



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

132/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Venier

CUSTODE:

Coveg S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Luca Nassivera

CF:NSSLCU64P18L483H

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA ERMACORA 4

telefono: 0039043345143

email: info@studionassivera.it

PEC: luca.nassivera@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 132/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento al grezzo a MONTENARS Borgo Lazzaretto 5, della superficie commerciale di **117,67** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento **al grezzo** ubicato al primo piano di un fabbricato condominiale edificato in corrispondenza di due particelle catastali e con vano scale comune a cavallo di dette particelle.

L'edificio è stato edificato nei primi anni ottanta del secolo scorso e si trova ubicato lungo via Lazzaretto (Strada Provinciale n° 34), all'interno dell'omonimo borgo ed al civico n° 5, nella frazione denominata "S. Giorgio", il primo nucleo abitato del Comune di Montenars, provenendo dalla Strada Statale n° 13.

Il fabbricato ha pianta pressoché rettangolare, si sviluppa in verticale su tre piani e contiene al suo interno, complessivamente, sei unità immobiliari, tra le quali quella oggetto della presente relazione (complessivamente quattro unità immobiliari a destinazione residenziale, un magazzino ed una autorimessa, oltre ai beni comuni non censibili).

L'accesso al condominio e quindi all'unità avviene prima per mezzo della viabilità pubblica e poi attraversando un terreno censito come strada pubblica ed intestato a terzi.

L'immobile presenta tutti i lati liberi; i lati Nord ed Est sono parzialmente interrati.

L'appartamento oggetto di stima è così composto: ingresso, soggiorno (con accesso alla terrazza), cucina, disimpegno, due bagni e tre camere.

All'unità immobiliare pignorata competono le corrispondenti quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 C.C. nonché i relativi diritti su quanto rappresentato dal subalterno 4 (bene comune non censibile – centrale termica) e dal subalterno 5 (bene comune non censibile – vano scale), così come individuati nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Udine in occasione del relativo inserimento catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 280 cm (appartamento al grezzo). Identificazione catastale:

- foglio **21** particella **58** sub. **2** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 219,88 Euro, indirizzo catastale: Borgo Lazzaretto n° 11, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Partendo da Nord ed in senso orario, con vuoto sull'immobile distinto con la particella 58 subalterno 1, con vuoto sull'immobile distinto con la particella 1131, con vuoto sulla pertinenza scoperta comune dell'immobile distinto con la particella 58, con l'immobile distinto con la particella 57 e con il vano scale condominiale contraddistinto con la particella 58 subalterno 5; particelle del foglio 21 delle mappe del C.T. di Montenars, salvo se altre.

Il numero civico corretto è il n° 5. Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 21 Mappale 58 - Ente Urbano di Are 01.69

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	117,67 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.514,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.885,57
Data della valutazione:	20/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si trova allo stato grezzo ed è nella disponibilità del debitore, che la utilizza quale deposito di materiale vario.

Da specifica richiesta inoltrata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Udine e dalla conseguente risposta, non risultano esserci dei contratti registrati di locazione o comodato riferiti all'unità immobiliare di cui trattasi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Fondo patrimoniale.

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sul bene oggetto di stima.

Abitazione.

Non risulta costituito diritto di abitazione sull'unità immobiliare in esecuzione.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 09/06/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1904/2023 di repertorio, trascritto il 20/06/2023 a Udine ai nn. 15438/12076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Come sopra specificato, l'edificio che contiene l'unità immobiliare in esecuzione è stato edificato in corrispondenza di due particelle catastali, di diversa proprietà, e contiene al suo interno altre unità immobiliari di proprietà di terzi (alcune sono cointestate con il debitore); in comune le unità immobiliari hanno il vano scale, che cade a cavallo tra le due particelle di cui trattasi. Siamo quindi in presenza di condominio (ovvero edificio con la presenza di proprietà esclusive e parti comuni), che non risulta formalmente costituito e la gestione delle eventuali problematiche viene esercitata per le vie brevi dai singoli proprietari.

