



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

76/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Raffaella Maria Gigantesco

CUSTODE:

Coveg S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/01/2024

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 76/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

fabbricato di abitazione dichiarato inabitabile a CARLINO Via Sopra Zellina 3, della superficie commerciale di **361,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Carlino alla via Sopra Zellina civico n° 3, ubicato al margine Est del nucleo abitato ed in prossimità del fiume che dà il nome alla via.

L'edificio ha pianta pressoché regolare e si sviluppa in verticale su tre piani; nell'angolo Sud – Est della pertinenza esterna vi è un piccolo manufatto di servizio. La pertinenza esterna è recintata e l'ingresso avviene dalla viabilità pubblica per mezzo di un cancello in ferro ad ante.

Il fabbricato contiene al suo interno, di fatto, tre unità immobiliari, così come da previsioni progettuali, ovvero due appartamenti ed una autorimessa. Un appartamento comprende l'intero piano terra, l'altro appartamento occupa l'intero primo piano. Al secondo piano ci sono le soffitte. L'autorimessa completa la consistenza del fabbricato.

Nell'immobile sono in corso dei lavori di manutenzione straordinaria volti alla creazione di due unità residenziali indipendenti, al rifacimento dell'impianto elettrico, al rinnovamento dell'impianto di riscaldamento, oltre ad altri.

Lo stato complessivo di manutenzione del fabbricato, anche in considerazione dei lavori in corso, non è dei migliori, tant'è che è stato dichiarato non abitabile con provvedimento del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Carlino in data 25/10/2018. Si segnala che durante il maltempo della scorsa estate che ha colpito il Friuli centrale, il forte vento ha rimosso una piccola porzione di guaina con le sottostanti tavole e che quindi nel sottotetto penetra l'acqua piovana; come protezione – precaria – è stato steso sul pavimento un telo di nylon.

La consistenza futura dell'appartamento di piano terra sarà la seguente: portico, ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e disimpegno con ingresso in lato Ovest.

La consistenza futura dell'appartamento di primo piano sarà la seguente: ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, disimpegno, due bagni, due camere, terrazzo lungo il lato Ovest. L'accesso all'unità è duplice: sia per mezzo di scale esterne in lato Nord che portano alla porta di accesso all'ingresso in primo piano, sia a piano terra lato Est utilizzando il vano scale interno. Per come sono le previsioni progettuali, il sottotetto essendo accessibile per mezzo del citato vano scale interno, dovrebbe essere un accessorio dell'appartamento di primo piano.

A piano terra, sul retro, lato Est, vi sono altri due vani, uno adibito a deposito e l'altro a centrale termica.

Sempre a piano terra troviamo l'autorimessa.

Il manufatto di servizio in corpo staccato è diviso in due vani, utilizzati come deposito (un tempo centrale termica) e legnaia.

Sul retro dell'edificio si trova l'immobile di cui al corpo B.

Si precisa che la pertinenza esterna è gravata da servitù di passaggio: in particolare una servitù consente l'accesso all'interclusa particella 302 (fondo dominante), mentre l'altra servitù interessa la porzione di pertinenza esterna alla recinzione e serve sicuramente le particelle 417 e 153 (fondi dominanti), oltre forse ad altre; trattasi di servitù non costituite né per contratto né per testamento,

piuttosto per destinazione del padre di famiglia.

Identificazione catastale:

- foglio **11** particella **151** sub. **1** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: Via Sopra Zellina n° 9, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione n° 6163 Prot. del 13/05/1991
Coerenze: si riportano le coerenze dell'intera particella. Partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 438, 288, 163, 417 e 368 e con Via Sopra Zellina; particelle del foglio 11 delle mappe del C.T. di Carlino, salvo se altre.
Il numero civico corretto è il n° 3. Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 11 Mappale 151 - Ente Urbano di Are 07.00
- foglio **11** particella **151** sub. **2** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 15 mq, rendita 35,64 Euro, indirizzo catastale: Via Sopra Zellina n° 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione n° 6163 Prot. del 13/05/1991
Coerenze: si riportano le coerenze dell'intera particella. Partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 438, 288, 163, 417 e 368 e con Via Sopra Zellina; particelle del foglio 11 delle mappe del C.T. di Carlino, salvo se altre.
Il numero civico corretto è il n° 3. Superficie catastale 16 mq Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 11 Mappale 151 - Ente Urbano di Are 07.00

B
fabbricato accessorio dichiarato inagibile a CARLINO Via Sopra Zellina 3, della superficie commerciale di **292,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un edificio collabente di discrete dimensioni già destinato a stalla, fienile ed accessori e già accatastato come deposito, ubicato su retro del fabbricato di cui al precedente corpo A, ed avente il medesimo indirizzo (via Sopra Zellina n° 3).

Il manufatto ha pianta regolare, si sviluppa in verticale su due piani; presenta il lato Sud costruito in aderenza con altro fabbricato di proprietà di terzi, mentre il lato Est è edificato a confine con particella di altra proprietà (si segnala che in questo caso lo sporto di gronda ricade su detta particella così come si segnala la presenza di alcune finestre a piano terra che insistono sempre su detta particella).

