

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro : [REDACTED]

N° Gen. Rep.47/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08/10/2025 ore 11,15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dottoressa Marianna Cocca**

Custode Giudiziario: **Dott. Massimo Cis**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 Piena proprietà di un vecchio fabbricato in
origine adibito a stalla-fienile, in corso di trasforma-
zione in abitazioni, sito in Comune di Argenta, località
Traghetto Via Zenzalino [REDACTED]**

Esperto alla stima: Geometra Alberto Gentili
Codice fiscale: GNTLRT61A23D548P
Studio in: Via G. Leopardi, 60 - Lido degli Estensi (FE)
Telefono: 0533.328445
Fax: 05333.328445
Email: albertogentili23@libero.it
Pec: alberto.gentili@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali Lotto 001**

Bene: Piena proprietà di un fabbricato originariamente adibito a stalla-fienile, dotato di circostante piccola area scoperta; il fabbricato è stato oggetto di un intervento di consolidamento strutturale, prodromico ad un intervento non completato per la trasformazione in 2 appartamenti; sito in Comune di Argenta località Traghetto, Via Zenzalino [REDACTED].

Lotto: 001: Piena proprietà di un fabbricato originariamente adibito a stalla-fienile, dotato di circostante piccola area scoperta; il fabbricato è stato oggetto di un intervento di consolidamento strutturale, prodromico ad un intervento non completato per la trasformazione in 2 appartamenti, sito in Comune di Argenta, località Traghetto, Via Zenzalino [REDACTED].

Categoria: D/10

Dati Catastali :

Piena proprietà di un fabbricato al piano terra e primo originariamente adibito a stalla-fienile, dotato di circostante piccola area scoperta; il fabbricato è stato oggetto di un intervento di consolidamento strutturale, prodromico ad un intervento non completato, per la trasformazione in 2 appartamenti, sito al C.F. del Comune di Argenta al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], P.T.-1°, Categoria D/10 R.C. € 1.226,00.

In Ditta: [REDACTED]

Al C.T. di Argenta l'immobile risulta censito al foglio [REDACTED] mapp. [REDACTED] come Ente Urbano di mq. 1.442.

2. Stato di possesso**Lotto 001**

L'intero fabbricato presenta attualmente la realizzazione di lavori di ristrutturazione non completati.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: L'immobile *non* è accessibile ai portatori di handicap.

4. Creditori Iscritti

-Cassa di Risparmio in Bologna s.p.a.;
-Equitalia Emilia Nord.

5. Comproprietari:

- Nessuno.

6. Misure Penali

Misure penali: nessuna



7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: Si.

8. Prezzo piena proprietà :€. [REDACTED]



Lotto 001

Piena proprietà di un fabbricato originariamente adibito a stalla-fienile, dotato di circostante piccola area scoperta; il fabbricato è stato oggetto di un intervento di consolidamento strutturale, prodromico ad un intervento non completato per la trasformazione in 2 appartamenti; sito in Comune di Argenta località Tragheto, Via Zenzalino [REDACTED].

Lotto: 001

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:

Lotto 001

Piena proprietà di un fabbricato originariamente adibito a stalla-fienile, dotato di circostante piccola area scoperta; il fabbricato è stato oggetto di un intervento di consolidamento strutturale, prodromico ad un intervento non completato per la trasformazione in 2 appartamenti; sito in Comune di Argenta località Tragheto, Via Zenzalino n°14.

Censito al C.F. di Argenta

Piena proprietà di un fabbricato originariamente adibito a stalla-fienile, dotato di circostante piccola area scoperta; il fabbricato è stato oggetto di un intervento di consolidamento strutturale, prodromico ad un intervento non completato per la trasformazione in 2 appartamenti; censito al C.F. del Comune di Argenta al foglio [REDACTED].

-particella [REDACTED], P.T.-1°, Categoria D/10 R.C. €.1.226,00.

In Ditta: [REDACTED]

Censito al Catasto Terreni

Foglio [REDACTED] mapp. [REDACTED] Ente Urbano di mq.1442.

