

RICHIAMO C.T.U.
RELAZIONE PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

UFFICIO DEL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Giudice:** *Dott.ssa A.M.P. Cavallaro Patrizia*
- **Proc. Esecutivo** n°74/2008 promossa dalla [REDACTED] contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Francesco Fortezza

*Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di
Caltagirone*



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Ill.mo Giudice del tribunale di Caltagirone, Dott.ssa A. M. Patrizia Cavallaro, con ordinanza pronunciata nell'udienza del 04 Novembre 2021, la S.V. Ill. ma, disponeva la nomina del sottoscritto Geom. Fortezza Francesco, con studio in Caltagirone Via G. Failla n°2/b e iscritto regolarmente all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Catania con il numero d'ordine 2827, a Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa Civile iscritta al ruolo generale n°74/2008 promossa dalla ditta [REDACTED] contro [REDACTED], a seguito della relazione dell'Avv. Ilenia Internullo del 27 Ottobre 2021, confermando il provvedimento di rimessione degli atti al sottoscritto.

In data 25 Novembre 2021, ho ricevuto tramite PEC con identificativo 25EF5973.01468A66.56D334F4.BDB32354.POSTA-CERTIFICATA@LEGALMAIL.IT inviata dall'Avv. Ilenia internullo, regolare incarico per rinnovare l'APE relativamente all'immobile facente parte del compendio pignorato, identificato in catasto al foglio 267 particella 158, altresì mi si chiedeva con la stessa di aggiornare la stima del compendio pignorato, stante il mancato utilizzo delle serre e l'eventuale compromissione del loro valore, che inciderebbe sul prezzo complessivo di vendita. (Vedasi allegato 1)

In data 03 Dicembre 2021, sono iniziate le operazioni peritali eseguendo un dettagliato sopralluogo sui luoghi. (Vedasi allegato 2)

In data 16 Dicembre 2021, successivamente l'inizio delle operazioni peritali, ho inviato regolare richiesta di rinvio per il deposito della relazione peritale, visto gli impegni presi in precedenza. A seguito di detta richiesta, il giorno 23 Dicembre 2021 tramite Pec inviata dal Tribunale di Caltagirone, mi veniva concessa la proroga per il deposito della perizia al 03 Marzo 2022. (Vedasi allegato 3)

Ufficio del Tribunale di Caltagirone
Proc. Esecutivo n°74/2008
Promosso dalla ditta [REDACTED] contro [REDACTED]
Richiamo CTU del 25/11/2021

La nomina a consulente d'ufficio prevede che il sottoscritto proceda:

1)“ rinnovare l'APE relativamente all'immobile fucente parte del compendio pignorato identificato in catasto al foglio 267 particella 158, altresì di aggiornare la stima del compendio pignorato, stante il mancato utilizzo delle serre e l'eventuale compromissione del loro valore”.



Svolgimento delle operazioni peritali

In data 25/11/2021, tramite Email certificata (PEC) opec 2111.20211125204034.25790.32.1.163@pro.sicurezzapostale.it, ho convocato i procuratori delle parti fissando per il giorno 03 Dicembre 2021 l'inizio delle operazioni peritali, con appuntamento alle ore 15:00, sui luoghi oggetto di causa.

Il giorno 03 del mese di Dicembre dell'anno 2021, mi sono recato sui luoghi oggetto di causa nella frazione di Granieri, in contrada Valle Bruchi sn., al sopralluogo oltre al sottoscritto C.T.U. è stato presente il Sig. [REDACTED], il quale ho identificato tramite la carta d'identità dello stesso con n°AR3628374 rilasciata dal Comune di Caltagirone.

Ho iniziato le operazioni peritali dando lettura dell'incarico ricevuto, nel particolare leggendo la lettera dell'Avv. Ilenia internullo del 25/11/2021.

Ho proseguito le operazioni eseguendo un dettagliato rilievo fotografico dei luoghi sia dell'area attorno il capannone, che della serra esternamente ed internamente, confermando che la zona, circostante, alle terre in oggetto, ancora ad oggi risulta del tipo commerciale – agricola, inoltre lo stato dei luoghi risulta essere priva di recinzione nei confini con le altre proprietà limitrofe.

Ufficio del Tribunale di Caltagirone
Proc. Esecutivo n°74/2008
Promosso dalla ditta [REDACTED] contro [REDACTED]
Richiamo CTU del 25/11/2021



Si ribadisce quanto relazionato nelle perizie precedenti agli atti, e cioè che è presente un fabbricato nella particella n°157 mai dichiarato e non presente in mappa catastale, inoltre la particella n°21 risultante di qualità uliveto di superficie 36 metri quadrati mentre nella realtà è un fabbricato e per lo più ampliato rispetto alla campitura presente nella mappa catastale.