A piano terra si trovano diversi vani, perlopiù aperti, mentre in primo piano troviamo un unico vano; non esiste collegamento verticale tra i due livelli. Nei locali di piano terra sono presenti numerosi oggetti e materiali, non tutti facilmente classificabili.

In virtù delle sue condizioni di conservazione, il fabbricato è stato dichiarato inagibile con provvedimento del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Carlino in data 13/08/2008. Successivamente a detta dichiarazione la situazione è peggiorata con il crollo di una porzione di copertura.

Anche la sua pertinenza esterna è gravata da servitù di passaggio per l'accesso all'interclusa particella 302 (fondo dominante); trattasi di servitù non costituita né per contratto né per testamento, piuttosto per destinazione del padre di famiglia.

Identificazione catastale:

- foglio **11** particella **163** (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via Sopra Zellina n° 9, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione n° UD0351370 Prot. del 28/08/2008 per inagibilità
Coerenze: si riportano le coerenze dell'intera particella. Partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 288, 428, 302, 301, 417 e 151; particelle del foglio 11 delle mappe del C.T. di Carlino, salvo se altre.
Il numero civico corretto è il n° 3. Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 11 Mappale 163 - Ente Urbano di Are 05.80

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	653,77 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:	€ 158.993,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 119.000,00
Data della valutazione:	08/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Da specifica richiesta effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Udine non risultano esserci dei contratti registrati di locazione o comodato riferiti alle unità immobiliari di cui trattasi, come da nota allegata.

Gli immobili oggetto della presente procedura sono stati dichiarati dal Comune di Carlino non abitabile quello contraddistinto dalla particella 151 ed inagibile quello contraddistinto dalla particella 163.

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: *Nessuna.*

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:

ipoteca volontaria, stipulata il 11/12/2009 a firma di Notaio Michele Palumbo ai nn. 26184/6637 di repertorio, iscritta il 14/12/2009 a Udine ai nn. 37535/7351, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 460.000,00.

Importo capitale: € 230.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/03/2012 a firma di Notaio Michele Palumbo ai nn. 31486/10278 di repertorio, iscritta il 04/04/2012 a Udine ai nn. 7741/986, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,

contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 55.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca giudiziale, stipulata il 06/11/2013 a firma di Tribunale Verona ai nn. 14031/2013 di repertorio, iscritta il 21/12/2015 a Udine ai nn. 29276/4627, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: € 78.574,27.

Importo capitale: € 69.578,84.

La formalità è riferita solamente a Foglio 11 Particella 151 Subalterno 2; Foglio 11 Particella 163

ipoteca legale, stipulata il 21/02/2017 a firma di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. ai nn. 1587/11517 di repertorio, iscritta il 22/02/2017 a Udine ai nn. 4141/669, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 56.948,74.

Importo capitale: € 28.474,37

ipoteca legale, stipulata il 19/02/2018 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma ai nn. 1881/11518 di repertorio, iscritta il 20/02/2018 a Udine ai nn. 4231/502, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 44.030,36.

Importo capitale: € 22.015,18

ipoteca legale, stipulata il 23/05/2019 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma ai nn. 2385/11519 di repertorio, iscritta il 24/05/2019 a Udine ai nn. 14013/1998, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 127.953,74.

Importo capitale: € 63.976,87

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 30/03/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Udine ai nn. 974 di repertorio, trascritto il 21/04/2023 a Udine ai nn. 9816/7584, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale 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

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 03/10/2008), con atto stipulato il 03/10/2008 a firma di Notaio Antonio Frattasio ai nn. 125034/33706 di repertorio, registrato il 10/10/2008 a Udine ai nn. 17115 Serie 1T, trascritto il 15/10/2008 a Udine ai nn. 29559/19361

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 21/03/2003 fino al 03/10/2008), con atto stipulato il 21/03/2003 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 176/2003 di repertorio, registrato il 27/03/2003 a Udine ai nn. 913 Serie 4 Giudiziari, trascritto il 27/03/2003 a Udine ai nn. 9423/6756

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In allegato certificato di commerciabilità rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica - Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica - del Comune di Carlino in data 05/12/2023, n° 6874 Prot. (si precisa che il certificato non contiene le indicazioni delle pratiche edilizie 19/60, 10/71 e 61/71 in quanto queste pratiche sono state reperite a seguito di un approfondimento di ricerca richiesto dal sottoscritto all'ultimo momento, ed evaso con cortesia e sollecitudine dal tecnico comunale).

Per quanto attiene gli aspetti strutturali si fa presente che nulla è stato rinvenuto in proposito all'interno delle pratiche edilizie. Si precisa altresì che in relazione all'intervento di ampliamento del fabbricato particella 151 di cui al Nulla Osta del 1972, è stata fatta una verifica presso gli uffici del Genio Civile di Udine, verifica che ha avuto esito negativo (non risulta depositato alcun progetto strutturale).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruzione N. **19/60**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una casa di abitazione, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A (foglio 11 particella 151, ex 33/a).

All'interno della pratica non sono state rinvenute tavole grafiche.

Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. **19/71**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato, rilasciata il 20/07/1971 con il n. 1859 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A (foglio 11 particella 151, ex 33).

Ampliamento non realizzato.

Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. **61/71**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso ricovero attrezzi, rilasciata il 11/11/1971 con il n. 3230 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo B (foglio 11 particella 163)

Denuncia di inizio attività (art. 22, co 1, DPR 380/2001 e art. 48 L.r. 5/2007) N. **3/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di manutenzione straordinaria, presentata il 16/01/2009 con il n. 278 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A (foglio 11 particella 151)

Concessione edilizia N. **27/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione tettoia e pollaio, presentata il 25/03/1982, rilasciata il 22/04/1982 con il n. 929 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo B (foglio 11 particella 163)

Autorizzazione edilizia N. **145/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere

interne ad una tettoia per ricavare un servizio igienico ed un garage, presentata il 24/07/1986, rilasciata il 31/07/1986 con il n. 2611 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo B (foglio 11 particella 163)

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. **102/72**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento di una casa di civile abitazione, rilasciata il 24/10/1972 con il n. 3989 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A (foglio 11 particella 151)

Concessione edilizia in sanatoria (art. 35 comma 9, L. n° 47/85) N. **53/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione tettoie ad uso servizi vari, presentata il 28/05/1986 con il n. 53 di protocollo, rilasciata il 29/10/1990 con il n. 1886 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A (foglio 11 particella 151 - ex 33)

Autorizzazione ad eseguire attività edilizia in sanatoria (art. 48 L. 457/78 e art. 108 L.r. 51/91) N. **2/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche al fabbricato di abitazione, presentata il 20/01/2004, rilasciata il 19/04/2004 con il n. 312 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A (foglio 11 particella 151)

Concessione edilizia N. **60/79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento tettoia uso ricovero attrezzi, presentata il 06/08/1979 con il n. 2462 di protocollo, rilasciata il 27/09/1979 con il n. 2462 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo B (foglio 11 particella 163)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 - Zona residenziale urbanizzata satura e di completamento.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 14 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In considerazione del fatto che i lavori denunciati nel 2009 non sono mai stati completati, è difficile fornire un giudizio di conformità. La situazione riscontrata in sopralluogo è a metà tra quanto sanato nel 2004 e quanto chiesto di realizzare nel 2009; l'unica difformità che compare sia in un caso che nell'altro è la trasformazione di una porta in finestra a piano terra lato Est. (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: considerato lo stato dell'immobile, che richiede l'esecuzione di diversi lavori al fine di poter essere abitabile, il futuro acquirente dovrà in ogni caso presentare una pratica edilizia a tal proposito, pratica con la quale verrà sanata anche – nel caso dovesse essere mantenuta – la finestra piano terra lato Est. Non rendendosi probabilmente necessari interventi strutturali, la pratica edilizia più pertinente sarà una Comunicazione di Inizio Lavori – Attività Edilizia Libera Asseverata di cui all'art. 16 bis della L.r 19/2009, ovvero una istanza di riduzione a conformità di cui all'art. 16 bis e 50 co. 4 bis della L.r 19/2009 (per la sanatoria della finestra).

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €2.500,00

- sanzione pecuniaria: €258,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A (foglio 11 particella 151)

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'elaborato grafico di cui alla Pratica Edilizia 145/86 rappresenta sostanzialmente in maniera corretta il fabbricato, eccezion fatta per la mancata realizzazione del vano w.c., oltre per il fatto che, ovviamente, non contempla l'avvenuto crollo di parte della copertura. (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: anche in questo caso si ritiene opportuna la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori – Attività Edilizia Libera Asseverata di cui all'art. 16 bis della L.r 19/2009, ovvero una istanza di riduzione a conformità di cui all'art. 16 bis e 50 co. 4 bis della L.r 19/2009, al fine di segnalare la non avvenuta costruzione del w.c., ma anche per segnalare il crollo di parte della copertura oltre eventualmente agli interventi di demolizione che si intendessero effettuare per mettere in sicurezza il fabbricato.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €2.000,00
- sanzione pecuniaria: €258,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B (foglio 11 particella 163)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: anche la conformità catastale, sempre in ragione del fatto che l'immobile è stato interessato da lavori (e modifiche di destinazione d'uso di alcuni vani) che non sono stati completati, è difficile da valutare. Vale il ragionamento fatto in merito alla conformità edilizia: il futuro acquirente dovrà presentare una pratica edilizia per rendere abitabile l'immobile, a seguito della quale dovrà anche presentare una dichiarazione di variazione catastale per aggiornare di conseguenza la planimetria. (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)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: dichiarazione di variazione catastale con procedura informatica Doc.Fa.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €1.000,00
- diritti catastali: €100,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A (foglio 11 particella 151)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: relativamente agli impianti di cui sono dotate le unità immobiliari oggetto della presente relazione, si precisa che non è stato possibile verificare se e quali

siano conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza; conseguentemente gli eventuali futuri aggiudicatari dovranno provvedere, a propria cura e spese, a far accertare la conformità degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza e, allorché fosse necessario, a far eseguire gli interventi al fine di ottenere detta conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- non valutabili

BENI IN CARLINO VIA SOPRA ZELLINA 3

FABBRICATO DI ABITAZIONE DICHIARATO INABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato di abitazione dichiarato inabitabile a CARLINO Via Sopra Zellina 3, della superficie commerciale di **361,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Carlino alla via Sopra Zellina civico n° 3, ubicato al margine Est del nucleo abitato ed in prossimità del fiume che dà il nome alla via.