Fabbricato rurale ad uso produttivo

Identificato al catasto fabbricati:

al C.F. di Argenta (FE), Foglio [REDACTED]:

-particella [REDACTED], P.T.-1°, Categoria D/10 R.C. €.1.226,00.

In Ditta: [REDACTED]

Censito al Catasto Terreni

Foglio [REDACTED] mapp. [REDACTED] Ente Urbano di mq.1442.

Derivanti da Variazione : Costituzione del 15/04/2005 Pratica n°FE0034890 in atti dal 15/04/2005, COSTITUZIONE n°2305.1/2005.

Variazione del 15/04/2005 Pratica n°FE0045729 in atti dal 18/05/2005, si conferma la rendita proposta-variazione di classamento (n°34890.1/2005).

Confini: Mapp. [REDACTED] a nord e a est, mapp. [REDACTED] a sud mapp. [REDACTED] a ovest.

Conformità Catastale:**Lotto 001**

La situazione catastale al C.T. risulta regolare in quanto il fabbricato risulta correttamente inserito nel corrispettivo foglio di mappa.

La situazione catastale al C.F. risulta corrispondente allo stato di fatto precedente ai lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione da agricola ad abitativa di cui al Permesso di Costruire n°8610 del 12/08/2005, iniziati in data 26/02/2006 e mai completati, per cui la documentazione catastale dovrà essere aggiornata al momento dell'eventuale completamento dei lavori e la relativa regolarizzazione urbanistico-edilizia.

Il costo stimato per l'aggiornamento catastale, previa verifica urbanistica è di €.1.000,00.

Si precisa che l'accesso all'immobile dalla strada di via Zenzalino, avviene tramite uno stretto stradello di proprietà della Provincia di Ferrara e mediante l'attraversamento del mapp. [redacted] del foglio [redacted], di altra proprietà, sulla quale il mapp. [redacted] (immobile oggetto della presente procedura esecutiva) esercita una servitù di passaggio da e per la pubblica via.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**Lotto 001**

Gli immobili in esame sono ubicati in contesto extraurbano, a circa 2 km. dalla Frazione di Traghetto e a circa 18 km. dal Capoluogo comunale di Argenta.

Caratteristiche zona: Zona agricola

Area urbanistica: Territorio Rurale.

Servizi presenti nella zona: la Zona di ubicazione è priva di servizi.

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole

Importanti centri limitrofi: Argenta, Portomaggiore.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche:nessuna

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria ad Argenta.

3. STATO DI POSSESSO:**Lotto 001**

L'immobile risulta attualmente libero e disabitato; non sono presenti Contratti di Locazione.

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:**

Servitù d'acquedotto a favore dell'adiacente proprietà, identificata al mapp. [redacted] del foglio [redacted], per attingere l'acqua dal pozzo che trovasi insistente sull'area del mapp. [redacted], mantenendo l'impianto ivi installato.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

L'immobile è inserito in Zona di Vincolo Paesaggistico.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Legale derivante da Ruoli Esattoriali, iscritta ai numeri 379/90 del 10/01/2011, a seguito di Atto pubblico amministrativo per Equitalia Emilia Nord spa del 4/01/2011, Rep. 85/3911, Importo totale €.31.993,32, Importo Capitale €. 15.996,66 a favore di Equitalia Emilia Nord spa, per la quota di 1/1 della piena proprietà, contro [REDACTED], avente oggetto l'immobile pignorato relativo al presente Pignoramento.

Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo, iscritta ai numeri 18730/4877 in data 5/08/2005 a seguito di Atto Notarile pubblico, a firma Notaio M. Trogu del 28/07/2005 Rep. 22934/6270, Importo totale €. 440.000,00 Importo Capitale €.220.000,00, durata 25 anni, a favore Cassa di Risparmio in Bologna spa, per la quota di 1/1 del Diritto di proprietà, contro [REDACTED], per 1/1 della piena proprietà, avente oggetto l'immobile oggetto del presente Pignoramento.

