
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



N° Gen. Rep. **184/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-04-2026 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIO ALBENZIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Villa bifamiliare
con posto auto

Esperto alla stima: Arch. Ermanno Dell'Agnolo
Codice fiscale: DLLRNN51T08B006G
Partita IVA: 00408510931
Studio in: Viale Cossetti 1 - 33170 Pordenone
Telefono: 3356160700
Email: info@melaeng.eu
Pec: ermanno.dellagnolo0@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Soranzo, 39 - Concordia Sagittaria (VE)

Lotto: 001 - Villa bifamiliare con posto auto

Corpo: Villa bifamiliare con posto auto

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 1, particella 1533, subalterno 2, indirizzo Via Soranzo, piano T-1-2, comune Concordia Sagittaria, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 171 m2, rendita Euro 454,48, foglio 1, particella 1533, subalterno 3, indirizzo Via Soranzo, piano T, comune Concordia Sagittaria, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 m2, superficie 14 m2, rendita Euro 13,94

2. Possesso

Bene: Via Soranzo, 39 - Concordia Sagittaria (VE)

Lotto: 001 - Villa bifamiliare con posto auto

Corpo: Villa bifamiliare con posto auto

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Soranzo, 39 - Concordia Sagittaria (VE)

Lotto: 001 - Villa bifamiliare con posto auto

Corpo: Villa bifamiliare con posto auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Soranzo, 39 - Concordia Sagittaria (VE)

Lotto: 001 - Villa bifamiliare con posto auto

Corpo: Villa bifamiliare con posto auto

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Soranzo, 39 - Concordia Sagittaria (VE)

Lotto: 001 - Villa bifamiliare con posto auto

Corpo: Villa bifamiliare con posto auto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Soranzo, 39 - Concordia Sagittaria (VE)

Lotto: 001 - Villa bifamiliare con posto auto

Corpo: Villa bifamiliare con posto auto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Soranzo, 39 - Concordia Sagittaria (VE)

Lotto: 001 - Villa bifamiliare con posto auto

Corpo: Villa bifamiliare con posto auto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Soranzo, 39 - Concordia Sagittaria (VE)

Lotto: 001 - Villa bifamiliare con posto auto

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto arch. Ermanno Dell'Agnolo, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 1, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Pordenone al n. 133, nominato Esperto stimatore dal Giudice dell'Esecuzione dott. Antonio Albenzio nella procedura in epigrafe, espone quanto segue.

In data 29 novembre 2025 è stato eseguito il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, riscontrando l'assenza dell'esecutato e quindi rimandando il sopralluogo. In seguito è stato eseguito un secondo sopralluogo in data 14 dicembre 2025, nel corso del quale, alla costante presenza dell'esecutato e del custode, sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici, nonché gli accertamenti e le verifiche necessari per la redazione della presente relazione di stima.

L'immobile sarà di seguito esaminato con riguardo alla sua consistenza materiale, allo stato dei luoghi, alla regolarità edilizia e urbanistica, alla situazione catastale e al più probabile valore di mercato.

Beni in **Concordia Sagittaria (VE)**
Località/Frazione
Via Soranzo, 39

Lotto: 001 - Villa bifamiliare con posto auto

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Villa bifamiliare con posto auto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Concordia Sagittaria (VE) CAP: 30023, Via Soranzo, 39

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:



foglio 1, particella 1533, subalterno 2, indirizzo Via Soranzo, piano T-1-2, comune Concordia Sagittaria, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 171 m², rendita Euro 454,48

Derivante da: 1. Atto del 27/07/2004 Pubblico ufficiale MICHIELAN ANTONIO Sede PORTOGRUARO (VE) Repertorio n. 21261 - DIVISIONE Trascrizione n. 19484.1/2004 - Reparto PI di VENEZIA in atti dal 09/08/2004

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 1, part. 1533, subalterno 3, indirizzo Via Soranzo, piano T, comune Concordia Sagittaria, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 m², superficie 14 m², rendita € 13,94

