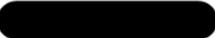


---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **PRISMA SPV S.R.L.**

contro: 

N° Gen. Rep. **153/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Dott. Agr. Massimiliano Zannier  
**Codice fiscale:** ZNNMSM83M12I904U  
**Partita IVA:** 01683390932  
**Studio in:** Via G.Mazzini 28 - 33097 Spilimbergo (PN)  
**Telefono:** 0427812038  
**Email:** massimiliano.zannier@gmail.com  
**Pec:** m.zannier@epap.conafpec.it



Beni in **Azzano Decimo (PN)****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:****Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Capo di Sotto n.89

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: L'ufficio Stato Civile del Comune di Azzano Decimo, con comunicazione prot. n.0030564 del 31/10/2024, mi indicava quanto di seguito riportato "... [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED], cittadino [REDACTED], ultimo indirizzo via [REDACTED] n. [REDACTED], cancellato in data [REDACTED] per emigrazione in [REDACTED]... Non si rilasciano certificati di Stato Civile relativi a cittadini [REDACTED]. Competenti sono le loro autorità nazionali.."

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Comune Azzano Decimo, foglio 38, particella 36**, indirizzo Via Capo di Sotto n.59, piano T-1-2, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 147 mq, rendita € 306.78 €

Intestazione: [REDACTED] (CF [REDACTED]), nato in [REDACTED] il [REDACTED], diritto di proprietà per 1/1,

Derivante da: Atto di compravendita del 17/05/2006 rep.100408/22397 a rogito del notaio dott.Bevilacqua Giorgio, trascritto a Pordenone il 25/05/2006 al Reg.generale n.9436, Reg.particolare n.5346

**Conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo del 25/06/2024, rispetto alla planimetria catastale, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- nell' edificio adibito ad abitazione, al PT, il vano catastalmente identificato come "pranzo-cucina" è stato suddiviso in 2 stanze tramite una parete;
- nell'edificio adibito ad abitazione, al PT, nel vano catastalmente identificato come "pranzo-cucina", la parete nord-ovest risulta priva del rientro disegnato in planimetria catastale;
- nell' edificio adibito ad abitazione, al P2, nel vano catastalmente identificato come "granaio", nella parete nord-ovest sono presenti 2 finestre non disegnate nella planimetria catatale;
- la tettoia esterna edificata sul fronte del vano accessorio, non risulta indicata in planimetria.

Regolarizzabili mediante: rettifica della planimetria interna, accatastamento (PREGEO/DOCFA)

Descrizione delle opere da sanare: Distribuzione degli spazi interni

Oneri Totali indicativi: € 2.000,00

Note: Le operazioni di accatastamento sopra indicate sono subordinate alla preventiva concessione di sanatoria da parte del Comune per le eventuali opere abusive. Gli importi indicati per la regolarizzazione catastale sono indicativi e suscettibili di variazioni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



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

Trattasi di zona residenziale ubicata a sud rispetto al centro storico di Azzano Decimo, a ridosso della zona agricola. Sono presenti per lo più case singole e villette. Tramite la percorrenza di strade asfaltate in poco tempo si possono raggiungere i centri urbani di Pordenone e Portogruaro, nonché le principali vie di comunicazione, anche autostradali.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali ed agricole

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone, Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** area naturalistica denominata "Tre scalini del Diavolo".

**Attrazioni storiche:** Villa Pera.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato.** Alla data del sopralluogo del 25/06/2024 erano presenti una signora che si dichiarava moglie dell'esecutato insieme a un ragazzo che identificava come figlio suo e dell'esecutato, una signora che si dichiarava madre dell'esecutato e un signore che si dichiarava suocero dell'esecutato. Le signore unitamente al ragazzo dichiaravano di occupare stabilmente l'immobile oggetto di pignoramento.

Nota: in risposta a mia specifica richiesta l'Agenzia delle Entrate mi comunicava che *"...in capo al contribuente in oggetto e per gli immobili richiesti non vi sono contratti di locazione vigenti nell'ufficio di Pordenone..."*

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Dati relativi ai corpi:** A

Note: i dati seguenti sono stati ricavati dalla documentazione depositata agli atti.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito: Notaio dott. Bevilacqua Giorgio in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED];

Iscritto/trascritto: a Pordenone in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED];

Importo ipoteca: € [REDACTED];

Importo capitale: € [REDACTED].

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: [REDACTED]

Iscritto/trascritto: a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED];

Importo ipoteca: € [REDACTED];

Importo capitale: € [REDACTED].