La porzione di terreno, identificata al catasto con la particella 129 della superficie di ettari 2 are 76 e centiare 56, risulta essere senza alcuna piantagione, come anche dichiarato dallo stesso proprietario nel verbale di sopralluogo, ma puntualizzando quest'ultimo che lo stesso è stato estirpato perché non produttivo, ma che a presto sarà riacquistato e piantumato con vigneto.

Ho continuato le operazioni peritali entrando nella serra idroponica, verificando che la stessa in detta circostanza era in piena attività produttiva, visto che le piante di ortaggio erano in prossimità di essere raccolte.

A questo punto il sottoscritto ha verificato personalmente, facendo alzare il telone in plastica, che è perfettamente funzionante, che le pompe di calore posizionate all'interno sono anch'esse funzionanti facendoli accendere e che il contatore elettrico era attivo il giorno del sopralluogo.

Continuando ed entrando nel capannone, ho richiesto al Sig. [REDACTED] di attivare la cella frigorifera per verificare il funzionamento, appurando il suo perfetto funzionamento.

In fine mi sono spostato entro i locali, ricavati entro il capannone stesso, adibiti ad ufficio quelli al piano terra ed a abitazione quelli posti al piano primo, il tutto per solo verificare la presenza dell'impianto termico esistente al momento e quindi avere la documentazione occorrente per poter eseguire l'Attestazione della Prestazione Energetica. In detta circostanza ho ricevuto solo la copia delle garanzie dei climatizzatori ove sono rilevati i codici delle matricole, in quanto lo stesso proprietario mi ha manifestato che non ha nessun'altra documentazione.

Ufficio del Tribunale di Caltagirone
Proc. Esecutivo n°74/2008
Promosso dalla ditta [REDACTED] contro [REDACTED]
Richiamo CTU del 25/11/2021

Visto quanto sopra descritto e a seguito del sopralluogo effettuato, in data 20 Gennaio 2022, successivamente ai colloqui telefonici avuti nei giorni precedenti con l'esecutato Sig. [REDACTED] ho richiesto ufficialmente tramite PEC identificativo opec2111.20220120201019.19831.49.1.163@pro.sicurezzapostale.it, la copia dei libretti di manutenzione dei climatizzatori presenti entro l'abitazione e l'accatastamento degli stessi, visto che detta documentazione è fondamentale ed imprescindibile per procedere alla formulazione dell'APE.

(Vedasi allegato 4)

Conclusioni

In conclusione, visto l'incarico ricevuto, che di seguito ripeto per meglio chiarire e cioè che il sottoscritto ha come mandato di

- 1) rinnovare l'APE relativamente all'immobile facente parte del compendio pignorato identificato in catasto al foglio 267 particella 158;
- 2) aggiornare la stima del compendio pignorato, stante il mancato utilizzo delle serre e l'eventuale compromissione del loro valore.

In merito al rinnovo dell'Attestazione Prestazione Energetica, essendo che ad oggi non ho ricevuto nessuna risposta o per meglio non ho ricevuto alcuna documentazione richiesta tramite PEC, e cioè nello specifico ne i libretti degli impianti termici di climatizzazione con manutenzione effettuata, ne tantomeno l'accatastamento degli stessi, ripeto che detta documentazione è imprescindibile per l'invio all'ENEA dell'APE, per tali motivi ad oggi il sottoscritto non ha potuto procedere alla formulazione del certificato richiesto. Mentre in merito al secondo punto, il sottoscritto avendo riscontrato che la serra era il giorno del sopralluogo in perfetta funzione ed in attività produttiva, come anche dichiarato dal proprietario che

non ha smesso mai di funzionare e produrre ho ritenuto di non procedere all'aggiornamento della stima del compendio pignorato.

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione composta da 6 pagini compreso questa, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse essere necessario.

Si allega alla presente relazione la seguente documentazione

- 1) Fascicolo allegati e elaborato fotografico

Caltagirone li 03 Marzo 2022

Geom. Francesco Fortezza

*Consulente tecnico d'Ufficio del
Tribunale di Caltagirone*



Ufficio del Tribunale di Caltagirone

Proc. Esecutivo n°74/2008

Promosso dalla ditta [redacted] contro [redacted]

Richiamo CTU del 25/11/2021