Derivante da: Atto del 27/07/2004 Pubblico ufficiale MICHIELAN ANTONIO Sede PORTOGRUARO (VE) Repertorio n. 21261 - DIVISIONE Trascrizione n. 19484.1/2004 - Reparto PI di VENEZIA in atti dal 09/08/2004

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'esame della planimetria catastale in atti relativa al subalterno 2, presentata in data 20/04/2004, emerge che un vano al piano terra è rappresentato come "portico"; all'esito del sopralluogo, tale porzione risulta invece tamponata e chiusa mediante portone basculante, con conseguente utilizzo come vano chiuso/accessorio e non più come spazio aperto/coperto. Si rileva pertanto una difformità tra stato di fatto e rappresentazione catastale, poiché l'elemento graficizzato quale portico non corrisponde all'attuale configurazione materiale del bene.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale mediante pratica DOCFA

Pratica DOCFA: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è inserito in un contesto territoriale ordinario del Comune di Concordia Sagittaria, caratterizzato da prevalente presenza residenziale e da accessibilità adeguata mediante la viabilità locale, con servizi reperibili nel vicino centro abitato. Sotto il profilo estimativo, la zona esprime un livello di appetibilità commerciale ordinario, coerente con le caratteristiche del mercato immobiliare locale.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

[REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Acconcia Oleg Nicola in data 28/06/2010 ai nn. 109533/15878; Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/07/2010 ai nn. 23345/5231; Importo ipoteca: € 240.000; Importo capitale: € 120.000.

- Iscrizione di ipoteca:

[REDACTED]; A rogito di Tribunale di Verona in data 08/02/2020 ai nn. 288; Trascritto a Venezia in data 01/10/2020 ai nn. 27336/4579; Importo ipoteca: € 35.000; Importo capitale: € 15.000.

- Iscrizione di ipoteca:

[REDACTED] A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 27/01/2022 ai nn. 3192/11922; Iscritto/trascritto a Venezia in data 31/01/2022 ai nn. 2814/450; Importo ipoteca: € 198.948,36; Importo capitale: € 99.474,18.

- Trascrizione pregiudizievole:

[REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di U.N.E.P. del Tribunale di Pordenone in data 20/11/2024 ai nn. 2838 iscritto/trascritto a Venezia in data 27/12/2024 ai nn. 45766/33826.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa bifamiliare con posto auto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F - 281,88 kWh/m2 anno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sirignano, in data 30/05/1995, ai nn. 12557; registrato a Portogruaro, in data 14/06/1995, ai nn. 303; trascritto a Venezia, in data 16/06/1995, ai nn. 13151/9239.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] In forza di Atto di donazione - a rogito di Notaio Michielan, in data 24/04/2002, ai nn. 17362/6126; registrato a Portogruaro, in data 09/05/2002, ai nn. 482; trascritto a Venezia, in data 15/05/2002, ai nn. 16195/11105.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 27/07/2004 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Michielan, in data 27/07/2004, ai nn. 21261/7911; registrato a Portogruaro, in data 11/08/2004, ai nn. 100037/1V.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 25300/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione edificio a residenza bifamiliare

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 15/10/2001 al n. di prot. 25300/2002

Numero pratica: 51

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione edificio residenziale bifamiliare

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data 20/02/2003 al n. di prot. 51

Numero pratica: 55

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato bifamiliare

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 09/07/2007 al n. di prot. 16163/2007

Rilascio in data 03/03/2008 al n. di prot. 5350

Abitabilità/agibilità in data 14/10/2009 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra stato di fatto e pratica edilizia depositata sono emerse le seguenti difformità edilizie:

- chiusura del portico mediante portone basculante, con trasformazione di uno spazio assentito come aperto/coperto in vano chiuso accessorio;
- modesta diversa distribuzione interna al piano primo, relativa alle pareti divisorie tra bagno e corridoio.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Le difformità edilizie riscontrate, consistenti nella chiusura del portico e nella diversa distribuzione interna del piano primo, dovranno essere regolarizzate mediante idonea pratica edilizia in sanatoria.