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

Iscritto/trascritto: a Pordenone in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile principale e l'immobile accessorio sono posti su diversi livelli. Nell'abitazione l'accesso ai piani superiori avviene tramite una scala interna. Non vi è la presenza di ascensori o adeguamenti strutturali permanenti atti al superamento delle barriere architettoniche.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Copia dell' APE, seppur richiesto dal sottoscritto, non è stato fornito dall'esecutato. Non risulta depositato un certificato APE relativo all'immobile oggetto di esecuzione presso il Catasto Energetico on-line degli edifici del Friuli Venezia Giulia. Ad oggi il sottoscritto perito non è in possesso di un valido rapporto di controllo dell'efficienza energetica dell'impianto come previsto dal D.Lgs.192/05 e dal DPR 74/2013. Per i suddetti motivi il sottoscritto perito non ha proceduto alla redazione dell' APE.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non rilevati

**Avvertenze ulteriori:** non rilevati

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Da ante ventennio al 17/05/2006**

Titolare/Proprietario: [REDACTED], C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], proprietà per 1/1;

In forza di: Sentenza per divisione a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 06/06/1997, ai nn. 990/97, trascritto a Pordenone, in data 02/09/1997, ai nn. 10249/7730.

**dal 17/05/2006 ad oggi (attuale proprietario)**

Titolare/Proprietario: [REDACTED], C.F. [REDACTED], nato in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], proprietà per 1/1.

In forza di: Atto di compravendita, a rogito di Notaio dott.Bevilacqua Giorgio, in data 17/05/2006, ai nn. 100408/22397, trascritto a Pordenone, in data 25/05/2006, ai nn. 9436/5346.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Numero pratica: 01/0586

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia

Per lavori: Ampliamento fabbricato accessorio

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 05/02/2002 al n. di prot. 32753

**7.1 Conformità edilizia:**

**Identificativo corpo:** A

Alla data del sopralluogo del 25/06/2024, rispetto alla planimetria catastale, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- nell'edificio adibito ad abitazione, al PT, il vano catastalmente identificato come "pranzo-cucina" è stato suddiviso in 2 stanze tramite una parete;

- nell'edificio adibito ad abitazione, al PT, nel vano catastalmente identificato come "pranzo-cucina", la



parete nord-ovest risulta priva del rientro disegnato in planimetria catastale;  
- nell'edificio adibito ad abitazione, al P2, nel vano catastalmente identificato come "granaio", nella parete nord-ovest sono presenti 2 finestre non disegnate nella planimetria catastale;

Regolarizzabili mediante: Richiesta di sanatoria presso gli uffici comunali.

Descrizione delle opere da sanare: distribuzione degli spazi interni - fori finestre al piano secondo

Oneri Totali indicativi: per SCIA in sanatoria comprensiva di Oneri sanzionatori, oblazione, dichiarazione di conformità, certificato di idoneità statica, dichiarazione di rispondenza degli impianti e spese tecniche: € 5.000,00

Note: In riferimento agli immobili pignorati, a seguito di richiesta del sottoscritto, il comune di Azzano Decimo con comunicazione prot.0017429 del 24/06/2024, mi inviava la documentazione risultante dalla ricerca eseguita presso l'archivio pratiche del Servizio Programmazione e Promozione del Territorio. La concessione prot.32753 sopra riportata risultava essere l'unica pratica trasmessa. Non sono state reperite e trasmesse al sottoscritto pratiche relative all'iniziale costruzione del compendio pignorato, che pertanto si presume edificato ante 1967. Non risultano trasmesse pratiche di abitabilità/agibilità relative all'abitazione e neanche relative al fabbricato accessorio, oggetto di ampliamento con suddetta pratica prot.32753. Non essendoci documentazione progettuale iniziale, viene considerata come base di confronto l'accatastamento esistente e risalente al 1994.

Si precisa che la possibilità di eseguire la sanatoria, il costo della stessa e l'ammontare delle eventuali sanzioni sono indicativi e potranno essere suscettibili di variazioni in base alla normativa ed ai parametri vigenti alla data in cui verrà richiesta la sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica;

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Identificativo corpo: A

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiliare comunale n.10 del 09 aprile 2022 ed integrata con delibera Consiliare n. 56 del 23 novembre 2022.
Zona omogenea:	B2 - di completamento
Norme tecniche di attuazione:	v.art.21 N.T.A. del P.R.G.C. del Comune di Azzano Decimo
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:	0.7 mc/mq
Altezza massima ammessa:	7.5 mt
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica.



Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Gli immobili pignorati consistono in un fabbricato utilizzato come abitazione unifamiliare, posto su 3 livelli fuori terra, e un immobile accessorio, posto su 2 livelli fuori terra, oltre a cortile. Il compendio pignorato risulta facilmente raggiungibile percorrendo la strada pubblica asfaltata denominata Via Capo di Sotto, a sud del centro cittadino. I fabbricati ricadono all'interno della particella 36 del fg.38 del Comune di Azzano Decimo. La qui presente descrizione si riferisce alla situazione riscontrata nel corso del sopralluogo sugli immobili, effettuato dal sottoscritto in data 25/06/2024.