L'edificio ha pianta pressoché regolare e si sviluppa in verticale su tre piani; nell'angolo Sud – Est della pertinenza esterna vi è un piccolo manufatto di servizio. La pertinenza esterna è recintata e l'ingresso avviene dalla viabilità pubblica per mezzo di un cancello in ferro ad ante.

Il fabbricato contiene al suo interno, di fatto, tre unità immobiliari, così come da previsioni progettuali, ovvero due appartamenti ed una autorimessa. Un appartamento comprende l'intero piano terra, l'altro appartamento occupa l'intero primo piano. Al secondo piano ci sono le soffitte. L'autorimessa completa la consistenza del fabbricato.

Nell'immobile sono in corso dei lavori di manutenzione straordinaria volti alla creazione di due unità residenziali indipendenti, al rifacimento dell'impianto elettrico, al rinnovamento dell'impianto di riscaldamento, oltre ad altri.

Lo stato complessivo di manutenzione del fabbricato, anche in considerazione dei lavori in corso, non è dei migliori, tant'è che è stato dichiarato non abitabile con provvedimento del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Carlino in data 25/10/2018. Si segnala che durante il maltempo della scorsa estate che ha colpito il Friuli centrale, il forte vento ha rimosso una piccola porzione di guaina con le sottostanti tavole e che quindi nel sottotetto penetra l'acqua piovana; come protezione – precaria – è stato steso sul pavimento un telo di nylon.

La consistenza futura dell'appartamento di piano terra sarà la seguente: portico, ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e disimpegno con ingresso in lato Ovest.

La consistenza futura dell'appartamento di primo piano sarà la seguente: ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, disimpegno, due bagni, due camere, terrazzo lungo il lato Ovest. L'accesso all'unità è duplice: sia per mezzo di scale esterne in lato Nord che portano alla porta di accesso all'ingresso in primo piano, sia a piano terra lato Est utilizzando il vano scale interno. Per come sono le previsioni progettuali, il sottotetto essendo accessibile per mezzo del citato vano scale interno, dovrebbe essere un accessorio dell'appartamento di primo piano.

A piano terra, sul retro, lato Est, vi sono altri due vani, uno adibito a deposito e l'altro a centrale termica.

Sempre a piano terra troviamo l'autorimessa.

Il manufatto di servizio in corpo staccato è diviso in due vani, utilizzati come deposito (un tempo centrale termica) e legnaia.

Sul retro dell'edificio si trova l'immobile di cui al corpo B.

Si precisa che la pertinenza esterna è gravata da servitù di passaggio: in particolare una servitù consente l'accesso all'interclusa particella 302 (fondo dominante), mentre l'altra servitù interessa la porzione di pertinenza esterna alla recinzione e serve sicuramente le particelle 417 e 153 (fondi dominanti), oltre forse ad altre; trattasi di servitù non costituite né per contratto né per testamento, piuttosto per destinazione del padre di famiglia.

Identificazione catastale:

- foglio **11** particella **151** sub. **1** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: Via Sopra Zellina n° 9, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione n° 6163 Prot. del 13/05/1991
Coerenze: si riportano le coerenze dell'intera particella. Partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 438, 288, 163, 417 e 368 e con Via Sopra Zellina; particelle del foglio 11 delle mappe del C.T. di Carlino, salvo se altre.
Il numero civico corretto è il n° 3. Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 11 Mappale 151 - Ente Urbano di Are 07.00
- foglio **11** particella **151** sub. **2** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 15 mq, rendita 35,64 Euro, indirizzo catastale: Via Sopra Zellina n° 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione n° 6163 Prot. del 13/05/1991
Coerenze: si riportano le coerenze dell'intera particella. Partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 438, 288, 163, 417 e 368 e con Via Sopra Zellina; particelle del foglio 11 delle mappe del C.T. di Carlino, salvo se altre.
Il numero civico corretto è il n° 3. Superficie catastale 16 mq Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 11 Mappale 151 - Ente Urbano di Are 07.00



Vista Nord - Ovest



Vista Nord - Est



Vista Sud - Est



Vista Sud - Ovest



Vista manufatto di servizio



Dettaglio pozzo artesiano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista satellitare del Comune di Carlino con indicata l'ubicazione dei beni oggetto di stima



Vista satellitare del Comune di Carlino con indicati i beni oggetto di stima

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 km (Trieste Airport)
aeroporto distante 90 km (Marco Polo - Venezia)
autostrada distante 4 km
ferrovia distante 40 km (Udine)

buono ★★☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è stato presumibilmente edificato nei primi anni sessanta del secolo scorso e successivamente ampliato nei primi anni settanta.

