

Ing. Carlo Salvemini

Via Trieste, 7

71100 Foggia

TRIBUNALE DI FOGGIA
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Oggetto:

- consulenza tecnica d'ufficio;
- esecuzione:
- procedura: 558/2017 - III[^] sezione;
- giudice: dott.ssa Valentina Patti.

NUOVA VALUTAZIONE

richiesta nell'udienza del 2 ottobre 2024

L' ESPERTO

Ing. Carlo Salvemini

_____firmato digitalmente_____



Nell'udienza del 2-10-24, al sottoscritto esperto, è stato chiesto di valutare nuovamente gli immobili oggetto della presente esecuzione. Tale nuova valutazione si è resa necessaria a seguito dei lavori eseguiti dall'esecutata, sig.ra custode dei suddetti immobili.

Premessa.

Lo scrivente, nella sua relazione del 24-1-2020, seguita da altri elaborati poi confluiti tutti nella relazione riassuntiva del 18-9-2023, scrisse e dimostrò con fotografie che il solaio che separava i lotti 1 e 2 (posti in verticale, uno sopra l'altro) non c'era essendo crollato (dichiarazione dell'esecutata) durante i lavori di ristrutturazione degli immobili stessi.

Successivamente l'Avv. De Trino, curatore dell'esecuzione, durante un sopralluogo osservò che il solaio crollato era stato ricostruito. Tutto il resto era rimasto identico a come era stato descritto e fotografato dallo scrivente.

La ricostruzione del suddetto solaio ha reso necessaria questa nuova valutazione degli immobili.

In data 21-10-2024, lo scrivente e l'Avv. De Trino, hanno effettuato un nuovo sopralluogo al fine di poter meglio valutare la nuova distribuzione dei lotti. Notevole è stata la sorpresa nel constatare che era stato ricostruito non solo il solaio crollato, ma erano stati realizzati tramezzi, impianti e rifiniture fino a realizzare un unico appartamento, quasi del tutto completo in ogni sua parte¹, assolutamente vivibile e che oggi costituisce l'abitazione dell'esecutata e della sua famiglia.

In data 7-11-2024 lo scrivente ha effettuato un ulteriore sopralluogo.

Variazioni.

Esaminiamo in dettaglio le variazioni apportate agli immobili dalla Sig.ra .

LOTTO 1 – Immobile avente accesso da Via Principe Umberto 43.

Questo immobile, costituito da un unico locale posto a piano terra, ha subito le seguenti trasformazioni:

- è stato ricostruito il solaio (soffitto) che era crollato;

¹ Sono ancora da completare: 1) la scala esterna ove attualmente mancano i marmi (pedate e alzate); 2) il lungo ballatoio esterno che è ancora al rustico in quanto ne manca la pavimentazione; 3) la scala interna che unisce i lotti 1 e 2, che attualmente è costituita da una provvisoria scala in legno da cantiere; 4) la scala interna al lotto 3 (quella che tramite una botola unisce l'appartamento al 1° piano con l'annesso locale al piano terra di Via Principe Amedeo) che è rimasta quella originaria in legno; 5) all'interno del lotto 1, in un angolo, è ancora in fase di costruzione la realizzazione di un camino ad angolo.



- nel solaio è stata lasciata una apertura che, tramite una provvisoria scala in legno, consente l'accesso al piano soprastante (al lotto 2);
- il portone d'ingresso è stato rimpicciolito e sostituito con un altro pure in legno;
- nell'angolo a sinistra di chi entra dal portone di Via Principe Umberto è in fase di costruzione la realizzazione di un caminetto ad angolo;
- il locale è stato pavimentato con ceramiche di 1^ scelta;
- il locale è stato intonacato a civile liscio;
- il locale è stato dotato di elettricità, di acqua e di gas;
- è stato realizzato uno scarico per l'acqua (scarico di fogna bianca);
- nel locale è posizionato il contatore dell'acqua dal quale parte l'impianto, unico, che fornisce acqua a tutti i lotti;
- nel locale è ubicata la caldaia da 20.000 kw dalla quale parte l'impianto, unico, che riscalda tutti gli immobili staggiati;
- il contatore del gas è posizionato all'esterno sulla facciata;
- sulla facciata esterna è montata la cassetta postale;
- la facciata esterna è stata intonacata rustica.

LOTTO 2.