pratica edilizia in sanatoria: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi - var. n. 4
In forza della delibera:	CONSIGLIO COMUNALE N. 31 del 30/07/2025
Zona omogenea:	ZTO C2 - zona di espansione residenziale - Ambito n. 10
Norme tecniche di attuazione:	Dalla consultazione della tavola di zonizzazione del Piano degli Interventi, l'immobile risulta ricadere in ZTO C2, ambito n. 10. La disciplina urbanistica di riferimento è quella prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.I., cui espressamente si rinvia, unitamente agli elaborati allegati alla presente perizia, per ogni ulteriore specificazione prescrittiva e attuativa.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica di lottizzazione, stipulata per l'attuazione del comparto edificatorio, recante la disciplina dei lotti edificabili, delle aree da cedere al Comune per opere di urbanizzazione
Estremi delle convenzioni:	Atto in data 7 giugno 2000 n. 14171 rep. notaio Michielan, registrato a Portogruaro il 26 giugno 2000 al n. 697 e trascritto a Venezia 11 23 giugno 2000 ai n.ri 19203/12820
Obblighi derivanti:	Sono state determinate all'interno della lottizzazione le aree edificabili, le aree da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le servitù di uso pubblico e quant'altro del caso e per le cui opere è stata rilasciata dal Comune di Concordia Sagittaria concessione edilizia in data 12 settembre 2000 n. 299.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	in caso di ampliamento ex comma 4, l'indice di edificabilità fondiaria massimo è 0,40 mq/mq
Rapporto di copertura:	≤ 25%
Altezza massima ammessa:	10,00 m
Volume massimo ammesso:	Non espressamente determinato; per gli edifici esistenti sono previsti i limiti e le condizioni di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 24
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Villa bifamiliare con posto auto**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da unità abitativa di tipo civile con sviluppo su più livelli, oltre ad autorimessa pertinenziale al piano terra e scoperto di pertinenza. L'immobile è sito nel Comune di Concordia Sagittaria (VE), in Via Soranzo, in contesto residenziale periferico caratterizzato da edificazione di tipo prevalentemente unifamiliare e bifamiliare, con accesso dalla viabilità pubblica e area esterna in parte sistemata a verde e in parte destinata a percorsi e spazi di pertinenza.

Fabbricato e area esterna.

Il fabbricato si presenta come costruzione fuori terra sviluppata su piano terra, piano primo e sottotetto, con copertura a falde. Le murature perimetrali di tamponamento risultano realizzate con cassa composta da laterizio faccia a vista tipo bimattone, isolamento e foratino. I prospetti risultano intonacati e tinteggiati nelle parti ultimate. È presente area scoperta pertinenziale distribuita sui lati del fabbricato, in parte sistemata a verde. L'unità è inoltre dotata di portico e terrazze. Nel fabbricato è presente un camino prefabbricato in calcestruzzo.

Abitazione (Sub. 2).

L'unità è distribuita su tre livelli, con collegamento mediante scala interna. In particolare si rilevano:

- Piano terra: ingresso su zona giorno con soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, lavanderia e portico esterno;
- Piano primo: tre camere, disimpegno, bagno e terrazze;
- Piano sottotetto: locali accessori/sottotetto con altezze variabili proprie della copertura inclinata; in tale livello è presente un lucernario.

Finiture e dotazioni.

L'immobile si presenta in stato di incompleta finitura, con opere edili ed impiantistiche non ultimate. Internamente i locali risultano privi di intonaci e delle principali finiture. L'impianto elettrico non risulta eseguito, fatta eccezione per limitate porzioni nelle quali sono presenti alcune predisposizioni. I serramenti esterni risultano installati, ma privi di vetratura. Nel complesso il bene versa in stato di grezzo avanzato, con necessità di completamento delle opere di finitura, degli impianti e delle dotazioni necessarie alla piena funzionalità dell'unità immobiliare.

Posto Auto (Sub. 3).