Va altresì debitamente segnalato che per l'accesso al fabbricato si deve transitare in corrispondenza di una particella, la n° 1131, intestata a terzi e censita come "strade pubbliche". Osservando la mappa catastale, l'accesso alla particella 1131 dalla viabilità pubblica (Strada Provinciale n° 34) avviene in corrispondenza di una particella sprovvista di numero: probabilmente trattasi di un errore grafico in quanto nella realtà quest'ultima particella è una stradina asfaltata, ovvero una propaggine di via Lazzaretto.

Si segnala infine che la particella 58 è stata a suo tempo (09/11/2006) frazionata con derivazione della particella n° 1165 di 6 mq, censita al Catasto Fabbricati come area urbana (Cat. F/1) ma sprovvista di intestazione (nel frazionamento è stato dichiarato che si frazionava una strada e con molta probabilità la particella 1165 sarà soggetta a pratica espropriativa o suo perfezionamento).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio della continuità delle trascrizioni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/08/1994), con atto stipulato il 02/08/1994 a firma di Notaio Romano Lepre ai nn. 20560 di repertorio, registrato il 18/08/1994 a Tolmezzo ai nn. 515 Serie 1/V Pubblici, trascritto il 18/08/1994 a Udine ai nn. 17098/12447.

La compravendita aveva ad oggetto il diritto di nuda proprietà sull'unità immobiliare in esecuzione; il titolare del diritto di usufrutto è deceduto in data 19/05/1998.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In allegato certificato di commerciabilità rilasciato dal Responsabile del Settore Urbanistica, Pianificazione Territoriale, Commercio e Progetti Europei del Comune di Montenars in data 28/11/2023, n° 01/2023/0029331 Prot.. Si precisa che nel certificato sono stati erroneamente citati due titoli abilitativi, ovvero le concessioni edilizie 60 e 61 del 27/11/1979: pur trattandosi dello stesso immobile (il fabbricato che contiene l'unità pignorata) e pur essendo gli elaborati di progetto identici, solamente la concessione 61 è riferibile al debitore, ovvero ai suoi danti causa, ed all'unità di cui trattasi.

Per quanto attiene gli aspetti strutturali si fa presente che nulla è stato rinvenuto in proposito all'interno della pratica edilizia di cui sotto. E' stata fatta opportuna ricerca presso gli uffici del Genio Civile di Udine dalla quale è risultata la presenza della pratica n° 93/81, **priva di collaudo statico** (agli atti c'è solamente il deposito del progetto strutturale avvenuto in data 11/01/1981).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **61/79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato uso civile abotazione, presentata il 27/09/1979, rilasciata il 27/11/1979 con il n. 4367 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La presente pratica è "sorella" della n° 60/79, ed entrambe riguardano la (ri)costruzione di un edificio ricadente sulle particelle 57 e 58 del foglio 21 del Catasto Terreni di Montenars, che di fatto costituisce un un unico complesso composto da diverse unità immobiliari che hanno in comune il vano scale che cade a cavallo tra le due particelle di cui sopra.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zto Ba - "Borghi con memoria dell'impianto originario". Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 7 NdA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si ricorda l'assenza del certificato di collaudo statico che, nell'ottica dell'agibilità futura dell'unità pignorata, dovrà essere necessariamente prodotto, preve prove sui materiali (mediante carotaggi essendo le strutture già realizzate in epoca remota) e presentazione della relazione a strutture ultimate.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sopralluogo, con la scorta degli elaborati grafici relativi all'unico titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Montenars sono state riscontrate diverse difformità.

Quanto alle dimensioni dell'edificio

L'edificio, da sommario rilievo, presenta delle dimensioni maggiori rispetto a quelle concesionate ma rientranti nei limiti di tolleranza previsti dal testo unico regionale dell'edilizia, L.r. 19/2009 (pari al 3%).

Quanto alle parti comuni

L'accesso all'edificio è unico, nel mentre è stato progettato ed approvato separato (uno per particella) ed in allineamento con la facciata Sud; neppure le forometrie presenti sulla facciata Nord sono conformi.