Questo immobile, catastalmente costituito da due ambienti al primo piano di Via Principe Umberto 45, ha subito le seguenti trasformazioni:

- è stato ricostruito il solaio (a pavimento) di separazione con il lotto 1;
- è stato chiuso il portoncino d'ingresso e al suo posto è stata realizzata una finestra (è utile osservare che la chiusura del portoncino ha reso questo lotto, considerato a sé stante, privo di ingresso autonomo);
- sono stati realizzati tramezzi tali da realizzare 2 camere da letto (una matrimoniale ed una singola), un localino adibito a lavanderia, 2 piccoli bagni, un piccolo vano scala per poter scendere al lotto 1, un corridoio;
- i locali sono stati pavimentati con ceramiche di 1^ scelta;
- i locali sono intonacati a civile liscio;
- i locali sono dotati di elettricità, di acqua (ovviamente nei bagni e nella lavanderia), di riscaldamento, di scarico fognario;
- gli infissi esterni sono in PVC pesante con vetri atermici da 3 cm;
- gli infissi interni sono di legno tamburato;
- entrambe le camere da letto dispongono di bagno autonomo;
- i 2 bagni sono stati rivestiti con ceramiche sulle pareti e sono dotati di aspiratori;
- il bagno annesso alla camera matrimoniale è cieco e riceve luce dalla camera;
- le 2 camere da letto sono dotate anche di condizionatore;



- la 2 camera da letto singola è cieca e riceve luce dal locale lavanderia, la quale invece è dotata di finestra propria, e dal bagno che le è annessa;
- le 3 finestre sono in PVC pesante dotate di vetri atermici da 3 cm.;
- il corridoio è stato ribassato ad H = 2,25 m. al fine di ottenere nella parte superiore un ulteriore vano, un soppalco, adibibile (ed adibito) a deposito domestico;
- il soppalco, che ha un'altezza media pari a m 2,35, ha una superficie utile netta pari a $6,75 \times 1,15 = m^2 7,76$ ed una superficie commerciale pari a circa $7,05 \times 1,60 = m^2 11,28$;
- nella camera da letto cieca, nella parte alta della parete attigua al corridoio, è stata realizzata una apertura, raggiungibile con una semplice scala a pioli, che immette nel soppalco sopra il corridoio;
- la facciata esterna è intonacata a civile rustico.

LOTTO 3 - Immobile avente accesso da Via Principe Umberto 45 e da Via Principe Amedeo 22.

Questo immobile, costituito da ambienti residenziali al 1° piano e da un locale usato a fini commerciali al piano terra, ha subito le seguenti trasformazioni:

- trasformazione di una finestra in una porta d'ingresso;
- sono stati innalzati tramezzi al fine di realizzare un bagno, una cucina, un ingresso ed un salone;
- i vari locali sono stati pavimentati con ceramiche di prima scelta e sono stati intonacati a civile liscio;
- è stato realizzato un bagno, cieco, che riceve luce dal salotto, dall'ingresso e dal corridoietto;
- il bagno è stato rivestito con ceramiche sulle pareti ed è dotato di aspiratore;
- i locali sono dotati di elettricità, riscaldamento a gas, acqua e scarichi in bagno e cucina;
- la cucina e il salotto dispongono anche di condizionatore freddo-caldo;
- nel salotto è presente anche un ventil-convettore;
- gli infissi esterni sono in PVC pesante con vetri atermici da 3 cm;
- gli infissi interni sono di legno tamburato;
- la cucina è dotata di porta scorrevole tipo "Scrigno";
- le facciate esterne sono intonacate a civile rustico;
- il soffitto del salotto è stato ribassato (sottotetto) sia al fine di contenere i consumi energetici e sia per permettere le possibili future manutenzioni del tetto; al sottotetto (da considerare inaccessibile dal punto di vista urbanistico) si accede tramite una piccola botola prefabbricata dotata di scala a scomparsa;



- nessuna trasformazione, nemmeno nell'uso commerciale, ha subito il locale al piano terra di Via Principe Amedeo;
- nel locale di Via Principe Amedeo è posizionato il contatore elettrico da 3 kw che fornisce elettricità a tutta la casa.

Valutazioni.