4.2.2 Pignoramenti:

-Verbale di Pignoramento del Tribunale di Ferrara trascritto ai numeri 5156/3833, in data 25/03/2025 a seguito di Atto Giudiziario per Unep Corte d'Appalto di Bologna del 12/03/2025, Rep. 2247, a favore di [REDACTED] con sede a Conegliano (TV) per la quota di 1/1 del Diritto di proprietà, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del Diritto di proprietà, dell'immobile sito in Comune di Argenta censito al C.F. al foglio [REDACTED] mapp. [REDACTED].

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Alla data del 12/06/2025 non sono presenti ulteriori formalità.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese di gestione condominiale: Non è presente Amministrazione condominiale

Amministratore:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia :

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'immobile presenta una servitù di passaggio a favore, per l'accesso ed il recesso alla pubblica via, per pedoni e veicoli di qualsiasi natura e specie (a carico del mapp. [REDACTED] foglio [REDACTED], attualmente soppresso con costituzione degli attuali mapp. [REDACTED]) attraverso il tracciato viario ivi esistente, nonché servitù per l'installazione ed il mantenimento dei contatori dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas metano al servizio dell'immobile in esame.

L'area scoperta di pertinenza dell'immobile in esame risulta gravata da una servitù a favore dell'adiacente

proprietà censita al foglio mapp. e suoi derivati, idonea servitù di acquedotto per attingere acqua dal pozzo insistente sulla predetta area, mantenendo l'impianto già installato.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lotto001

Titolare/Proprietario:

L'immobile in esame è pervenuto alla piena proprietà di in forza di Rogito di compravendita a firma Notaio Mauro Trogu del 28/07/2005 Rep.22933/6269, trascritto a Ferrara il 5/08/2005 ai numeri 18727/10236, contro

A l'immobile pervenne in proprietà in forza di Atto Notarile a firma del Notaio Nino Bertelli del 30/07/1968 Rep.73329/8483, trascritto a Ferrara il 6/08/1968 ai numeri 10469/5707.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lotto 001

Dalla visione della mappa catastale all'impianto (1939) l'immobile risultava già rappresentato nella sua originaria consistenza; la porzione in aderenza al fronte ovest è stata realizzata nell'anno 1973.

La richiesta di Accesso agli Atti effettuata presso l'Unione Valli e Delizie ha riscontrato il rilascio da parte del Comune di Argenta del Permesso di Costruire Prot. per il Recupero di edificio ex rurale con cambio d'uso da stalla-fienile a civile abitazione.

La relativa Comunicazione di Inizio Lavori fu depositata il

Si precisa che i lavori in esame non furono mai completati, per cui la soprascritta Pratica Edilizia risulta scaduta dal

La porzione del fabbricato posta sul fronte nord, sviluppato al solo piano terra, fu edificata come ampliamento della stalla, in forza della Licenza Edilizia

7.1 Conformità edilizia:

Lotto 001

Si precisa che l'immobile è attualmente allo stato grezzo, i lavori iniziati non sono mai stati completati; le opere realizzate risultano sostanzialmente conformi al progetto, trattandosi quasi esclusivamente del rifacimento della copertura, della realizzazione di cordoli strutturali di fondazione, la realizzazione di una scala in c.a. di collegamento tra il P.T. ed il 1° Piano, la realizzazione di alcuni muri divisorii al 1° Piano.

Il Permesso di Costruire rilasciato, risulta scaduto dal 11/04/2008, per cui per la regolarizzazione dell'immobile sarà necessaria la presentazione di un nuovo titolo edilizio, e di una nuova Autorizzazione Paesaggistica, previa la verifica puntuale di quanto realizzato, anche sotto il profilo strutturale e sismico.

Sarà cura ed onere dell'aggiudicatario richiedere le necessarie informazioni presso gli uffici preposti del Comune di Argenta, in particolare per quanto concerne gli interventi con valenza strutturale, e le modificazioni della Normativa urbanistica e antisismica intervenuta dal rilascio del titolo edilizio del 2005.