Non è stato possibile reperire nulla dai punti di vista strutturale (progetto, collaudo statico ecc.), del ché le sue caratteristiche strutturali vengono illustrate in maniera sommaria: probabilmente fondazioni di tipo continuo in cemento armato; strutture portanti verticali in muratura, solai e tetto in latero cemento, scale in cemento armato.

Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato (la parete Nord presenta un "abbozzo" di isolamento a cappotto); il manto di copertura è in tegole (parzialmente rimosse ed accatastate in copertura), lattoneria in lamiera zincata preverniciata.

Finiture, serramenti ed impianti delle unità pignorante sono le seguenti:

- pavimenti: la maggior parte dei vani ha pavimenti in piastrelle di ceramica ad esclusione di ingresso, disimpegno e soggiorno di primo piano che sono in laminato; le soffitte hanno parte dei pavimenti in legno e parte in cemento battuto; in cemento battuto è pure il pavimento dell' autorimessa;
- rivestimenti: piastrelle di ceramica nell'angolo cottura della cucina di primo piano e nei bagni;
- intonaci: di tipo civile tinteggiati di bianco (le soffitte hanno le murature al grezzo);
- soffitti: tutti intonacati con intonaco di tipo civile e tinteggiati di bianco;
- serramenti interni: in legno del tipo tamburato, ciechi e vetrati (a piano terra le porte sono state rimosse);
- serramenti esterni: in legno ad ante dotati di una sola lastra di vetro;
- portoncino di ingresso: in legno massello, vetrato quello a piano terra lato Ovest e primo piano lato Est; in ferro quello a piano terra lato Nord;
- serramento autorimessa: basculante in lamiera;
- sistemi oscuranti: tapparelle in plastica;
- impianto elettrico: sottotraccia, tensione 220 V, in corso di rifacimento;
- impianto termico: l'impianto è in corso di rinnovamento con tubazione sottotraccia risalente agli anni settanta del secolo scorso, mentre mancano i corpi scaldanti e la caldaia;
- impianto idrico: sottotraccia; alimentazione diretta da rete comunale; rete di distribuzione da verificare; conformità da verificare;
- impianto sanitario: il bagno a piano terra è previsto in progetto ma deve essere ancora realizzato; un bagno in primo piano è dotato di vasca, piatto doccia, lavabo, bidet e vaso a sedere; l'altro bagno di primo piano, da completare, è dotato di vaso a sedere, vasca, lavabo e piatto doccia in corso di costruzione;
- impianto fognario: rete separata per acque bianche e nere; fossa settica esterna; recapito in collettore o rete comunale; ispezionabilità da verificare; conformità da verificare;
- altri impianti: è presente un pozzo artesiano sul retro del fabbricato, non funzionante, da riparare con una certa urgenza in quanto essendo perdente e trovandosi in prossimità del fabbricato può arrecare danni importanti alle fondazioni dello stesso.

Il manufatto accessorio è realizzato con muratura in blocchi di calcestruzzo intonacata e soletta piana in latero cemento; serramenti in ferro.

---oooOooo---

Come già anticipato, il fabbricato, ma anche il manufatto accessorio, si trovano in cattivo stato di manutenzione, così come anche relazionata dal custode in occasione del primo accesso, a seguito del quale il Giudice ha disposto la messa in sicurezza del pozzo artesiano.

In relazione alla richiesta del creditore precedente di conoscere a quanto ammontano i costi per la messa in sicurezza / ripristino dell'immobile, si precisa che gli interventi necessari per mettere in sicurezza l'immobile riguardano:

- la messa in sicurezza pozzo artesiano;

- la riparazione del tetto con riposizionamento delle tavelle e della guaina rimossi dal vento.

Per quanto riguarda la messa in sicurezza del pozzo artesiano, la Coveg S.r.l. ha richiesto un preventivo a ditta specializzata, la quale, previo sopralluogo, ha previsto due possibili tipi di intervento: uno più rapido, provvisorio ed economico (€ 3.200,00 oltre ad IVA come per Legge) e l'altro definitivo e più costoso (€ 21.500,00 oltre ad IVA come per Legge). In allegato il preventivo con la descrizione dettagliata dei singoli interventi.

Per quanto riguarda l'intervento di riparazione del tetto, il costo presunto è pari a € 2.000,00 oltre ad IVA come per Legge.



