

TRIBUNALE DI SIRACUSA  
Sezione Esecuzioni Imm.  
P.Es. n. 402/2013+ 89/2014

GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott.ssa Salamone  
C.T.U. : Arch. Quattropani Cristina

Monte dei Paschi di Siena S.P.A, Toscano  
S.P.A., Fasas srl.  
(attore + intervenuti)

**CONTRO**

[REDACTED]  
[REDACTED] (convenuti)

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**OSSERVAZIONI IN RIFERIMENTO AL VERBALE DI UDIENZA**  
**DEL 23/02/2017**

**PROCEDURA DI CONTENZIOSO** N. R.Gen. 402/2013 + proc. N.89/2014 (riunione del 19/06/14)

**GIUDICE RELATORE:** Dott. ssa Salamone

**PROMOSSA DA:**

- 1- Monte dei Paschi di Siena S.P.A;
- 2- Toscano S.p.A.;
- 3- Fasas srl

**PROCURATORI LEGALI:**

- 1- Avv. Maria Genovese, Studio Legale sito in Siracusa, Via Augusta n.52/D,
- 2- Avv. Ass. Giovanni Cannata e Gianbattista Lo Pinzino, Studio Legale sito in Via Vittorio Emanuele n.31, Nicosia (EN);
- 3- Avv. Giovacchino Scollo Abeti, studio legale in Via Nazionale, 282/b, Modica

**CONTRO:** [REDACTED] e [REDACTED]

**C.T.U. :** Architetto e Dott. In Conservazione dei Beni Architettonici e Ambientali, Quattropani Cristina, Via Grimaldi N. 94, 96010 - Priolo Gargallo (SR)

**CUSTODE DELEGATO:** Avv. Laura Panigada, V.le Basento n.14 96100-Siracusa



TRIBUNALE DI SIRACUSA  
Sezione Esecuzioni Imm.  
P.Es. n. 402/2013+ 89/2014

GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott.ssa Salamone  
C.T.U. : Arch. Quattropani Cristina

Monte dei Paschi di Siena S.P.A, Toscano  
S.P.A., Fasas srl.  
(attore + intervenuti)  
**CONTRO**

[REDAZIONE] (convenuti)

## Premessa

Con ordinanza del 09/01/2014, la sottoscritta Arch. Quattropani Cristina, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa e all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale è stata convocata a presenziare all'udienza del 10/04/2014 per la sottoscrizione del verbale di conferimento d'incarico di stima del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Salamone, relativamente alla Procedura Esecutiva n.402/2013.

In data 19/06/2014 Il Giudice dell'esecuzione, esaminati gli atti della procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al n. 89/2014, promossa dalla "Fasas srl", in persona del suo Amm. re legale rappresentante pro-tempore Sig. [REDAZIONE] (nato a [REDAZIONE]) contro il legale rappresentante pro-tempore della [REDAZIONE] la Sig.ra Sig.ra [REDAZIONE] nata [REDAZIONE] ha ordinato la riunione della procedura iscritta al n.89/14 alla procedura iscritta al n.402/2013, che ha avuto come effetto l'estensione del mandato conferito allo scrivente C.T.U. in relazione agli immobili indicati e pignorati dalla "Fasas srl".

In data 16/09/2014 il C.T.U. ha depositato presso la cancelleria del G.E. la relazione peritale relativamente alle suddette procedure;

## OSSERVAZIONI

In data 19/06/2016 il C.T.U. ha depositato, facendo seguito ai punti evidenziati dal G.E. nel verbale di udienza del 25/02/2016 così come esposti dalla relata del curatore Avv. Panigada, **relazione peritale integrativa, corredata di allegati quali:**

- **A.P.E. per il Lotto di vendita n.1**(lotto n.4 della relata del custode)- Abitazione ad uso residenziale-villetta in c.da ex feudo;
- **A.P.E. per il lotto di vendita n. 2** ( lotto di vendita n.1 della relata del custode) basso comm.le sito in via della pentapoli n.61;
- **AP.E. per il lotto di vendita n.4** ( lotto di vendita n. 2 della relata del custode) appartamento al piano primo P.zza Di Mauro n.1
- deposito di Docfa per frazionamento con cambio di destinazione d'uso relativamente ai lotti di vendita n.2 e n.3

Nella stessa relazione peritale, come anche nell'istanza di chiarimento depositata in data 15/09/2016, il C.T.U. aveva già chiarito che l'**Attestato di prestazione Energetica non è necessario, per legge, per i lotti di vendita n.3 Parcheggio in via Pentapoli** (lotto n.1 della relata del custode) e **n. 6 Garage** (lotto n.5 della relata del custode) **in via S.M. delle Battaglie** in quanto non rientranti nelle categorie di edifici per la quale la legge prevede la redazione dello stesso e che, per il lotto n.5 (lotto di vendita n.3 della relata del custode) non era possibile procedere all'acquisizione del documento in quanto allo stato di fatto sono presenti due unità immobiliari, invece sia al catasto che all'urbanistica esiste solo un unico appartamento.

Pertanto alla luce delle dichiarazioni effettuate nel verbale di udienza del 23/02/2017, in cui si insiste nel sottolineare l'assenza di APE, il C.T.U. sente **DOVEROSO**, precisare **nuovamente** che:

- Tutti i beni oggetto di pignoramento per i quali l'Attestato di Prestazione Energetica, per legge, deve essere redatto, sono dotati dello stesso a far data del 25/05/2016.
- **Al fine di ottenere A.P.E. per l'unico lotto sprovvisto, lotto n.5 (lotto di vendita n.3 della relata del custode) Appartamento al piano 2 di P.zza Di mauro civico n.1, è necessario procedere alla rettifica catastale (procedura che il C.T.U. aveva già indicato nella relazione peritale depositata in data 16/09/2014) per la quale lo stesso C.T.U. non è stato mai autorizzato (si ricorda che per tramite delle**



TRIBUNALE DI SIRACUSA  
Sezione Esecuzioni Imm.  
P.Es. n. 402/2013+ 89/2014

GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott.ssa Salamone  
C.T.U. : Arch. Quattropani Cristina

Monte dei Paschi di Siena S.P.A, Toscano  
S.P.A., Fajas srl.  
(attore + intervenuti)  
**CONTRO**

[Redacted]  
[Redacted] (nvenuti)

indicazioni della relazione del curatore Avv. Panigada è stata disposta la rettifica docfa solo per il lotto n.1 corrispondente ai beni indicati nella perizia estimativa ai lotti n.2 e n.3).

## CONCLUSIONE

L'unico Attestato di Prestazione Energetica, del quale il compendio risulta manchevole non potrà essere redatto se non si interviene alla rettifica catastale delle unità immobiliari.

Con la presente Il C.T.U. chiede altresì di voler prendere atto dell'istanza di liquidazione che lo scrivente ha depositato in data 15/09/2016 con il quale ha affrontato le spese per n.2 procedure docfa e la redazione di n. 3 ape, ancora in attesa di opportuno decreto

La presente si costituisce di n.3 facciate viene depositata con modalità telematica ai sensi dell'art. 16bis del d.l.179/2012 ed inviata a mezzo p.e.c. alle parti procedenti ed al custode/delegato.

Priolo G. li 22/03/2017

Il C.T.U.

