

Dr. Ing. Giuseppe Polizzi

Ill. Signor Giudice dell'Esecuzione del

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA

Consulenza Tecnica D'ufficio

Esecuzione Immobiliare: N°106/2017

Promossa da: *Banca di Credito Cooperativo BCC G. Toniolo di San Cataldo
Avv. Marco Francesco Russo*

Nei confronti di: *Bruno Giuseppe e Stella Maria Lilli (società Habitat 94 s.r.l.)*



1. PREMESSE

Il giorno 03 Marzo 2018, nel Tribunale di Caltanissetta, la S.V.III.ma Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Rossella Vittorini, nominava me sottoscritto, dr. Ing. Giuseppe Polizzi, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe, assegnandomi il mandato cui al decreto di nomina dell'esperto del 03/03/2018. Effettuando il giuramento di rito all'udienza del 14/03/2018, prendo possesso della documentazione presenti in atti.

In data 09/05/2018 convoco tramite Racc. A/R l'esecutato, convoco l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 16/05/2018 alle ore 10.30 presso i luoghi oggetto di causa, mentre comunico tramite pec all'Avvocato Marco Francesco Russo per conto della Banca di Credito Cooperativo B.C.C. G. Toniolo di San Cataldo l'inizio delle operazioni peritali (vedi allegato n°1).

Tale sopralluogo viene regolarmente eseguito con la presenza di uno degli esecutati, Sig. Bruno Giuseppe e dopo avere analizzato i fascicoli di causa, ho visionato gli immobili oggetto di pignoramento realizzando apposito rilievo celerimetrico.

In data 01/08/2018, al fine di verificare il rilievo celerimetrico redatto e al fine della realizzazione di apposito rilievo fotografico procedo ad un secondo sopralluogo sempre alla presenza dell'esecutato.

In data 20/08/2018, ossia nei previsti termini di 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 19/09/2018, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto correttamente all'invio della Consulenza Tecnica di bozza alle parti.

Nei 15 giorni precedenti la causa il sottoscritto C.T.U., non avendo ricevute osservazioni dalle parti ha espletato il proprio mandato, inviando mediante P.C.T. la Consulenza Tecnica definitiva, in data 13/09/2018.

2. RISPOTA ALLE OSSEVAZIONI

Il sottoscritto C.T.U., in riferimento alla nota depositata telematicamente dall'Avv. Fiore Alberto in data 06/09/2018 per conto dell'esecutato Sig. Bruno Giuseppe, si contesta in ogni sua parte per i seguenti motivi:

- In prima fase poiché l'Avv. Fiore ha inviato le osservazioni telematicamente il 06/09/2018, non allo scrivente e comunque fuori dai termini fissati del 04/09/2018.
- In seconda fase si contestano le relative osservazioni dal punto di vista tecnico-economico per i seguenti motivi, innanzitutto si ricorda che il mutuo è stato concesso nel 2009 e che la presente relazione di Consulenza è redatta nel 2018 e che quindi negli ultimi 10 anni il



mercato immobiliare, meglio conosciuto come il mattone è andato incontro a profonde trasformazioni in seguito a una crisi profonda che ne ha coinvolto tutti gli aspetti, dal credito ai prezzi, passando per le compravendite.

Si fa presente che per immobili come quelli oggetto di causa, anche dalla sola visione della banca dati delle quotazioni immobiliari per immobili per civile abitazioni oggi si troverà un valore compreso tra € 400,00 e € 600,00 contro un valore per l'anno 2009 periodo di redazione del mutuo pari variabile tra € 500,00 e € 700,00 valore lontanissimi dai € 1.400,00 valore incomprensibile dichiarato nelle osservazioni a pag.3.

In riferimento al locale commerciale valutato dallo scrivente €/mq 720,00, per analogia è facilmente riscontrabile mediante la visione della banca dati dell'O.M.I. (Osservatorio del mercato Immobiliare) oggi si troverà un valore compreso tra € 360,00 e € 720,00 contro un valore per l'anno 2009 periodo di redazione del mutuo pari variabile tra € 475,00 e € 950,00 differenze congrue in relazione alla crisi del mattone.

Pertanto per i motivi sopra esposti si contestano tali osservazioni in ogni parte.

Cordiali saluti

IL C.T.U.