È presente posto auto pertinenziale al piano terra, con caratteristiche tipologiche di locale accessorio a servizio dell'abitazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **239,00**

È posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2002

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Stato conservativo e manutentivo mediocre, trattandosi di immobile non ultimato, al grezzo avanzato, privo delle necessarie opere di completamento edilizio ed impiantistico.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: continue materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: probabili solai in laterocemento (travetti + pignatte + soletta collaborante in c.a.) condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: laterizio condizioni: buone
Travi	materiale: legno condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone Note: I serramenti sono privi di vetratura
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: bimattoni legati con malta cementizia coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: al rustico condizioni: da completare
Plafoni	materiale: al rustico condizioni: da completare
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: al rustico condizioni: da ristrutturare

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da completare conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della presente stima, la consistenza del bene è stata determinata con riferimento alla superficie netta, intesa come superficie calpestabile interna dei vani principali ed accessori direttamente utilizzabili, misurata al netto delle murature perimetrali e divisorie, degli sguinci, dei cavedi e degli ingombri costruttivi. La quantificazione della consistenza è stata quindi effettuata sulla base della superficie effettivamente fruibile dell'immobile, ritenuta nel caso di specie maggiormente rappresentativa sotto il profilo estimativo in rapporto alle caratteristiche del bene.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Pranzo - Soggiorno	sup reale netta	1,00	30,00	€ 1.800,00
Cucina	sup reale netta	1,00	17,00	€ 1.800,00
Lavanderia	sup reale netta	1,00	8,00	€ 1.800,00
Disimpegno e corridoio	sup reale netta	0,50	11,50	€ 1.800,00
Camere da letto P1	sup reale netta	1,00	36,00	€ 1.800,00
Bagno P1	sup reale netta	1,00	7,00	€ 1.800,00
Terrazze	sup reale netta	0,40	9,20	€ 1.800,00
Sottotetto	sup reale netta	0,30	24,30	€ 1.800,00
Porticato	sup reale netta	0,30	4,20	€ 1.800,00

147,20

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2025

Zona: Semicentrale/SEMICENTRO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Accessori:

Villa bifamiliare con posto

auto

Posto al piano T

1. Posto auto

Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq

Destinazione urbanistica: C/6

Valore a corpo: € 5.000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:**

La stima è stata eseguita secondo il criterio sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento il valore ordinariamente espresso dal mercato per beni aventi analoghe caratteristiche di localizzazione, consistenza, destinazione, stato manutentivo e grado di commerciabilità.

Trattandosi, nel caso di specie, di immobile non ultimato e posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, il più probabile valore di mercato è stato determinato assumendo quale base il valore del cespite a lavori ultimati, desunto per comparazione con immobili simila-

ri, e procedendo quindi alla detrazione del costo residuo di completamento delle opere non ancora eseguite.

Tale costo residuo non è stato determinato mediante computo metrico estimativo analitico, bensì in via parametrica, facendo riferimento alla pubblicazione DEI – Tipologie Edilizie 2024, scheda A2 – edilizia residenziale di tipo medio, edificio unifamiliare, utilizzata quale parametro tecnico per l'individuazione dell'incidenza percentuale delle lavorazioni non realizzate rispetto al costo complessivo dell'organismo edilizio.

In particolare, sulla base dello stato rilevato in sede di sopralluogo, sono risultate non ultimate le seguenti categorie di opere: intonaci, rivestimenti e zoccolini, serramenti in legno, impianto di riscaldamento, impianto idrosanitario, impianto elettrico e impianto gas, per un'incidenza complessiva pari al 35,50%.

Tale percentuale è stata pertanto assunta quale parametro estimativo del costo residuo necessario per rendere il bene ultimato e funzionalmente fruibile, da detrarsi dal valore del cespite considerato ultimato.

Civile Abitazione	
Rif. Scheda D.E.I.	A2
Scavi e rinterri	3,02%
Opere in c.a.	20,44%
Vespai sottofondo	7,59%
Isolamento e impermeabilizzazioni	1,83%
Murature e tavolati	22,84%
Intonaci	9,69%
Canne e fognature	1,84%
Rivestimenti e zoccolini	4,12%
Serramenti in legno	7,51%
Opere in ferro	1,50%
Copertura e lattonerie	5,44%
Impianto di riscaldamento	4,14%
Impianto idrosanitario	5,44%
Impianto elettrico	4,12%
Impianto gas	0,48%
TOTALE:	100%

Elenco fonti:

Catasto di Concordia Sagittaria;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Uffici del registro di Venezia;
 Ufficio tecnico di Concordia Sagittaria;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare, Agenzie F.I.M.A.A. di Concordia Sagittaria, Portogruaro, Pordenone.;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Residenziale: 1.820 €/mq;
 Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente..