Quanto all'unità immobiliare

La disposizione planimetrica dell'unità è correttamente rappresentata dalla planimetria catastale che

pur essendo simile a quella concessionata, presenta alcune lievi difformità rispetto a quest'ultima, come si può osservare dalla comparazione con le tavole di progetto. Si segnala inoltre che tutte le dimensioni interne, così come gli spessori dei muri perimetrali, sono leggermente differenti rispetto a quelle di progetto; nulla è possibile riferire quanto alle dimensioni delle forometrie non essendo quotate negli elaborati progettuali. (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i.; D.P.R. n. 380/2001; Legge n. 47/1985; Legge n. 724/1994 ovvero art. 32 D.L. n. 269/2003 convertito in Legge n. 326/2003)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: detto che le difformità relative alle dimensioni dell'edificio rientrano nella tolleranza e considerato che l'unità pignorata è allo stato grezzo e che per i lavori di completamento dovrà essere necessariamente presentata una nuova pratica edilizia (con la quale si andranno a recepire le sue difformità), resta da definire la regolarizzazione delle parti comuni, che potrà avvenire mediante presentazione di una istanza di riduzione a conformità di cui all'art. 16 bis e 50 co. 4 bis della L.r 19/2009 (istanza che dovrà essere presentata a nome di tutti i proprietari dello stabile, a carico dei quali saranno i relativi costi)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche (quota parte): €500,00
- sanzione pecuniaria (quota parte): €50,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: come riferito relativamente alla conformità edilizia, la planimetria catastale rappresenta l'unità nella sua disposizione planimetrica attuale e quindi, di fatto, è conforme. In realtà l'appartamento, essendo allo stato grezzo, verrebbe oggi censito in categoria fittizia F/3 – unità in corso di costruzione – priva di rendita catastale. Considerata però l'epoca della dichiarazione catastale (01/06/1994) ciò non risultava possibile in quanto le prime categorie fittizie sono state introdotte con il D.M. 28/1998. Non potendo, per norme regolamentari vigenti, retrocedere oggi alla categoria fittizia l'unità, non essendo questa completata, dovrebbe variare il suo classamento in magazzino – deposito (categoria catastale C/2), come tra l'altro utilizzata. A meno che la condizione di attuale utilizzo permanga nel tempo, si ritiene questo passaggio inopportuno, considerato che l'unità andrà completata e mantenere i requisiti di abitazione. Si segnala l'errata rappresentazione dell'elaborato planimetrico, che con il subalterno 5 comprende anche la porzione di vano scale ricadente su altra particella. A voler essere precisi si dovrebbe procedere con la presentazione di due pratiche catastali (una per particella) al fine di identificare correttamente il bene comune non censibile, allegando gli elaborati planimetrici corretti. Trattasi di procedura consigliata ma non strettamente necessaria al fine della conformità catastale. (normativa di riferimento: art. 29, comma 1 bis, Legge 27 febbraio 1985 n° 52, come interpretato dalla circolare dell'Agenzia del Territorio del 9 luglio 2010, n° 2/2010)

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONTENARS BORGO LAZZARETTO 5

APPARTAMENTO AL GREZZO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento al grezzo a MONTENARS Borgo Lazzaretto 5, della superficie commerciale di **117,67** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento **al grezzo** ubicato al primo piano di un fabbricato condominiale edificato in corrispondenza di due particelle catastali e con vano scale comune a cavallo di dette particelle.

L'edificio è stato edificato nei primi anni ottanta del secolo scorso e si trova ubicato lungo via Lazzaretto (Strada Provinciale n° 34), all'interno dell'omonimo borgo ed al civico n° 5, nella frazione denominata "S. Giorgio", il primo nucleo abitato del Comune di Montenars, provenendo dalla Strada Statale n° 13.

Il fabbricato ha pianta pressoché rettangolare, si sviluppa in verticale su tre piani e contiene al suo interno, complessivamente, sei unità immobiliari, tra le quali quella oggetto della presente relazione (complessivamente quattro unità immobiliari a destinazione residenziale, un magazzino ed una autorimessa, oltre ai beni comuni non censibili).

L'accesso al condominio e quindi all'unità avviene prima per mezzo della viabilità pubblica e poi attraversando un terreno censito come strada pubblica ed intestato a terzi.

L'immobile presenta tutti i lati liberi; i lati Nord ed Est sono parzialmente interrati.

L'appartamento oggetto di stima è così composto: ingresso, soggiorno (con accesso alla terrazza), cucina, disimpegno, due bagni e tre camere.

