



TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA

GIUDICE DOTT.SSA EVELIA TRICANI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 80/2015 R.G.E.

MAUI SPV S.R.L.

CONTRO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TECNICO INCARICATO

DOTT. ING. CLAUDIO CARUSO



1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Claudio Caruso, con studio tecnico ad Agira (EN) in Via Padre Pino Puglisi n. 3, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A5335, a seguito dell'incarico conferitogli nell'udienza del 23.03.2022 dal Giudice Esecutore del Tribunale di Enna, Dott.ssa Evelia Tricani, ha redatto la presente perizia tecnica al fine di rispondere al seguente quesito:

“proceda il CTU agli incumbenti da adempiere descritti nelle conclusioni, a pag. 10, della stima, a firma dell'ing. Gioacchina Di Cataldo, depositata il 19/12/2016: procedere alla fusione delle particelle di cui è costituito l'immobile “A”, inserire la planimetria mancante dell'immobile “B” (preferibilmente come “accessori indiretti e non comunicanti” dell'immobile “A”), redigere l'attestato di prestazione energetica, chiarire quanto relazionato sulla regolarità urbanistica degli immobili pignorati”.

Nella medesima udienza il signor Giudice concedeva al CTU 90 giorni dall'inizio delle operazioni peritali per il deposito della relazione, nonché rinviava per il proseguimento dell'istruttoria all'udienza del 28/09/2022.

Preliminarmente all'inizio delle operazioni peritali lo scrivente CTU ha analizzato la relazione peritale del CTU precedente (ing. Gioacchina Di Cataldo).

In particolare da tale relazione emerge che:

- viene definito immobile "A" la porzione di fabbricato ubicata a Centuripe in via Seneca n. 13 costituita da un piano terra, un primo piano e un secondo piano.
- viene definito immobile "B" la porzione di fabbricato ubicata a Centuripe in via Seneca n. 19 disposta al piano seminterrato rispetto all'immobile di cui alla lettera "A".

Le operazioni peritali, dopo diversi rinvii a causa dell'assenza del proprietario, si sono svolte il giorno 18/05/2022, dalle ore 9:00 in poi, nei luoghi per cui è causa ubicati a Centuripe in via Seneca n. 19.

Alla data ed ora prefissata, oltre allo scrivente CTU, erano presenti il debitore [REDACTED], nonché il Comandante dei Vigili Urbani del Comune di Centuripe, dott. [REDACTED].

In tale circostanza il sottoscritto, alla continua presenza degli intervenuti, accedeva all'interno dell'immobile "B" ed effettuava sia il rilievo fotografico che quello geometrico.

Infine si redigeva regolare verbale di sopralluogo, che veniva prontamente firmato da tutti i presenti (cfr. allegato n. 1).



2. CONFORMITÀ CATASTALE

Così come emerso dalla relazione del CTU ing. Gioacchina Di Cataldo l'immobile "A" non è conforme catastalmente, in quanto, pur essendo di fatto un'unica unità immobiliare, negli atti catastali (visure e planimetrie) è identificata da due unità immobiliari distinte, censite al foglio n. 88 rispettivamente una con la part. 1059 sub 1 e l'altra con la part. 1060 sub. 2.

Si è proceduto pertanto alla fusione delle due particelle sopra indicate, per cui adesso l'immobile "A" è identificato dai seguenti dati catastali:

- **foglio 88, particella 1060 sub. 4 graffiata con la particella 1059 sub. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 102 mq, rendita € 328,98.**

Alla presente relazione si allega la denuncia di variazione catastale riguardante l'immobile "A" effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Enna (cfr. allegato n. 2).

Analogamente all'immobile "A" anche l'immobile "B" non è conforme catastalmente sia perché manca presso il Catasto (così come rilevato dall'ing. Gioacchina Di Cataldo) la planimetria e sia perché in effetti il suddetto immobile non è (come risulta dalla visura catastale) adibito ad abitazione, ma è destinato (così come riscontrato durante il sopralluogo) a magazzino.

Si è proceduto pertanto all'aggiornamento catastale, per cui adesso l'immobile "B" è identificato dai seguenti dati catastali:

- **foglio 88, particella 1060 sub. 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 17 mq, superficie catastale 27 mq, rendita € 28,97.**

Alla presente relazione si allega la denuncia di variazione catastale riguardante l'immobile "B" effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Enna (cfr. allegato n. 3).

Si nota che non è stato possibile, così come ipotizzato dal CTU ing. Di Cataldo, inserire l'immobile "B" come "accessori indiretti e non comunicanti dell'immobile A", in quanto il Catasto di Enna ha richiesto al sottoscritto che venisse censito separatamente, in quanto il piano seminterrato presenta autonomia funzionale e reddituale (ai sensi della nota DC 223119/2020).

3. CONFORMITÀ URBANISTICA

Nelle conclusioni della sua relazione di stima, il CTU ing. G. Di Cataldo afferma che occorre provvedere alla fusione delle particelle dal punto di vista urbanistico.



Ebbene, a giudizio dello scrivente, tale affermazione è errata, perché la divisione tra le due particelle esiste soltanto dal punto di vista catastale per diversa intestazione dei proprietari delle due porzioni di fabbricato e non perché si tratti, di fatto, di due immobili distinti e separati (ossia non comunicanti e con accessi diversi), quindi non è necessario provvedere alla fusione sotto il profilo urbanistico.

Si precisa, per maggiore chiarezza, che proprio perché, in un caso del genere, la divisione non è reale, in catasto questo tipo di divisione si definisce "ipotetica".

4. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile "A", identificato nel Catasto del Comune di Centuripe al foglio 88 particella 1060 sub. 4 graffato con la particella 1059 sub. 3, è un'abitazione di classe Energetica "G" avente un indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a 325,11 kWh/m² anno.

L'Attestato di Prestazione Energetica (cfr. allegato n. 4), redatto dallo scrivente CTU, è identificato, nel Catasto degli APE, con codice n. 20220923-086007-33511 del 23/09/2022.

5. CONCLUSIONE

Sulla base delle indagini e degli accertamenti effettuati, il CTU ritiene, con la presente relazione composta da n. 4 pagine scritte, di aver espletato l'incarico ricevuto con serena coscienza al solo scopo di fare conoscere la verità.

Si rimane, in ogni caso, a disposizione per ogni eventuale chiarimento ritenuto necessario.

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

- Allegato n. 1: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n. 2: Denuncia di variazione catastale riguardante l'immobile "A";
- Allegato n. 3: Denuncia di variazione catastale riguardante l'immobile "B";
- Allegato n. 4: Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato n. 5: Documentazione fotografica.

Tanto si rassegna alla S.V.I. ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Enna, lì 26 settembre 2022

IL CTU

Dott. Ing. Claudio Caruso