8.2 Valutazione corpi:

Villa bifamiliare con posto auto. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 162.354,24.

La stima è stata eseguita secondo il criterio sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento il valore ordinariamente espresso dal mercato per beni aventi analoghe caratteristiche di localizzazione, consistenza, destinazione, stato manutentivo e grado di commerciabilità.

Trattandosi, nel caso di specie, di immobile non ultimato e posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, il più probabile valore di mercato è stato determinato assumendo quale base il valore del cespite a lavori ultimati, desunto per comparazione con immobili similari, e procedendo quindi alla detrazione del costo residuo di completamento delle opere non ancora eseguite.

Tale costo residuo non è stato determinato mediante computo metrico estimativo analitico, bensì in via parametrica, facendo riferimento alla pubblicazione DEI – Tipologie Edilizie 2024, scheda A2 – edilizia residenziale di tipo medio, edificio unifamiliare, utilizzata quale parametro tecnico per l'individuazione dell'incidenza percentuale delle lavorazioni non realizzate rispetto al costo complessivo dell'organismo edilizio.

In particolare, sulla base dello stato rilevato in sede di sopralluogo, sono risultate non ultimate le seguenti categorie di opere: intonaci, rivestimenti e zoccolini, serramenti in legno, impianto di riscaldamento, impianto idrosanitario, impianto elettrico e impianto gas, per un'incidenza complessiva pari al 35,50%.

Tale percentuale è stata pertanto assunta quale parametro estimativo del costo residuo necessario per rendere il bene ultimato e funzionalmente fruibile, da detrarsi dal valore del cespite considerato ultimato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Pranzo - Soggiorno	30,00	€ 1.800,00	€ 54.000,00
Cucina	17,00	€ 1.800,00	€ 30.600,00
Lavanderia	8,00	€ 1.800,00	€ 14.400,00
Disimpegno e corridoio	11,50	€ 1.800,00	€ 20.700,00
Camere da letto P1	36,00	€ 1.800,00	€ 64.800,00
Bagno P1	7,00	€ 1.800,00	€ 12.600,00
Terrazze	9,20	€ 1.800,00	€ 16.560,00
Sottotetto	24,30	€ 1.800,00	€ 43.740,00
Porticato	4,20	€ 1.800,00	€ 7.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 264.960,00
Al valore del bene ipotizzato ultimato è stata applicata una congrua riduzione percentuale, stimata nel 5%, in ragione dell'incompletezza del cespite, del rischio connesso al completamento delle opere, dei tempi necessari per la sua ultimazione e della minore appetibilità commerciale rispetto ad un immobile finito e immediatamente fruibile.			€ -13.248,00
Incidenza parametrica opere mancanti desunta da DEI – Tipologie Edilizie 2024, scheda A2: 35,50%.			€ -89.357,76
Valore Finale			€ 162.354,24
Valore corpo			€ 162.354,24
Valore accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 167.354,24
Valore complessivo diritto e quota			€ 167.354,24

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Villa bifamiliare con posto auto	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto	147,20	€ 167.354,24	€ 167.354,24

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 25.103,14

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **140.751,10**

Data generazione: 17-03-2026

L'Esperto alla stima

Arch. Ermanno Dell'Agnolo

Allegati:

1. Decreto di nomina
2. Rilievo fotografico
3. Estratto di mappa
4. Elaborato planimetrico
5. Pratiche edilizie Comune di Concordia Sagittaria
6. Visure catastali
7. Ispezioni ipotecarie
8. Atto di provenienza
9. Attestato di prestazione energetica
10. Stato di famiglia - Comune di Concordia Sagittaria
11. Piano degli Interventi Comune di Concordia Sagittaria con NTA