All'unità immobiliare pignorata competono le corrispondenti quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 C.C. nonché i relativi diritti su quanto rappresentato dal subalterno 4 (bene comune non censibile – centrale termica) e dal subalterno 5 (bene comune non censibile – vano scale), così come individuati nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Udine in occasione del relativo inserimento catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 280 cm (appartamento al grezzo).Identificazione catastale:

- foglio **21** particella **58** sub. **2** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 219,88 Euro, indirizzo catastale: Borgo Lazzaretto n° 11, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Partendo da Nord ed in senso orario, con vuoto sull'immobile distinto con la particella 58 subalterno 1, con vuoto sull'immobile distinto con la particella 1131, con vuoto sulla pertinenza scoperta comune dell'immobile distinto con la particella 58, con l'immobile distinto con la particella 57 e con il vano scale condominiale contraddistinto con la particella 58 subalterno 5; particelle del foglio 21 delle mappe del C.T. di Montenars, salvo se altre.

Il numero civico corretto è il n° 5. Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 21 Mappale 58 - Ente Urbano di Are 01.69

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.



Vista Sud - Est edificio condominiale



Vista Nord edificio condominiale



Dettaglio parete Nord edificio condominiale con evidenziata l'ubicazione dell'unità in esecuzione



Vista Nord - Ovest edificio condominiale



Vista Ovest edificio condominiale con viabilità di accesso



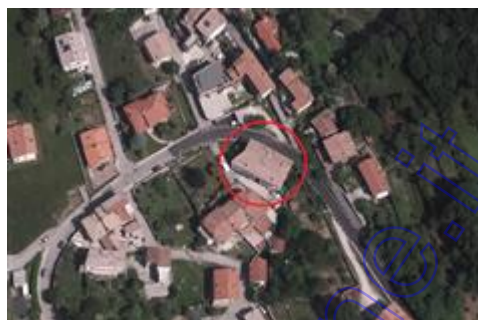
Vista Sud edificio condominiale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista satellitare del Comune di Montenars con indicata l'ubicazione del fabbricato che contiene l'unità immobiliare oggetto di stima



Vista satellitare di dettaglio del Comune di Montenars con indicato il fabbricato che contiene l'unità immobiliare oggetto di stima

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 67 km (Trieste Airport)
aeroporto distante 144 km (Marco Polo - Venezia)
autostrada distante 6 km (casello di Gemona del Friuli)
ferrovia distante 28 km (Udine)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le caratteristiche strutturali dell'edificio che contiene l'unità pignorata – così come anche desunte dagli elaborati progettuali – sono le seguenti: fondazioni di tipo continuo in cemento armato; strutture portanti verticali in cemento armato; solai interpiano e di copertura in latero cemento del tipo Omnia Bausta.

Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato; il manto di copertura è in tegole cementizie, lattoneria in lamiera zincata preverniciata. Ingresso e vano scala comune sono intonacati e tinteggiati con pavimentazione in marmo.

L'appartamento pignorato, come sopra precisato, si trova al grezzo. Sono presenti unicamente: il portoncino di ingresso in legno; i serramenti esterni sempre in legno, ad ante e dotati di vetrocamera; il sistema oscurante garantito da scuretti parte in legno e parte in alluminio; una controparete in laterizio dello spessore di cm. 6 con interposto pannello isolante dello spessore di cm. 5; una abbozzata predisposizione degli impianti tecnologici.

Per quanto riguarda i lavori eseguiti, nell'ottica del loro completamento, si rileva la necessità/opportunità di rifarli completamente, sicuramente per quanto riguarda il

portoncino di ingresso, gli isolamenti e gli impianti tecnologici, essendo il tutto risalente all'epoca di costruzione dell'edificio.