Dettaglio cucina prevista a piano terra



Dettaglio bagno previsto a piano terra



Dettaglio cucina primo piano



Dettaglio camera primo piano



Dettaglio soffitta



Dettaglio foro copertura

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*

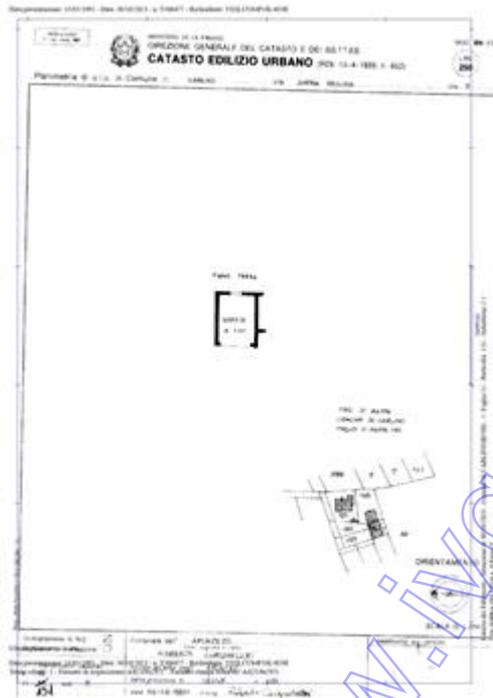
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra - autorimessa	14,95	x	50 %	=	7,48
Piano terra - vani accessori	29,96	x	50 %	=	14,98
Piano terra - vani principali	101,21	x	100 %	=	101,21
Piano terra - porticato	23,13	x	30 %	=	6,94
Piano terra - manufatto accessorio	16,88	x	40 %	=	6,75
Primo piano - vani principali	156,42	x	100 %	=	156,42
Primo piano - terrazze	15,50	x	30 %	=	4,65
Secondo piano - soffitte	156,42	x	20 %	=	31,28
Scoperto	257,00	x	10 %	=	25,70
Scoperto	283,00	x	2 %	=	5,66
Totale:	1.054,47				361,07



Estratto dalla mappa catastale - F. 11



Planimetria catastale - Fig. 11 P.lla 151 Sub. 1



Planimetria catastale - Fg. 11 P.lla 151 Sub. 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **Idealista**

Descrizione: **due abitazioni e un locale ad uso direzionale oltre ad accessori e corte**

Indirizzo: **via Giuseppe Garibaldi 16, Carlino**

Superfici principali e secondarie: **349**

Superfici accessorie:

Prezzo: **149.000,00 pari a 426,93 Euro/mq**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **Idealista**

Descrizione: **casa di testa con circa 600 mq di giardino, su due livelli, con porticato e garage; da rimodernare**

Indirizzo: **Carlino**

Superfici principali e secondarie: **229**

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 414,85 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2023 - 1° Semestre - Comune di Carlino, zona B1 centrale

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 900,00

Note: Abitazioni civili - stato conservativo normale

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2023 - 1° Semestre - Comune di Carlino, zona B1 centrale

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 820,00

Note: Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2023 - 1° Semestre - Comune di Carlino, zona B1 centrale

Valore minimo: 375,00

Valore massimo: 450,00

Note: Box - stato conservativo normale

Borsino FIAIP 2023 - Carlino

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 1.650,00

Note: Nuovo - ristrutturato

Borsino FIAIP 2023 - Carlino

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 800,00

Note: Buono stato - abitabile

Borsino FIAIP 2023 - Carlino

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 300,00

Note: Da ristrutturare

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le misure per la determinazione delle superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 361,07 x 360,00 = **129.985,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 129.985,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 129.985,20**

BENI IN CARLINO VIA SOPRA ZELLINA 3

FABBRICATO ACCESSORIO DICHIARATO INAGIBILE

DI CUI AL PUNTO B

fabbricato accessorio dichiarato inagibile a CARLINO Via Sopra Zellina 3, della superficie commerciale di **292,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un edificio collabente di discrete dimensioni già destinato a stalla, fienile ed accessori e già accatastato come deposito, ubicato su retro del fabbricato di cui al precedente corpo A, ed avente il medesimo indirizzo (via Sopra Zellina n° 3).

Il manufatto ha pianta regolare, si sviluppa in verticale su due piani; presenta il lato Sud costruito in aderenza con altro fabbricato di proprietà di terzi, mentre il lato Est è edificato a confine con particella di altra proprietà (si segnala che in questo caso lo sporto di gronda ricade su detta particella così come si segnala la presenza di alcune finestre a piano terra che insistono sempre su detta particella).

A piano terra si trovano diversi vani, perlopiù aperti, mentre in primo piano troviamo un unico vano; non esiste collegamento verticale tra i due livelli. Nei locali di piano terra sono presenti numerosi oggetti e materiali, non tutti facilmente classificabili.

In virtù delle sue condizioni di conservazione, il fabbricato è stato dichiarato inagibile con provvedimento del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Carlino in data 13/08/2008. Successivamente a detta dichiarazione la situazione è peggiorata con il crollo di una porzione di copertura.

Anche la sua pertinenza esterna è gravata da servitù di passaggio per l'accesso all'interclusa particella 302 (fondo dominante); trattasi di servitù non costituita né per contratto né per testamento, piuttosto per destinazione del padre di famiglia.

Identificazione catastale:

- foglio **11** particella **163** (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via Sopra Zellina n° 9, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione n° UD0351370 Prot. del 28/08/2008 per inagibilità

Coerenze: si riportano le coerenze dell'intera particella. Partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 288, 428, 302, 301, 417 e 151; particelle del foglio 11 delle mappe del C.T. di Carlino, salvo se altre.