Nel complesso l'appartamento, nel suo insieme, si presenta gradevole, spazioso, ben rifinito e ben tenuto (d'altronde è nuovo). E' costituito da:

- un ambiente ingresso;
- una cucina dotata anche di ingresso autonomo sul ballatoio esterno;
- un ampio soggiorno;
- un ambiente lavanderia;
- tre bagni, di cui due ciechi;
- due camere da letto, di cui una cieca;
- un soppalco;
- un sottotetto;
- un ambiente a piano terra pavimentato, intonacato e rifinito, ed anche dotato di impianti elettrico, acqua, fogna bianca e riscaldamento;
- un locale a piano terra, idoneo ad uso commerciale (come effettivamente avviene), pavimentato, intonacato e rifinito, ed anche dotato di impianti elettrico, acqua, fogna bianca e riscaldamento. Questo locale non è stato oggetto di alcuna trasformazione: è rimasto com'era.

 Gli impianti sono buoni e realizzati a norma. In particolar modo il riscaldamento, attesa la presenza di radiatori in tutti gli ambienti oltre a 4 condizionatori ed 1 ventilconvettore, può essere considerato anche sovrabbondante.

Gli infissi esterni, poi, possono essere considerati ottimi data la presenza di costosi vetri atermici da 3 cm.

Di contro lasciano a desiderare:

- la distribuzione degli ambienti, non del tutto razionale;
- le scale interne che collegano i due locali al piano terra col 1° piano, probabilmente da considerare ancora provvisorie, sono disagiati e ripide.

Sono ancora da completare:

- il caminetto;
 - la pavimentazione della scala esterna e del ballatoio.
-



Tutto quanto precede rende l'idea di come i tre lotti originariamente previsti ora possano anche essere considerati un lotto unico, interconnesso sia da ristrutturazioni "pesanti" (aperture nei solai, aperture e chiusure nei muri maestri, scale di comunicazione) e sia dalla realizzazione di impianti unici la cui suddivisione ora diventa problematica².

Ciò nonostante, per le note difficoltà a livello catastale, difficoltà che attualmente impediscono la vendita del lotto 2, lo scrivente non procederà alla valutazione unica dell'intero compendio, bensì alla valutazione separata dei lotti 1 e 3 conteggiando però sia le spese necessarie alla "separazione" fisica degli stessi (al fine di garantirne una loro individuazione certa e coincidente con le risultanze catastali e notarili), e sia le spese tecnico-professionali di un geometra abilitato all'esercizio della professione, necessarie per l'adeguamento delle piantine catastali alla nuova configurazione creata (a tal fine, per il confronto, si allegano sia le piantine attuali che le catastali).

Esaminiamo in dettaglio le spese necessarie alla suddetta "separazione" fra i lotti.

Lotto 1

1) chiusura dell'apertura nel solaio che divide il lotto 1 dal lotto 2 (in tale apertura adesso è inserita la scala in legno che collega i due lotti):

- * demolizione della scala in legno con recupero del legname da ardere:
a corpo = € 100,00
- * costruzione del pezzo di solaio mancante:
da conteggi separati = € 900,00
- * intonacatura del pezzo di solaio:
da conteggi separati = € 200,00

2) separazione dell'impianto gas dagli altri lotti:

- * ricerca dei tubi gas (partendo dal contatore del gas) tramite apertura di qualche traccia, taglio in corrispondenza della diramazione che sale al 1° piano, chiusura del tubo tagliato, intonacatura e rasatura delle tracce aperte:
a corpo: = € 400,00

3) separazione dell'impianto idrico dagli altri lotti:

² Si pensi, ad esempio, di voler suddividere l'impianto di riscaldamento. Si dovrebbe cercare il percorso di tutti i tubi ad esso attinenti, aprire le tracce, tagliare i tubi in corrispondenza dei confini fra i lotti, richiudere le tracce, e reintonacare gli ambienti. Ma tutto questo comporterebbe (oltre la spesa) il fatto che i lotti rimarrebbero senza impianto di riscaldamento tranne quello ove è posizionata la caldaia (lotto 1).

La stessa cosa succederebbe se si volesse suddividere l'impianto elettrico: rimarrebbe dotato di elettricità solo il lotto nel cui interno è ubicato il contatore elettrico (lotto 3).

Idem per il contatore dell'acqua: rimarrebbe dotato di acqua solo il lotto nel cui interno ne è posizionato il contatore (lotto 1).