Dettaglio ingresso condominiale a piano terra



Dettaglio soggiorno



Dettaglio cucina



Dettaglio camera Nord



Dettaglio bagno Nord



Dettaglio camera Sud

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Primo piano - vani principali	115,60	x	100 %	=	115,60
Primo piano - terrazza	6,90	x	30 %	=	2,07

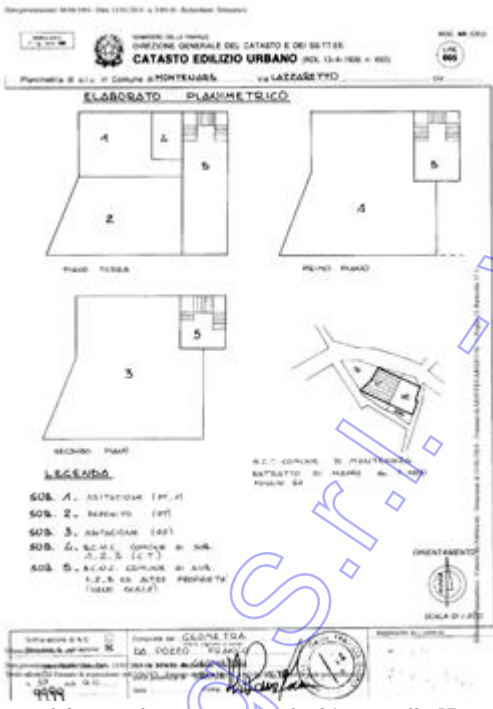
Totale:	122,50	117,67
----------------	---------------	---------------



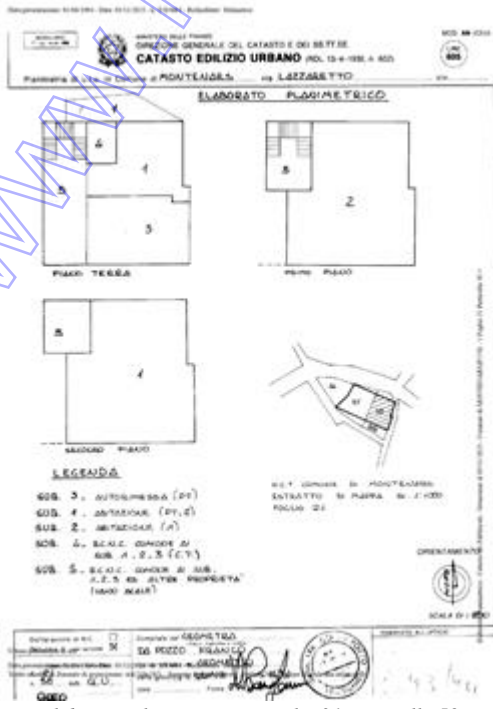
Estratto dalla mappa catastale di Montenars - Foglio 21



Planimetria catastale - Foglio 21 Particella 58 Subalterno 2



Elaborato planimetrico - Foglio 21 Particella 57



Elaborato planimetrico - Foglio 21 Particella 58

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2023 - 2° Semestre - Comune di Montenars, zona B1 centrale

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 750,00

Note: Abitazioni civili - stato conservativo normale

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2023 - 2° Semestre - Comune di Montenars, zona B1 centrale

Valore minimo: 440,00

Valore massimo: 650,00

Note: Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 117,67 x 230,00 = **27.064,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 27.064,10**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 27.064,10**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premessa

Il principio dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Definizione dei valori

Valore di mercato

Secondo gli "International Valuation Standards" il valore commerciale o valore di mercato da intendersi, come "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato esclude apertamente la determinazione di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Valore di vendita forzata

La stima di cui trattasi riguarda una procedura concorsuale che prevede una vendita

forzata (forced value) e quindi deve portare come risultato ad un prezzo a base d'asta.

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi dividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito.

La definizione contenuta al punto 2.12 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione – nonché secondo gli standard internazionali (IVS 2, 6.11) – è la seguente: *“Il termine 'Vendita forzata' è usato, spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento”* (IVS 2, 6.11).

Valore di vendita giudiziaria

Una esplicitazione del concetto di valore di vendita forzata è quello stabilito dall'art. 568 cpc, così come modificato dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modifiche nella L. 6 agosto 2015, n. 132.