Il numero civico corretto è il n° 3. Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 11 Mappale 163 - Ente Urbano di Are 05.80



Vista Ovest



Vista Nord - Ovest



Vista Nord - Ovest



Vista Nord - Est



Dettaglio parete Ovest



Dettaglio copertura pericolante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista satellitare del Comune di Carlino con indicata l'ubicazione dei beni oggetto di stima



Vista satellitare del Comune di Carlino con indicati i beni oggetto di stima

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 km (Trieste Airport)
aeroporto distante 90 km (Marco Polo - Venezia)
autostrada distante 4 km
ferrovia distante 40 km (Udine)

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

buono 

panoramicità:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta struttura portante verticale costituita parte da muratura di mattoni, parte da muratura di blocchi di calcestruzzo, parte in pilastri di mattoni e parte in pilastri di cemento armato; solaio interpiano in latero cemento; tetto parte in latero cemento e parte in legno. Anche in questo caso non è stata reperita alcuna documentazione di natura strutturale.

Il manto di copertura è parte in coppi e parte in lastre di fibrocemento contenenti amianto (per questo tipo di coperture esiste obbligo di segnalazione all'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente – A.R.P.A. – del Friuli Venezia Giulia con le modalità previste dalla delibera di Giunta n° 2229 del 20/12/2019, che nel caso in cui il materiale tenda a sfaldarsi valuterà l'eventuale rimozione piuttosto che altri interventi volti a neutralizzarne la tossicità, con costi a carico della proprietà, al netto di eventuali contributi regionali ai sensi della L.r. 2/2016); i pavimenti sono in cemento battuto. Non ci sono impianti tecnologici.

---oooOooo---

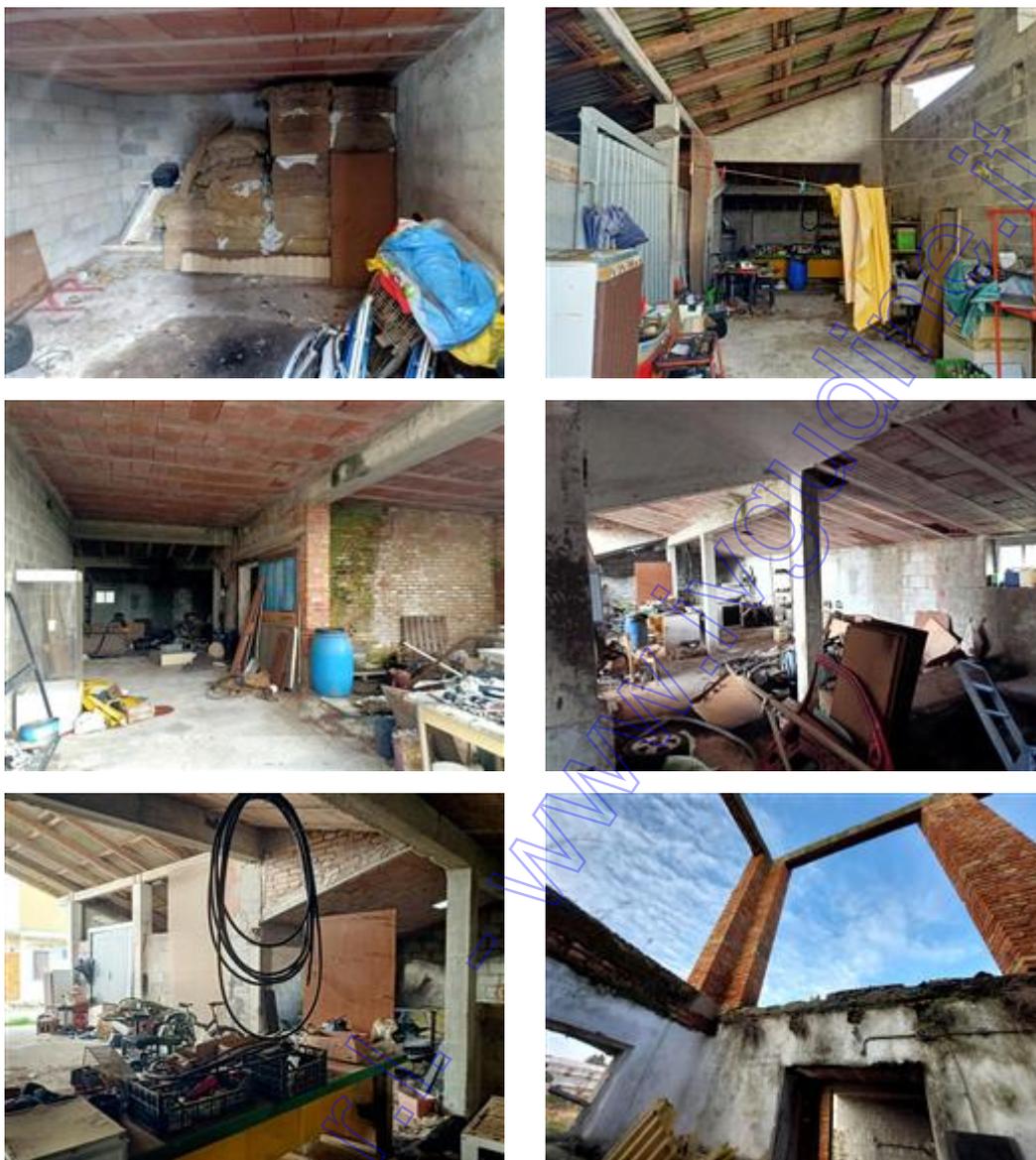
Per quanto riguarda gli interventi necessari al fine di mettere in sicurezza l'immobile, considerato che:

- sono presenti alcune strutture pericolanti la cui rovina può provocare delle reazioni a catena;
- non esiste alcun tipo di documentazione di carattere strutturale agli atti;
- allo stato non ci sono previsioni di intervento;
- dovendo ristrutturare il manufatto conservandolo nella sua attuale consistenza si dovrebbe preliminarmente intervenire a livello strutturale per adeguare l'esistente sostenendo dei costi importanti;

a parere dello scrivente, l'intervento più opportuno per il caso di specie è quello di procedere con la demolizione (e trasporto a discarica dei materiali di risulta) di tutto quanto si trova sopra il solaio in latero cemento, compresa la porzione di copertura che va dall'ultima pilastratura in mattoni fino alla parete dell'autorimessa.

Il tutto per un costo presunto pari a € 22.000,00 oltre ad IVA come per Legge.

Da valutare l'opportunità/necessità della presentazione di una pratica edilizia. Per quanto riguarda l'obbligo, pur non essendo specificato nulla sul punto si ritiene che, per il principio di residualità, l'intervento di demolizione di edifici esistente, debba ricadere nell'ambito della C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori – Attività Edilizia Libera Asseverata); la presentazione di una pratica edilizia, opportunamente predisposta e concordata con l'ufficio tecnico comunale, potrebbe anche essere utile per la dimostrazione dei volumi da demolire in funzione di una loro eventuale ricostruzione.



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
Piano terra	275,00	x	100 %	=	275,00
Primo piano	118,00	x	15 %	=	17,70
Totale:	393,00				292,70



Estratto dalla mappa catastale - F. 11



Planimetria catastale SUPERATA - Fg. 11
P.lla 163

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 - 1° Semestre - Comune di Carlino, zona B1 centrale

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 900,00

Note: Abitazioni civili - stato conservativo normale

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2023 - 1° Semestre - Comune di Carlino, zona B1 centrale

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 820,00

Note: Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2023 - 1° Semestre - Comune di Carlino, zona B1 centrale

Valore minimo: 375,00

Valore massimo: 450,00

Note: Box - stato conservativo normale

Borsino FIAIP 2023 - Carlino

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 1.650,00

Note: Nuovo - ristrutturato

Borsino FIAIP 2023 - Carlino

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 800,00

Note: Buono stato - abitabile

Borsino FIAIP 2023 - Carlino

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 300,00

Note: Da ristrutturare

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superfici sono state ricavate della planimetria catastale superata

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 292,70 x 120,00 = **€ 35.124,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.124,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.124,00**

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 specificatamente 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.

Carlino è un piccolo comune della bassa friulana il cui mercato immobiliare è piuttosto statico, con presenza di discreta offerta a fronte di domanda scarsa.

Criteri generali di stima

In data 12/12/2023 è stato eseguito il sopralluogo per verificare lo stato di fatto dei beni di cui trattasi, nonché per verificare – anche se in maniera sommaria – le superfici e la volumetria degli stessi. Per detta valutazione si è tenuto conto di tutto ciò che possa aumentare o diminuire il valore come posizione, esposizione, vetustà, ricerca di beni simili, 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 simili 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 quelli oggetto di stima. E' stata operata un'accurata indagine relativa alle proposte attualmente presenti sul mercato reperendone due relative a dei beni simili posti nelle vicinanze di quella da stimare.

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 Carlino (primo semestre 2023);
- Borsino 2023 della F.I.A.I.P (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) per il Comune di Carlino.

Analisi critica delle fonti

Le informazioni reperite presso le fonti dirette, pur in assenza di veri e propri comparabili, hanno fornito informazioni sufficientemente omogenee, a loro volta abbastanza in linea con i valori tabellati.

Per quanto riguarda gli "asking price" relativi ad annunci di vendita di immobili consultabili in rete, si precisa che il divario medio tra i prezzi richiesti e quelli effettivamente realizzati si attesta, secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Nomisma – novembre 2020, attorno al 14% in meno, con un tempo di attesa di vendita medio per abitazioni usate di circa sei mesi.

Conclusioni

Per la valutazione che segue si ritiene di riferirsi ai valori reperiti presso le fonti dirette, adattandoli al caso di specie (immobili inabitabili e inagibili).

---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 plano – 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 fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Carlino, 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	fabbricato di abitazione dichiarato inabitabile	361,07	0,00	129.985,20	129.985,20
B	fabbricato accessorio dichiarato inagibile	292,70	0,00	35.124,00	35.124,00
				165.109,20 €	165.109,20 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non trattandosi di pignoramento di quota, non è necessario considerare l'aspetto relativo alla comoda divisibilità dei beni in esecuzione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.116,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 158.993,20**

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: **€. 39.748,30**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 244,90**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 119.000,00**

data 08/01/2024

il tecnico incaricato
Geom. Luca Nassivera