L'immobile risulta sostanzialmente conforme ai titoli edilizi rilasciati, specificando che il Permesso di Costruire rilasciato nel 2005, risulta scaduto e saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le verifiche e gli oneri necessari per la ripresentazione dei necessari titoli e Autorizzazioni atte al completamento delle opere.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri diretti ed indiretti necessari alla regolarizzazione edilizia ed

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esecuzione Immobiliare R.G. 47/2025

urbanistica, se e come possibile, stimati approssimativamente in €. 8.000,00 salvo diversa quantificazione degli Uffici preposti.

7.2 Conformità urbanistica:

Lotto n°1

Dal punto di vista della destinazione urbanistica l'immobile risulta conforme.

Gli immobili sono conformi alla destinazione di zona .

Strumento urbanistico Approvato:	PUG con Delib. Di C.U. n°36 del 29/09/2022 efficace dal 26/10/2022. Ultimo aggiornamento con Delib. Consiglio Unione n°42 del 23/12/2024.
Zona omogenea:	-Ambiti Agricoli di rilievo Paesaggistico; -Vincolo Paesaggistico -Fiumi-torrenti e corsi d'acqua-; -Corti Rurali integre; -Aree Unesco.
Immobile soggetto a convenzione:	No
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vincolo Paesaggistico
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione

Lotto 001

Piena proprietà di un fabbricato originariamente adibito a stalla-fienile, dotato di circostante piccola area scoperta; il fabbricato è stato oggetto di un intervento di consolidamento strutturale, prodromico ad un intervento non completato per la trasformazione in 2 appartamenti ; sito in Comune di Argenta località Traghetto, Via Zenzalino n°

Il fabbricato in esame risulta costituito da un corpo originario di forma planimetrica pressochè quadrata, sviluppata su due livelli di piano, edificato antecedentemente il 1939; il secondo corpo realizzato in aderenza fu realizzato in epoca successiva e sconosciuta, adibito a stalla, sviluppato al solo piano terra.

Il primo corpo di fabbrica, presenta una struttura portante tipica tradizionale costituita da una serie di grossi pilastri portanti, realizzati in muratura di laterizio e da un tamponamento perimetrale in muratura in laterizio, oltre ad una serie di pilastri interni con funzione strutturale.

Il solaio intermedio risulta attualmente in parte in latero-cemento, mentre la porzione della ex stalla presenta il solaio originario in acciaio e volterrane; l'altezza interna del primo piano risulta compresa tra mt. 3,20 -



3,40. Il piano terra presenta una superficie esterna di mq. 290,00 circa.

La pavimentazione è in parte inesistente e in parte in battuto di cemento.

Il primo piano presenta una porzione di doppio volume, per cui la superficie lorda, è di mq. 212,00 circa.

La copertura a padiglione a quattro falde, risulta completamente ricostruita e realizzata con una complessa orditura principale di travi lignee, collegate ad una orditura secondaria anch'essa in legno; il manto di copertura è in coppi di laterizio tipo "Portoghese". L'altezza in gronda di questa porzione di fabbricato è di mt.6,75 circa.

La seconda porzione, realizzata in aderenza al corpo principale presenta un volume unico al solo P.T., realizzato interamente in muratura, presenta una copertura a falda inclinata unica, sostenuta da un solaio realizzato con travi in c.a.v. tipo "Varese" e tavelloni in laterizio; il manto di copertura è in coppi "Portoghesi."

La superficie lorda è di mq. 173 circa.

La superficie coperta complessiva è di mq. 675,00 circa.

Si precisa che l'immobile è attualmente allo stato grezzo, i lavori iniziati non sono mai stati completati; le opere realizzate risultano sostanzialmente conformi al progetto, trattandosi quasi esclusivamente del rifacimento della copertura, della realizzazione di cordoli strutturali di fondazione, la realizzazione di una scala in c.a. di collegamento tra il P.T. ed il 1° Piano, la realizzazione di alcuni muri divisorii al 1° Piano in poroton. Attualmente l'immobile è in stato di semiabbandono, l'area pertinenziale è solo parzialmente dotata di recinzione, per cui il fabbricato risulta accessibile da chiunque.

