



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

220/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

COVEG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Renato Ellero

CF:LLRRNT59P24E476U

con studio in LAUCO (UD) Lauco Capoluogo, 18

telefono: 333406612

email: ellerorenato@gmail.com

PEC: renato.ellero@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 220/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Posto auto con diritto all'uso esclusivo di posto barca contrassegnato dal n. 298 (da mt. 7). Sito a MARANO LAGUNARE, località Darsena 1, frazione APRILIA MARITTIMA, della superficie commerciale di **23,00** mq per l'intera piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di un posto auto con diritto ad uso esclusivo di posto barca da ml. 7,00. Il posto barca è posizionato nella Darsena Centrale, pontile n° 18, contrassegnato dal numero condominiale 298. Il posto auto ricade nel limitrofo parcheggio, terza fila da destra allo stesso numero condominiale, l'accesso è riservato ai condomini forniti di tessera magnetica per l'apertura della sbarra all'ingresso della Darsena ed avviene arrivando dal viale Aprilia Marittima.

La marina (costituita in condominio) è stata realizzata alla fine degli anni 80, essa dispone di servizi di utilità comune quale la ricezione, la piscina, docce e servizi igienici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 262 (catasto fabbricati), categoria D/9, rendita €.112,50, indirizzo catastale: via Amasor, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/06/2014 Pratica n. UD0113380 in atti dal 12/06/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35316.1/2014).
Coerenze (riferite al solo posto auto): nord particella 261, est ed ovest area di utilità comuni della particella 392, sud particella 263.

Immobile costruito nel 1988.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.000,02
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.000,00
Data di conclusione della relazione:	17/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

E' presente una incongruenza: il nome proprio dell'esecutato sul pignoramento è *** DATO OSCURATO *** , mentre sul titolo di proprietà, sulla trascrizione e sulla visura catastale è *** DATO OSCURATO *** , anche il codice fiscale non è lo stesso: sul pignoramento è *** DATO OSCURATO *** mentre sul titolo di provenienza è *** DATO OSCURATO ***.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, imposto il 26/07/2018 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine cron. n. 3092/2018, trascritto il 30/08/2018 a Udine ai nn. 21482/15704, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Pignoramento, imposto il 30/09/2024 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Udine cron. n. 3265/2024, trascritto il 24/10/2024 a Udine ai nn. 26520/20556, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Il nome proprio dell'esecutato ed il codice fiscale non corrispondono a quanto riportato sul titolo di provenienza del bene.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Restrizione di beni di data 06/07/2022 a firma dell'Ufficiale Giudiziario cron. n. 655/2022, trascritta il 10/10/2022 a Udine ai nn. 28068/2923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 739,81
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 7,09
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.481,83

Millesimi condominiali:

0,886

Ulteriori avvertenze:

L'esperto stimatore dichiara:

Di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali.

Di aver ispezionato di persona la proprietà.

Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.

Di non aver eseguito sondaggi sotterranei in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo.

Di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi.

Di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto, lana di vetro e simili) nei fabbricati oggetto di stima.

Di non aver eseguito una verifica statica.

Di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini, etc.

Di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima.

Di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio.

Di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas acqua energia elettrica o altro da parte di enti fornitori.

La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate.

Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.

La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato.

Lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n. 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

Quanto alla normativa urbanistica menzionata, vigente alla data odierna, essendo la stessa in continua evoluzione, la medesima viene indicata in questa sede, a mero titolo informativo, non esaustivo, non definitivo.

Il Condominio ha in corso altre due vertenze con altrettanti codomini per inadempienze nei versamenti delle quote.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per l'intera piena proprietà, in forza di Decreto di trasferimento (dal 06/07/2022), con atto di data 06/07/2022 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 655/2022 di repertorio, cron. 2166, trascritto il 01/08/2022 a Udine ai nn. 21955/16413.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per l'intera piena proprietà, in forza di atto di donazione accettata (dal 02/02/2007 fino al 06/07/2022), con atto stipulato il 02/02/2007 a firma del notaio Antonio D'URSO di Mogliano Veneto rep. nn. 196390/7679, trascritto il 21/02/2007 a Udine ai nn. 6340/3934.

*** DATO OSCURATO *** per l'intera piena proprietà, in forza di titolo anteriore al ventennio (fino al 02/02/2007).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 20/87, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione opere portuali e pontili di ormeggio, istanza presentata il 07/07/1987, concessione rilasciata il 24/08/1987 con il prot. n. 145/UT.

Concessione edilizia N. 22/87, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione bacino di ormeggio, piscina e fabbricato di servizio, istanza presentata il 07/07/1987, concessione rilasciata il 24/08/1987 con il prot. n. 146/UT.

Variante alla concessione edilizia N. 20/87 Variante, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione opere portuali e pontili di ormeggio, rilasciata il 01/07/1988 con il prot. n. 116/UT.