In tal caso "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

Mercato immobiliare

Com'è noto l'Italia a partire dal 2008 ha vissuto una crisi economica che non ha precedenti recenti in termini di durata e che non pare essere ancora risolta; questo fatto ha inciso e sta incidendo in maniera rilevante anche sul mercato immobiliare che ha visto una drastica riduzione dei valori, intaccando a volte anche il capitale, cosa mai successa negli ultimi cento anni. Il tutto è aggravato dall'incertezza

derivante dalle continue evoluzioni in materia fiscale e dalla restrizione del credito bancario sia in termini di importi erogati che di valutazione della clientela.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario considerare anche lo scenario generale, l'orizzonte temporale e le prospettive attese; da segnalare che dopo un decennio di crisi di settore, vi sono alcuni timidi segnali di ripresa, non tanto per quanto riguarda i valori bensì i volumi, come emerge da consolidate fonti di settore, tendenza che tra l'altro pare confermata nonostante il perdurare dell'attuale emergenza sanitaria.

Montenars è un piccolo comune della pedemontana friulana che fu pesantemente colpito dagli eventi sismici del 1976 ed il cui patrimonio immobiliare è praticamente stato completamente ricostruito all'epoca. Il suo mercato immobiliare non è particolarmente dinamico ed i valori unitari sono calati negli ultimi due anni.

Criteri generali di stima

In data 16/04/2024 è stato eseguito il sopralluogo per verificare lo stato di fatto del bene di cui trattasi, nonché per verificare – anche se in maniera sommaria – le superfici e la volumetria dello stesso. Per detta valutazione si è tenuto conto di tutto ciò che possa aumentare o diminuire il valore come posizione, esposizione, vetustà, ricerca di beni similari, eventuali servitù attive e passive, stato di conservazione ed ogni altra considerazione che possa concorrere alla formazione di un giusto valore degli immobili sopra descritti. La valutazione è effettuata alla data odierna.

Metodo di stima

Il metodo estimativo adottato è quello sintetico – comparativo attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato per mezzo della comparazione e media dei valori unitari a metro quadro ed a metro cubo correnti in zona alla data odierna per avvenute compravendite di beni similari ed omogenei per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Analisi delle fonti dirette

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati dai colloqui con operatori del settore (colleghi, agenzia immobiliari ecc.). Non è stato possibile reperire dei prezzi di vendita relativi a recenti transazioni afferenti beni simili a quello oggetto di stima; non è stato nemmeno possibile reperire delle proposte di vendita di beni similari.

Analisi delle fonti indirette

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti indirette – delle seguenti informazioni e dati al riguardo della valutazione del fabbricato:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Montenars (secondo semestre 2023).

Analisi critica delle fonti

Ci si rimette alle informazioni reperite presso le fonti dirette, che pur in assenza di veri e propri comparabili, hanno fornito informazioni sufficientemente omogenee tra loro ed a loro volta sufficientemente in linea con i valori tabellati.

Conclusione

Per la valutazione che segue si ritiene di riferirsi ai valori reperiti presso le fonti dirette.

---oooOooo---

Si precisa infine che:

- in sopralluogo si è proceduto a delle rilevazioni a campione per la verifica delle dimensioni progettuali dell'immobile pignorato, non ad un suo completo rilievo piano – altimetrico (del che non si è verificata la conformità planivolumetrica delle opere realizzate rispetto a quelle assentite) e nemmeno alla verifica del loro esatto posizionamento rispetto ai confini della proprietà;
- non sono state effettuate verifiche relative al funzionamento ed alla conformità degli impianti tecnologici;
- non sono state effettuate verifiche di natura statica;
- non sono stati effettuati sondaggi nel sottosuolo dei terreni;
- non sono state effettuate verifiche sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- non è stata ricercata la presenza di amianto negli immobili se non quello visibile esternamente ed eventualmente segnalato in perizia;
- non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc.).

Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive, oppure intervenuti dopo il sopralluogo.

La situazione urbanistica è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale.

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni sopra riportate con i limiti legati alla rappresentatività dell'attuale scenario del mercato immobiliare delineato nella valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Gemona del Friuli, agenzie: della zona,

osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: borsini immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento al grezzo	117,67	0,00	27.064,10	27.064,10
				27.064,10 €	27.064,10 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non trattandosi di pignoramento di quota, non è necessario considerare l'aspetto relativo alla comoda divisibilità del bene pignorato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 550,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 26.514,10

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 6.628,53

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 19.885,57

data 20/04/2024

il tecnico incaricato
Geom. Luca Nassivera