

C.T.U. depositi in cancelleria la relazione, le osservazioni delle parti e la propria sintetica valutazione sulle stesse, entro il termine di ulteriori 30 giorni successivi.

oo

- LE OPERAZIONI SVOLTE -

A mezzo p.e.c. del 22/04/2024 (allegata alla presente) ho comunicato ai legali delle parti l'orario delle 16,30 per l'inizio delle operazioni peritali, già fissato dalla S.V. per il giorno 06/05/2024, presso l'immobile (posto auto) all'interno del cortile condominiale di pertinenza dell'appartamento in Bari alla via Cavalieri di Vittorio Veneto (già Traversa 41 di via Caldarola) n. 7.

A mezzo p.e.c. del 30/04/2024 del legale di parte convenuta (allegata alla presente) veniva chiesto un breve rinvio delle operazioni peritali per urgenti impegni familiari; pertanto, a mezzo p.e.c. del 01/05/2024 (allegata alla presente) ho fissato l'inizio delle operazioni peritali per le ore 16,30 del 09/05/2024 sempre presso l'immobile (posto auto) all'interno del cortile condominiale di pertinenza dell'appartamento in Bari alla via Cavalieri di Vittorio Veneto (già Traversa 41 di via Caldarola) n. 7.

In data 09/05/2024 alle ore 16,30 sono iniziate le operazioni peritali alla presenza del sottoscritto c.t.u., del legale di parte attrice avv.to Francesco Bellafrente e del legale di parte convenuta avv.to Nicola La Vacca, procedendo alla ispezione ed ai rilievi metrici e fotografici del posto auto di pertinenza dell'immobile occupato dalla convenuta e contraddistinto con il n. 7 sulla scorta di quanto riferito verbalmente dalla sig.ra il suo difensore di fiducia, rilevando che sul posto auto era presente in sosta la autovettura Fiat Panda targata BA*] presumibilmente della suddetta sig.ra

Nel corso delle operazioni peritali è stato contattato telefonicamente il sig. amministratore pro-tempore del condominio al quale appartiene l'immobile occupato dalla convenuta al quale ho riferito che avrei inviato email per richiedere la documentazione relativa alla attribuzione del suddetto posto auto in questione.

Alle ore 17,15 è stato redatto e sottoscritto dai presenti il verbale delle operazioni peritali (allegato alla presente) e le operazioni peritali si sono concluse.

In data 09/05/2024 ho inviato email al sig. per richiedere la suddetta documentazione ed in data 20/05/2024 ho ricevuto risposta per mezzo email con allegato prospetto della “Situazione della proprietà” in merito alla attribuzione dei posti auto (il tutto è allegato alla presente).

Pertanto, ultimati tutti gli accertamenti richiesti per quanto è stato possibile ho proceduto alla redazione della presente relazione per integrazione di perizia per rispondere ai quesiti posti dalla S.V. ed a mezzo p.e.c. del 28/05/2024 (allegata alla presente) ho inviato la stessa e relativi allegati ai legali delle parti.

Sino alla data odierna non ho ricevuto alcuna osservazione delle parti al mio elaborato peritale e, pertanto, ho provveduto al deposito telematico in Cancelleria dello stesso.

- RISPOSTA AI QUESITI -

Nella mia relazione di perizia depositata il 18/10/2021 nell'ambito del giudizio in questione, la descrizione e la stima dell'immobile e delle sue pertinenze non sono state comprensive del pertinenziale “posto auto nel cortile interno”, non meglio identificato in atti di provenienza.

Nel corso delle operazioni peritali il legale del convenut

ha riferito a verbale che sulla scorta di quanto le aveva comunicato la sua assistita il posto auto in questione era quello contraddistinto con il n. 7 all'interno del cortile condominiale.

Pertanto, ho preso contatti telefonici prima e, quindi, ho inviato e-mail all'amministrazione del condominio al fine di richiedere informazioni e documentazione in tal senso; mi è stato riferito che l'assegnazione dei posti auto nel cortile condominiale era avvenuta nel 2002 da precedente amministrazione come si evince dal prospetto della "Situazione della proprietà", dove viene indicata la attribuzione del posto auto n. 7 ai condomin

L'accesso pedonale all'immobile occupato dalla sig.ra _____ avviene dal civico 7 della via Cavalieri di Vittorio Veneto (Foto N. 1 e 2, prodotte durante le operazioni peritali ed allegate alla presente), mentre l'accesso carrabile al cortile condominiale avviene tramite un cancello posto su via Padre Pio (Foto N. 3 e 4).

Il posto auto n. 7 (Foto N. 5, 6, 7 e 8) è quello dove si trovava in sosta la Fiat Panda targata BA*D81990 al momento delle operazioni peritali, presumibilmente di proprietà della sig.ra _____ le dimensioni del posto auto sono pari a 2,00mt. x 3,80mt. = 7,60mq.

Come già riferito nella precedente relazione, la superficie catastale (esclusi balconi e cantinola) dell'appartamento occupato dalla sig.ra _____ è pari a 121 mq. oltre i due balconi di 19mq e 8mq (da valutare al 25%), il vano cantinola al piano seminterrato ha una superficie lorda (comprese murature divisorie e metà delle murature di confine) pari a 15,6mq. (da valutare al 20%), mentre il suddetto posto auto nel cortile condominiale ha una superficie pari a

7,60mq (da valutare al 50%), il tutto per una superficie complessiva ai fini della stima pari a: $121\text{mq} + 0,25 \times (19\text{mq} + 8\text{mq}) + 0,20 \times 15,6\text{mq} + 0,50 \times 7,60\text{mq} = 134,67\text{mq}$.

Per la valutazione dell'immobile ho ritenuto opportuno effettuare una doppia stima : la prima analitica in base alle quotazioni di mercato tratte da manuali di consulenza immobiliare e l'altra sulla scorta di informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari e studi notarili) in base a cessioni ed acquisti di immobili simili a quelli in questione, e poi mediare i due valori ottenuti.

Prima stima : In relazione alla ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche e peculiarità della zona, alla vetustà ed allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, ai suoi dati metrici ed alla situazione di mercato e della domanda e dell'offerta, è possibile determinare il più probabile valore attuale unitario di mercato nella misura di 1.350,00 €/mq.

Seconda stima : Dalle informazioni assunte è emerso che il prezzo unitario di mercato di compravendita di immobili simili a quello in questione e liberi si aggira intorno a 1.150,00= €/mq.

Mediando i valori ottenuti dalle due suddette stime si ottiene una valutazione unitaria media attuale pari a 1.250,00= €/mq.

Pertanto è possibile stimare il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile pari a : $134,67\text{mq} \times 1.250,00\text{€/mq} = \text{€ } 168.337,50$, arrotondato ad € 170.000,00=(Centosettantamila/00=).

Dopo tutto quanto innanzi riferito, sottoscrivo e deposito telematicamente in Cancelleria la presente relazione per integrazione definitiva di perizia e re-

lativi allegati, restando a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti in merito.

Documentazione allegata :

- messaggio p.e.c. inviato ai legali delle parti;
- n. 8 foto prodotte durante le operazioni peritali;
- verbale delle operazioni peritali;
- messaggio di richiesta inviato all'amministrazione di condominio, messaggio di risposta ed allegato prospetto assegnazione posti auto.

Bari, 25/06/2024

Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