Variante alla concessione edilizia N. 22/87 Variante, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione bacino di ormeggio, piscina e fabbricato di servizio, rilasciata il 13/02/1989 con il prot. n. 214/UT.

Agibilità N. 22/87, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricati di servizio e piscina, rilasciata il 09/06/1989 con il prot. n. 90/UT.

Ben inteso che l'agibilità è riferita solo ai fabbricati di servizio rientranti nelle utilità comuni.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRGC - piano regolatore generale comunale, approvato con delibera C.C. n. 6 del 12/04/2018, in forza del quale l'immobile ricade in zona L1 - Portuale di interesse regionale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 12 delle norme di attuazione del comune di Marano Lagunare.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i., art. 36 del D.P.R. n. 380/2001)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 78/2010)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G.C. del comune di Marano Lagunare)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MARANO LAGUNARE LOCALITÀ DARSENA 1, FRAZIONE APRILIA
MARITTIMA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

Posto auto con diritto all'uso esclusivo di posto barca contrassegnato dal n. 298 (da mt. 7). Sito a MARANO LAGUNARE, località Darsena 1, frazione APRILIA MARITTIMA, della superficie commerciale di **23,00** mq per l'intera piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di un posto auto con diritto ad uso esclusivo di posto barca da ml. 7,00. Il posto barca è posizionato nella Darsena Centrale, pontile n° 18, contrassegnato dal numero condominiale 298. Il posto auto ricade nel limitrofo parcheggio, terza fila da destra allo stesso numero condominiale, l'accesso è riservato ai condomini forniti di tessera magnetica per l'apertura della sbarra all'ingresso della Darsena ed avviene arrivando dal viale Aprilia Marittima.

La marina (costituita in condominio) è stata realizzata alla fine degli anni 80, essa dispone di servizi di utilità comune quale la ricezione, la piscina, docce e servizi igienici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 262 (catasto fabbricati), categoria D/9, rendita €.112,50, indirizzo catastale: via Amasor, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/06/2014 Pratica n. UD0113380 in atti dal 12/06/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35316.1/2014).

Coerenze (riferite al solo posto auto): nord particella 261, est ed ovest area di utilità comuni della particella 392, sud particella 263.

Immobile costruito nel 1988.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area portuale, le zone limitrofe si trovano in un'area portuale (i più importanti centri limitrofi sono Lignano Sabbiadoro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

eccellente ★★★★★★★★★★
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il posto auto è pavimentato in asfalto, esso è delimitato in testa da un cordolo in calcestruzzo e sugli altri lati da strisce blu.

I pontili sono stati realizzati in calcestruzzo armato e dispongono di acqua potabile ed energia elettrica.

PER UNA COMPLETA COMPRENSIONE, VEDASI
 BOOK FOTOGRAFICO DOCUMENTALE ALLEGATO

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
posto auto	12,50	x	100 %	=	12,50
Diritto di uso esclusivo su posto barca	21,00	x	50 %	=	10,50
Totale:	33,50				23,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/12/2022

Fonte di informazione: Conservatoria dei registri immobiliari

Descrizione: posto auto con diritto esclusivo a posto barca da ml. 7

Indirizzo: Darsena Aprilia Marittima

Superfici principali e secondarie: 23

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 521,74 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/07/2023

Fonte di informazione: Conservatoria dei registri immobiliari

Descrizione: posto auto con diritto esclusivo a posto barca da ml. 7

Indirizzo: Darsena Aprilia Marittima

Superfici principali e secondarie: 23

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 521,74 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/03/2021

Fonte di informazione: Conservatoria dei registri immobiliari

Descrizione: posto auto con diritto esclusivo a posto barca da ml. 7

Indirizzo: Darsena Aprilia Marittima

Superfici principali e secondarie: 23

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 478,26 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si sono reperiti gli atti di compravendita di altri posti barca di pari consistenza nella stessa dislocazione, si ritiene, anche in base al parere valutativo dell'agente immobiliare con esperienza ultra trentennale che opera in zona, di allineare il valore unitario della transazione di 4 anni fa ai valori attuali, pari a € 12000 per unità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	23,00	x	521,74	=	12.000,02
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 12.000,02
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 12.000,02
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Viene assegnato un valore medio al mq. in base ai valori medi per beni assimilabili venduti recentemente, e se non reperibili, in base ai valori medi ricavabili dalle interviste ad agenzie immobiliari del territorio. Al valore commerciale così ricavato, verranno dedotti i costi di adeguamento per eventuali difformità ed il 25% per l'assenza di garanzie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Marano Lagunare, agenzie; agenzia immobiliare Aprilia di Aprilia Marittima, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia Delle Entrate

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	posto auto	23,00	0,00	12.000,02	12.000,02
				12.000,02 €	12.000,02 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non pertinente, la vendita è per l'intero.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.000,02**

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: **€. 3.000,01**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,01**

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

€. 9.000,00

data 17/03/2025

il tecnico incaricato
Renato Ellero

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it