- * ricerca dei tubi acqua (partendo dal contatore dell'acqua) tramite apertura di qualche traccia, taglio in corrispondenza della diramazione che sale al 1° piano, chiusura del tubo tagliato, intonacatura e rasatura delle tracce aperte:

a corpo: = € 400,00

- 4) spese tecnico-professionali per l'aggiornamento della piantina catastale:

a corpo = € 500,00

TOTALE SPESE SEPARAZIONE LOTTO 1 DAL LOTTO 2 = € 2.500,00

Lotto 3

- 1) chiusura del varco nel muro maestro che divide il lotto 3 dal lotto 2 (tale varco attualmente segna l'inizio del corridoio presente nel lotto 2 e che permette l'accesso alle camere da letto e alla scala in legno che scende al lotto 1):

da conteggi separati = € 600,00

- 2) ripristino della muratura mancante all'interno del bagno principale (in tale mancanza, realizzata volutamente, è attualmente inserita la doccia):

da conteggi separati = € 800,00

- 3) separazione dell'impianto elettrico dagli altri lotti:

- * ricerca delle canaline elettriche (partendo dal contatore elettrico) tramite apertura di qualche traccia, taglio in corrispondenza della diramazione che immette agli altri lotti, chiusura della canalina tagliata, eventuale ripristino dei collegamenti elettrici modificati, intonacatura e rasatura delle tracce aperte:

a corpo: = € 400,00

- 4) spese tecnico-professionali per l'aggiornamento della piantina catastale:

a corpo = € 500,00

TOTALE SPESE SEPARAZIONE LOTTO 3 DAL LOTTO 2 = € 3.300,00

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari di Lucera risulta che il mercato immobiliare di Volturino è alquanto basso, e le quotazioni possono essere poste uguali a:

- residenziale, zona periferica del paese: € 500,00/ m² di superficie commerciale;
- commerciale, zona periferica del paese: € 500,00/ m² di superficie commerciale;
- deposito, zona periferica del paese: € 400,00/ m² di superficie commerciale.

Il calcolo delle superfici (utile e commerciale) è riportato nelle precedenti relazioni del 24-1-2020 e del 19-8-2023.



Le superfici commerciali³ dei due lotti da porre in vendita sono:

- lotto 1 (locale a piano terra di Via Principe Umberto 43): m² 30;
- lotto 3 (ambienti al 1° piano di Via Principe Umberto 47) m² 78 + (locale a piano terra di Via Principe Amedeo 22) m² 28.

Ora disponiamo di tutti i valori per la valutazione finale dei 2 lotti:

Lotto 1:

locale a piano terra sito in Volturino (FG) in Via Principe Umberto 43, adibibile ad uso deposito, catastalmente censito al Catasto Fabbricati di Volturino al foglio 39, particella **164/2** (ex 174/1), cat. A/6 abitazioni di tipo rurale, classe 3^a, 1 vano, superficie catastale 29 mq, rendita € 48,55, indirizzo Via Principe Umberto 43.

valore lotto 1 = sup. comm. * quotazione OMI – spese =
= 30 m² * 400 €/m² – 2.500,00 € = **€ 9.500,00** .

Lotto 3:

1) locali al 1° piano siti in Volturino (FG) in Via Principe Umberto 47, adibibili ad uso residenziale, catastalmente censito al Catasto Fabbricati del comune di Volturino al foglio 39, particella **164/6** (ex 164/1), cat. C/2 magazzini e locali di deposito, classe 2^a, 83 mq, superficie catastale 115 mq, rendita € 257,20, indirizzo Via Principe Umberto 49 piano 1-T.

valore 1 = sup. comm. * quotazione OMI =
= 78 m² * 500 €/m² = 39.000 ;

2) locale a piano terra sito in Volturino (FG) in Via Principe Amedeo 22, adibibile ad uso commerciale, catastalmente censito con: ...

valore 2 = sup. comm. * quotazione OMI =
= 28 m² * 500 €/m² = € 14.000 .

Il **valore totale del lotto 3** è:

valore = valore 1 + valore 2 – spese = 39.000 + 14.000 – 3.300,00 € = **€ 50.700,00** .

Tanto dovevo rimanendo sempre a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Foggia, 22 febbraio 2025.

L'esperto d'ufficio
Ing. Carlo Salvemini
(firmato digitalmente)

³ Ricordiamo che la superficie commerciale è diversa dalla superficie utile netta in quanto ne comprende anche i muri esterni ed interni. Il relativo calcolo è riportato nelle relazioni del 24-1-2020 e 18-9-2023 ove è ancora riportata la suddivisione in 3 lotti.

