

RELAZIONE INTEGRATIVA

OGGETTO: procedura esecutiva immobiliare iscritta al n.27/2017 R.G. del Tribunale di Siracusa, sezione Esecuzioni Immobiliari, promossa da BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Soc. Coop. p.a. nei confronti di F

1. PREMESSA

Con l'Ordinanza del 30.05.2019 relativa alla procedura esecutiva in oggetto, il Giudice dott.ssa Concita Cultrera ha disposto il deposito, da parte dell'esperto, di una relazione integrativa affinché sia chiarito "quanto relazionato a pagina 7 della relazione laddove si riferisce l'impossibilità di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile."

In proposito si redige la presente relazione integrativa.

2. INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA DEPOSITATA IL 27.07.2018

Si fa innanzi tutto presente che per l'immobile pignorato sono state condotte due separate indagini, finalizzate distintamente all'accertamento della conformità urbanistica e catastale. Di queste solo la seconda è andata a buon fine.

Per quanto attiene la verifica della conformità urbanistica il sottoscritto non può fare altro che ribadire quanto già esposto nella relazione di stima (pagg. 4, 5 e 7), ovvero:

- a. l'immobile pignorato si compone di parti edificate in epoche diverse: il nucleo originario è stato realizzato prima dell'01.09.1967, in assenza di Licenza Edilizia, e solo in data 12.05.2009, probabilmente per i recenti ampliamenti abusivamente realizzati, l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa ha rilasciato la Concessione Edilizia in sanatoria n.228/09-2 a nome di
- b. in data 03.05.2018 e con protocollo n.0071971, il sottoscritto C.T.U. ha presentato un'istanza di accesso agli atti amministrativi al fine di



- prendere visione ed estrarre copia del predetto titolo edilizio e del relativo progetto approvato;
- c. che in esito alla predetta istanza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, con lettera del 10.05.2018 (Prot. n.0071971), ha comunicato allo scrivente C.T.U. che la richiesta Concessione Edilizia non è stata rinvenuta nell'archivio comunale (si veda l'allegato n.7 della relazione di stima);
- d. che la Concessione Edilizia in sanatoria, come accertato dallo scrivente C.T.U., non risulta neanche trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e ciò, si precisa, nonostante il documento sia stato regolarmente ritirato il 04.06.2009 (non dall'attuale proprietario, esecutato).

Dunque l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa si è già chiaramente espresso sull'irreperibilità dello specifico titolo edilizio e lo scrivente C.T.U., purtroppo, nulla può di fronte a tale circostanza. La verifica della regolarità urbanistica di un fabbricato può essere infatti eseguita solo accertando la corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato e l'inerente progetto approvato: a tal fine la consultazione degli elaborati grafici allegati al titolo edilizio è imprescindibile.

Le ricerche sono continuate presso gli sportelli della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa. Come già detto la Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata per l'edificio oggetto di stima non risulta trascritta, ad ogni modo si è presa visione dell'atto di compravendita del 27.05.2011 (numero di repertorio 26005/13251, trascritto il 30.05.2011 ai nn.10390/7446), tramite il quale la società ha acquistato l'immobile dal sig. e, nel documento la Concessione Edilizia in questione è esplicitamente citata senza, tuttavia, essere stata materialmente allegata.

In definitiva si rimarca dunque che per l'immobile oggetto di stima è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n.228/09-2 del 12.05.2009, tuttavia tale documento non è reperibile né presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, né presso la Conservatoria dei Registri



Immobiliari. Dalla mancata consultazione del progetto approvato allegato al predetto titolo scaturisce l'impossibilità di eseguire la verifica della conformità urbanistica del manufatto edilizio.

In conclusione e per completezza si fa presente che per l'immobile pignorato è stato redatto l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) del 14.04.2011 a firma dell'ing. Igino La Paglia. In proposito, considerato che nel corso del sopralluogo avvenuto l'01.12.2017, il sottoscritto arch. Marco Mallia ha dichiarato di non essere in possesso di alcuna certificazione energetica, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad interrogare il portale siciliano "Sì Energia", sezione catasto energetico, al fine di ottenere copia del documento o comunque di verificarne la validità. L'indagine ha avuto esito negativo. Si precisa comunque che la ricerca svolta rappresenta un mero tentativo il cui fallimento non può totalmente escludere la sussistenza dell'attestato per l'immobile. Infatti occorre considerare che una consistente parte dei documenti (soprattutto quelli trasmessi con modalità cartacea secondo la vecchia procedura) non sono stati ancora inseriti nel portale e, pertanto, non possono risultare nelle ricerche telematiche, pur essendo stati regolarmente redatti e trasmessi alla Regione Sicilia. Per quanto detto, non è stato possibile verificare l'attuale validità della certificazione del 14.04.2011. Ad ogni modo, valido o meno il documento già rilasciato, lo scrivente ritiene che **oggi** l'immobile stimato sia escluso dall'obbligo di redazione dell'APE in quanto in corso di costruzione, ovvero nelle condizioni previste dalla lettera "g" dell'Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE del Decreto Interministeriale del 26 Giugno 2015 – Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" (in proposito si rimanda alla lettura del paragrafo 2.5., pagine 8 e 9, della relazione di stima).

3. NOTA DI CHIUSURA

Il sottoscritto arch. Marco Mallia n.q di C.T.U., ritenendo di aver compiutamente risposto alla richiesta formulata dal Giudice, rassegna la



presente relazione integrativa composta da n.4 pagine oltre copertina.
Si rimane comunque a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Siracusa, 24.09.2019

Il C.T.U.
arch. Marco Mallia

((firmato digitalmente)



