

Dr. Ing. Giuseppe Polizzi



*Ill. Signor Giudice dell'Esecuzione del*



**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**

## **RELAZIONE PERITALE**

*Consulenza Tecnica D'ufficio*



**Esecuzione Immobiliare:** N° 100/2013

**Promossa da:** "Omissis"  
(avv. "Omissis")

**Nei confronti di:** "Omissis"  
(Avv. "Omissis")





**INDICE:**

- 1) **Premesse** pag.3
- 2) **Operazioni di Consulenza** pag.3
- 3) **Risposte ai Quesiti del Mandato** da pag.3 a pag.4
- 4) **Allegati** da pag.5 in poi



## 1) PREMESSE

All'udienza del 19/09/2018, il G.E. Dott.ssa Rossella Vittorini, conferisce al sottoscritto l'incarico di integrazione della C.T.U., in relazione ai lavori di ristrutturazione eseguiti nello stabile nel 2017 e che anno riguardato il prospetto e le altre parti comuni.

## 2) Operazioni di Consulenza

In relazione al quesito posto dal Giudice dell'esecuzione, il sottoscritto ha:

- Comunicato che in data 04/10/2018, il sottoscritto (all.1) previa comunicazione via pec si è verificato sui luoghi oggetto di causa, eseguendo rilievo fotografico (all.4) sul prospetto oggetto dei lavori di ristrutturazione.
- In data 4/10/2018 il sottoscritto ha richiesto tramite pec (acquisita dall'Avv. "Omissis" all.2) all'Amministratore pro-tempore del Condominio di Via Istria n°8, certificazione dei pagamenti relativi ai lavori condominiali sostenuti dall'esecutata e la situazione attuale relativamente al pagamento delle quote condominiali della stessa (all.3).
- In data 15/10/2018, l'Amministratore pro-tempore del Condominio di Via Istria n°8 ha consegnato in copia (all.5):
  - 1) "Prospetto di Riparto rendiconto eser. 05/2017-04/2018".
  - 2) "Ripartizione Lavori Ascensore".
  - 3) "Ripartizione Lavori Caldaia".
  - 4) "Ripartizione Consuntiva Lavori Straordinari Condominiali".

## 3) Risposte ai Quesiti Contenuti nel mandato

In relazione alla documentazione consegnata dall'Amministratore pro-tempore, risulta quanto segue:

- In riferimento al "Prospetto di Riparto rendiconto eser. 05/2017-04/2018", emerge la regolarità del pagamento delle quote condominiali dell'esecutato, nel prospetto a nome del Sig. "Omissis" .
- In riferimento al "Ripartizione Lavori Ascensore", emerge la ripartizione preventiva approvata in assemblea del 15/06/2018 dei lavori sull'ascensore, per un costo pari a € 463,69 nel prospetto a nome del Sig. "Omissis" da considerare **per una quota (1/2) pari a € 231,84 da pagare.**

- In riferimento al “Ripartizione Lavori Caldaia”, emerge la ripartizione preventiva approvata in assemblea del 15/06/2018 dei lavori sull’ascensore, per un costo pari a € 201,59 nel prospetto a nome del Sig. “Omissis” da considerare **per una quota (1/2) pari a € 100,79 da pagare.**

- In riferimento alla “Ripartizione Consuntiva Lavori Straordinari Condominiali”, emerge la ripartizione consuntiva dei lavori straordinari condominiali sulle parti comuni del prospetto, non sulle parti ad uso privato (balconi personali non rifatti) per un costo pari a € 3.333,66 nel prospetto a nome del Sig. “Omissis” per un importo già pagato di € 2.552,00 e un conguaglio da pagare pari a € 781,66, della quale bisogna considerare **una quota (1/2) pari a € 390,83 da pagare.**

- In premessa, si precisa che la stima dell’immobile della presente esecuzione è stata redatta nel maggio del 2014, e che 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 civile abitazioni oggi si troverà un valore compreso tra € 720,00 e € 900,00 contro un valore per l’anno 2014 periodo di redazione della perizia variabile tra € 850,00 e € 1000,00.

Dalla visione ed elaborazione delle certificazioni consegnate allo scrivente si certifica che sono in previsione dei lavori di Manutenzione su alcune parti comuni come per la caldaia e l’ascensore per un costo preventivato per l’esecutato pari a (**€ 231,84 +€ 100,79= €332,63**) **oltre cha ad un conguaglio da pagare per i lavori già eseguiti condominiali pari a € 390,83.**

- Pertanto per i motivi in premessa si ritiene congrua la stima già fatta nella C.T.U. del 19/05/2014, poiché l’apporto che verrà dato dai lavori eseguiti di natura Condominiale è compensato dalla crisi del mattone avuta in questi anni.

Pertanto avendo espletato il mandato conferitomi rassegnò la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento che si dovesse necessitare.

#### 4) Allegati:

- n°1 (Comunicazione Sopralluogo).
- n°2 (Risposta Avv. "Omissis" ).
- n°3 (Richiesta Certificazione Amministratore pro-tempore Condominio Via Istria).
- n°4 (Elaborato Fotografico).
- n°5(1- Prospetto di Riparto rendiconto eser. 05/2017-04/2018).  
(2 - Ripartizione Lavori Ascensore)  
(3 -Ripartizione Lavori Caldaia).  
(4 - Ripartizione Consuntiva Lavori Straordinari Condominiali).

Caltanissetta, 15/10/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.  
Dott. Ing. Giuseppe Polizzi



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it