L'area cortiliva scoperta risulta interamente a verde, ricoperta da massiva vegetazione erbacea ed arbustiva spontanea; tale superficie scoperta risulta di mq. 950 circa.

Si rileva all'interno dell'area scoperta la presenza di un vecchio pozzo idrico.

All'interno del fabbricato e nell'area cortiliva sono presenti svariati cumuli di materiale edile di rifiuto (cumuli di terriccio, calcinacci, laterizi, pannelli di cartongesso ecc.) non tutti originati dal fabbricato in esame, che dovranno a cura dell'aggiudicatario essere selezionati e smaltiti presso discariche autorizzate.

Il Permesso di Costruire rilasciato, risulta scaduto dal 11/04/2008, per cui per la regolarizzazione dell'immobile sarà necessaria la presentazione di un nuovo titolo edilizio, previa la verifica puntuale di quanto realizzato.

Sarà cura ed onere dell'aggiudicatario richiedere le necessarie informazioni presso gli uffici preposti del Comune di Argenta, in particolare per quanto concerne gli interventi con valenza strutturale, e le modificazioni della Normativa urbanistica e antisismica intervenuta dal rilascio del titolo edilizio del 2005.

Sono comunque a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri diretti ed indiretti necessari alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica, se e come possibile, comprese eventuali opere di modifica e adeguamento.

Impianti: Non sono presenti opere impiantistiche.

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	No
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	No
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	No
--	----



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esecuzione Immobiliare R.G. 47/2025

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq.	Coeff.	Superficie equivalente
Superf. lorda totale	Superf. esterna lorda	670	1,00	670,00
Superficie scoperta	Superf. esterna lorda	950	0,02	19,00

Superficie equivalente

Mq.689,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la seguente valutazione risulta fondamentale premettere che l'immobile in esame è ubicato nelle vicinanze della Frazione di Traghetto, all'interno di una zona agricola extraurbana, priva di servizi, dotata di un accesso dalla Pubblica via, non comodo.

Dal punto di vista del mercato immobiliare, l'attuale periodo non risulta particolarmente favorevole. Dalle consultazioni effettuate presso alcuni network nazionali (Immobiliare.it, Casa.it) specializzati in pubblicità immobiliare, sono stati visionati alcuni valori di immobili in vendita a Ospital Monacale e Traghetto, (appartamenti indipendenti di non recente costruzione pronti all'uso), in proposta di vendita a valori unitari compresi tra €. 550,00/mq a 650,00/mq.

Le quotazioni medie degli immobili residenziali di tipologia economica nella zona extraurbana in esame, in normale stato di manutenzione, secondo i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) relativo al 2° Semestre dell'anno 2024, presentano valori compresi tra €.475,00/mq a €.660,00/mq.

In relazione allo stato di fatto dell'immobile in esame, visto anche un precedente tentativo di vendita giudiziaria conclusosi senza partecipanti, si ritiene quindi opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicando alla seguente stima, il **valore unitario parametrico di €. 100,00/mq. della superficie equivalente**.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, finiture, tipologia, e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto alla attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono comunque a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri diretti ed indiretti necessari alla eventuale regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile, se e come possibile, i costi per la demolizione dei manufatti non regolarizzabili o da demolire, lo smaltimento in discarica dei materiali di rifiuto, presenti in loco.

La presente stima viene effettuata a corpo e non a misura.



8.2 Fonti di informazione:

Network di pubblicità immobiliare "Immobiliare.it";
Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione :**A Fabbricato al grezzo da cielo a terra, dotato di area scoperta**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
- Civile abitazione	Mq. 689,00	100,00	€ 68.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.900,00
Valore a corpo			€ 68.900,00

8.4 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%)	€ 10.335,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale(comprese):	€ 9.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 49.565,00

Prezzo di vendita del lotto arrotondato a corpo € 49.000,00

Data generazione:
16/06/2025

L'Esperto alla stima
Geometra Alberto Gentili

