



TRIBUNALE DI SIRACUSA
Sezione immobiliare



OGGETTO: RELAZIONE INTEGRATIVA 265/2020

Per la procedura esecutiva immobiliare promossa da: IBLA SRL

Contro:

Debitore: XXXXXXXXXX



GIUDICE anno 2021: DOTT. Concita Cultrera
GIUDICE anno 2022: DOTT ALESSIA ROMEO

Procedimento esecutivo immobiliare n. 265/2020

Data giuramento esperto: 2 Agosto 2021

Consulente tecnico d'ufficio: Dottor architetto Floriana Fruciano





Sommario per titoli

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA.....p 3

Reperimento della documentazione

Risposta ai quesitip 4

ALLEGATI.....p 6-31





All' **ill.mo Giudice**
ALESSIA ROMEO
Tribunale di Siracusa

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-



La sottoscritta Architetto Floriana Fruciano nata ad Augusta il 12 ottobre 1972 esercente la libera professione di Architetto con studio professionale in Siracusa via Europa 3. Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n. 813, veniva nominata dal Tribunale di Siracusa il 20 Luglio 2021 e prestava giuramento con invio telematico al Tribunale di Siracusa il 2 Agosto 2021 per la consulenza tecnica nella esecuzione immobiliare n. 265/2020 in oggetto.

La sottoscritta depositava la relazione nei tempi prestabiliti.

In data 15 settembre 2022 l'illustrissimo Giudice Dottoressa Alessia Romeo ha ritenuto opportuno richiamare la sottoscritta al fine di *' verificare la corretta acquisizione dell'elaborato grafico tipo mappale e indicare i costi per la predisposizione della documentazione necessaria all'elaborazione dell'APE '*;

Allego copia Verbale di conferimento incarico GIUDICE Concita Cultrera (All. 1)

Allego copia Verbale di udienza del 15 Settembre 2022 GIUDICE Alessia Romeo (All. 2)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

Reperimento della documentazione

Riesaminati gli atti del procedimento si è provveduto al reperimento della documentazione necessaria a rispondere al quesito appena formulato.





Per poter procedere alla risposta la sottoscritta ha ritenuto necessario la consultazione dei documenti catastali di seguito riportati:

1. Estratto di mappa **relativi al foglio**; foglio 29 part 337; (All.3)
2. Visura storica dell'identificativo catastale relativa al foglio 29 part 337(All.3 A);
3. Visure storiche degli immobili: foglio 29 part 337 sub 7(appartamento) (All.3 C); foglio 29 part 337 sub 2(Garage) (All.3 B);
4. Visura storica dell'immobile: foglio 29 part 339 (All.3 D);
5. Ispezione ipotecaria ventennale ricerca effettuata **per immobile al catasto terreni** del foglio 29 part 339 (All.3 E).
6. Verifica documenti cartacei, Tipo Mappale N. 21069, relativi al terreno Fg.29 Part 337(All.3 F).



Risposte ai quesiti

QUESITO N 1

' Verificare la corretta acquisizione dell'elaborato grafico tipo mappale '

All'epoca della redazione della prima relazione di CTU i debitori risultavano proprietari degli immobili oggetto del pignoramento (foglio 29 part 337 sub 7 e 2) e comproprietari del terreno censito al catasto terreni foglio 29 part 339. La sottoscritta aveva rilevato difformità nella documentazione catastale sia rispetto allo stato dei luoghi che al titolo abilitativo, ed aveva evidenziato che nell'elaborato grafico dell'estratto di mappa, la particella 337 risultava completamente edificata. La sottoscritta aveva inoltre riscontrato una pratica di TIPO MAPPALE presentata in data 18/06/1985 e mai acquisita agli atti.

Risposta al quesito N. 1

La scrivente ha verificato che la pratica del TIPO MAPPALE è stata acquisita d'ufficio ed identificata con numero SR0058729.

A seguito di tale acquisizione:

- il terreno censito al Foglio 29 part. 339 è stato soppresso e trasferito al catasto fabbricati come Ente Urbano ed integrato nell'identificativo Foglio 29 part. 337 che risulta modificato nelle dimensioni, la superficie attuale è di 611 metriquadri.
- il fabbricato è stato posizionato correttamente all'interno del terreno conformemente allo stato dei luoghi ed al titolo abilitativo. Allo stato attuale la rappresentazione grafica dell'Estratto di mappa corrisponde allo stato dei luoghi ed al progetto assentito.

Alla luce degli elementi appena descritti il TIPO MAPPALE è stato acquisito correttamente. Ha consentito la fusione delle particelle 337 e 339; il passaggio del terreno al catasto fabbricati; la trasformazione degli identificativi 337 e 339 in area di pertinenza





dell'edificio. In conseguenza dell' acquisizione del TIPO MAPPALE, il passaggio di proprietà dei due immobili oggetto della procedura sarà comprensivo della quota di terreno di pertinenza che circonda il fabbricato.



QUESITO N 2

'indichi i costi per la predisposizione della documentazione necessaria all'elaborazione dell'APE'

L'immobile è dotato di una caldaia e 2 climatizzatori. Durante il sopralluogo la scrivente ha richiesto ai debitori se i climatizzatori e la caldaia fossero dotati del libretto dell'impianto e dei relativi allegati e se questi documenti fossero stati mai registrati al catasto Energetico, i signori ██████████ hanno risposto negativamente. Allo stato attuale questa condizione non consente di formulare l'attestato di prestazione energetica. Ai sensi del (D.Lgs 48/2020 Art. 3) è propedeutico all'elaborazione della Certificazione Energetica dotare i *'Generatori di calore'* dei documenti sopra descritti e registrarli al catasto energetico. Alla luce dei dati appena espressi è necessario far redigere da un installatore abilitato, il libretto della caldaia ed effettuare la registrazione al catasto energetico; questa operazione ha un costo circa 250 euro. E' necessario dotare del libretto i due condizionatori ed effettuare la registrazione al catasto energetico; l'operazione appena descritta ha il costo di circa 450 euro. Il costo complessivo per *'la predisposizione della documentazione necessaria all'elaborazione dell'APE'* è di 700 euro. A seguito della redazione di tali documenti sarà possibile redigere il certificato energetico che avrà il costo di 150 euro. Il costo complessivo dell'Operazione compresa l' APE sarà in totale di 850 euro.



La scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto restando comunque a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

ELENCO DEGLI ALLEGATI

IL CTU deposita la seguente documentazione:

- Verbale di conferimento incarico
- Verbale di udienza del 15 Settembre 2022



Siracusa, li 11/01/2023

