adempimenti pubblicitari, verifichi sempre se l'attestato di prestazione energetica sia agli atti e ne tenga conto nella redazione dell'avviso di vendita.

Le conclusioni fin qui raggiunte non escludono naturalmente che l'applicazione delle norme di diritto processuale, nei diversi istituti e nelle diverse fasi del procedimento, possano comportare diversi e specifici obblighi degli ausiliari del Giudice, in ottemperanza alle direttive ed istruzioni da questi loro impartite, nel rispetto dei principi che governano la materia delle vendite forzate.

La riflessione è importante per chiarire che il principio di corretta informazione delle caratteristiche dei beni posti in vendita è, comunque, presente con proprie peculiarità anche nella vendita forzata, ma con ricadute in caso di sua violazione sulla validità degli atti processuali secondo la disciplina della stabilità della vendita forzata, che dipendono dalla gravità del difetto di informazione e dal momento in cui lo stesso è fatto valere.

Pertanto, la valutazione circa l'estensione di discipline pensate per la vendita consensuale a quella coattiva giudiziale, pur in alcuni casi opportuna sul piano della competitività della vendita forzata, deve sempre





*tenere conto e della natura coattiva della vendita forzata e dei meccanismi processuali che governano il processo esecutivo e che rimettono al Giudice dell'Esecuzione, in assenza di un'espressa previsione normativa diversa, la direzione del processo. Non a caso la Costituzione riserva la materia del diritto processuale (che regola l'attività giudiziaria) in esclusiva al legislatore nazionale, in considerazione del delicato e necessario bilanciamento degli interessi in gioco sempre di ordine pubblico e di livello nazionale.*

*Approvato dall'Area Scientifica – Studi Pubblicistici il 15-maggio 2014.*

*Approvato dal CNN nella seduta del 19-20 giugno 2014.*

In definitiva visto la nota sopra citata e vista la normativa attuale in materia, il sottoscritto CTU afferma che l'immobile ai fini di un futuro trasferimento forzato dello stesso non necessita dell'attestato di prestazione energetica (APE), ma che in una logica non di obbligatorietà, ma di opportunità e discrezionalità rimessa al Giudice delle Esecuzioni e nel rispetto dello spirito che ha animato a suo tempo la riformulazione dell'art. 173 disp. att. cp.c., lo stesso possa disporre la dotazione dell'attestato di prestazione energetica sul bene da porre in vendita, evitando di inserire un momento di criticità automatica nell'ambito di una vendita, quella forzata a mezzo di decreto di trasferimento giudiziale, certamente soggetta a disciplina specifica di almeno pari ordine pubblico e fornendo altresì a tutti coloro fossero interessati all'acquisto del bene la giusta informazione sulla prestazioni energetiche dell'immobile.

Qualora il Giudice delle Esecuzioni decidesse di disporre la dotazione dell'attestato di prestazione energetica, si specifica che la catastazione indicata in risposta al quesito N.6 della consulenza tecnica d'ufficio depositata l'08.02.2017, non è propedeutica alla redazione dell'APE in quanto lo stesso pur indicando dei dati catastali (Foglio, particella e subalterno) dovrà essere redatto sui rilevamenti effettuati sullo stato attuale dell'immobile e che solamente il corpo uffici, i vari locali spogliatoi e w.c. interni al capannone, rientrino fra le tipologie edilizie per le quali è previsto l'APE, mentre non è dovuta per il capannone (Art.3 comma b del D.lgs n°192/2005).

Si precisa inoltre, che qualora si volesse eseguire l'adeguamento catastale indicato dal sottoscritto in risposta al quesito N.6 della perizia di stima , lo stesso non potrà essere eseguito senza la preventiva regolarizzazione urbanistica descritta in risposta ai quesiti N.6 e N.12 e N.16 della perizia.

Di seguito si riporta l'indicazione dei costi da sostenere per gli adeguamenti sopra indicati :

Costi per sistemazione catastale €2.500,00

Costi per sanatoria urbanistica €6.400,00

## QUESITO 2

Al fine di poter eseguire lo scorporo del canone locativo riferito al contratto di affitto stipulato in Caltagirone il 02.03.2012, registrato a Caltagirone il 02.03.2012 , il sottoscritto avendo già richiesto una copia dello stesso presso l'agenzia delle entrate di Caltagirone, per l'espletamento della perizia di stima, comunica che tale copia veniva rilasciata in data 18/04/2016, ma in formato non conforme all'originale ( per motivi di archiviazione l'ufficio non ha potuto recuperare il contratto originale ).





La copia del contratto rilasciato (allegato 1 alla presente) risulta essere non esaustivo al fine di poter effettuare uno scorporo del canone locativo, in quanto lo stesso è una semplice trascrizione informatica del contratto e pur indicando le varie attrezzature che fanno parte del ramo d'azienda, oltre all'avviamento ed a tre autocarri, non consente l'individuazione della porzione di immobile che rimane nella piena disponibilità della società proprietaria dell'immobile e di conseguenza l'individuazione della parte dell'immobile che viene concessa in affitto alla società.

Tali porzioni vengono evidenziate in una planimetria tramite varie colorazioni, questa planimetria non è stata rilasciata dall'agenzia delle entrate per i motivi precedentemente indicati.

Pertanto il sottoscritto non può procedere allo scorporo del canone locativo in riferimento al contratto, non potendo individuare la porzione di fabbricato concesso in affitto.

Al contrario dello scorporo del canone locativo si può invece individuare il canone locativo congruo all'intero immobile, infatti il sottoscritto in risposta al quesito n.14 della perizia, nella parte relativa alla stima per capitalizzazioni indica in € 36.000,00 annui il canone locativo congruo per l'immobile, tale importo veniva calcolato in sede di stima applicando i valori indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare nel secondo trimestre dell'anno 2015, tali valori sono attualmente ancora validi visto che per il periodo di riferimento relativo ai vari trimestri dell'anno 2016, l'osservatorio conferma gli stessi dati, pertanto si afferma che il canone congruo per l'intero immobile è pari a 3.000€ mensili per un totale di 36.000 € annui.



\*\*\*\*\*



Tanto doveva il sottoscritto in relazione all'incarico conferitogli. Rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualunque ulteriore chiarimento dovesse necessitare.



Palagonia 20/07/2017



Il C.T.U.

Geom. Sebastiano Giuseppe Toro