Immobile principale: Esternamente l'intero edificio risulta in uno stato di manutenzione scarso e appare bisognoso di interventi. L'accesso principale all'immobile avviene dal lato sud-ovest, tramite un portoncino in legno-vetro che si affaccia sulla corte. Come indicato nelle sezioni "conformità catastale" e "conformità edilizia" di questa relazione, ci sono delle incongruenze tra quanto riscontrato in fase di sopralluogo e quanto indicato nelle planimetrie depositate in atti. Il pavimento è dotato di marmette al piano terra, con presenza di piastrelle nella stanza da bagno. Le scale, le camere e il corridoio al piano primo sono dotate di pavimento con rivestimento in linoleum. Gli infissi esterni sono in legno e sono dotati di scuri di protezione in legno. Le porte interne sono in legno tamburato con anta a battente. Sulle pareti non sono installati dei termosifoni; nella stanza adibita a cucina era presente una stufa a legna mentre un boiler per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria era ubicato nel vano rispostiglio. Il bagno era dotato di lavandino bidet, wc e doccia, oltre ad attacco per la lavatrice. La struttura dell'edificio appare in muratura. I solai divisori dei piani sono in legno, con la presenza di contro-soffitto in pannelli. In varie stanze sono visibili danneggiamenti dovuti dall'umidità, in particolare nella parete divisoria tra il bagno e il soggiorno, dove vi era la presenza di una importante macchia. Sui muri esterni, il cui spessore è di circa 30 cm, non vi è la presenza di particolari adeguamenti volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. L'immobile è dotato di impianto idraulico e di impianto elettrico ma non si garantisce sul loro funzionamento. Presso gli uffici comunali non risultano documenti a certificazione della conformità degli impianti. La struttura del tetto di copertura è in legno con coppi, senza coibentazione. Sono stati posizionati dei pannelli nel lato interno della copertura. Come dichiarato dai residenti e visionato in fase di sopralluogo, il tetto ha diverse infiltrazioni e durante eventi piovosi l'acqua penetra nell'edificio. Sulle pareti esterne dell'edificio erano evidenti distacchi dell'intonaco. Le stanze dell'abitazione risultavano arredate ed abitualmente utilizzate.

Immobile accessorio: all'interno della corte è presente anche l'immobile accessorio, posto su 2 piani fuori terra. La struttura in muratura è formata da due stanze al PT, usate come deposito e ripostiglio. In fase di sopralluogo il P1 è risultato inaccessibile in quanto privo di scala che permettesse l'accesso. Sul fronte dell'edificio era presente una tettoia, utilizzata come parcheggio per l'automobile. Un'ulteriore tettoia, usata come deposito, era presente a lato dell'edificio.

Nel complesso, sia l'edificio principale che quello accessorio, risultavano bisognosi di manutenzione ed adeguamenti.

La corte esterna è in parte coperta da ghiaia. Vi è la presenza di una area adibita a orto familiare lungo il confine con la part. 425. Sul confine tra la part. 36 e 425 è presente un muretto in cemento con sovrastante rete metallica plastificata.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: L'ufficio Stato Civile del Comune di Azzano Decimo, con comunicazione prot. n. [REDACTED] del [REDACTED], mi indicava quanto di seguito riportato "... [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED], cittadino [REDACTED], ultimo indirizzo via [REDACTED], cancellato in data [REDACTED] per emigrazione in [REDACTED]... Non si rilasciano certificati di Stato Civile relativi a cittadini [REDACTED]. Competenti sono le loro autorità nazionali."



Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 511,00 (compreso cortile)

E' posto al piano: T-1-2

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.89;

Ha un'altezza utile interna di circa: 2.30 m i PT-P1 dell'immobile principale, 2.05 m il PT del vano accessorio

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: Nel complesso, sia l'edificio principale che quello accessorio, risultavano bisognosi di manutenzione ed adeguamenti.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Scale	tipologia: <b>interna</b> - materiale: <b>legno</b> - condizioni: <b>scarse</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> Note: Alla data del sopralluogo, ad occhio nudo, non si evidenziavano cedimenti strutturali. Ad ogni modo il sottoscritto perito non garantisce la stabilità dell'edificio.

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> - apertura: <b>manuale</b> - condizioni: <b>scarse</b> Note: Trattasi del cancello di accesso carrabile alla corte, posto sul fronte strada.
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente</b> - materiale: <b>legno</b> - protezione: <b>scuretti</b> - materiale protezione: <b>legno</b> - condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> - materiale: <b>legno tamburato</b> - condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> - coibentazione: <b>inesistente</b> - condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> - coibentazione: <b>inesistente</b> - rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> - condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmette di cemento</b> - condizioni: <b>sufficienti</b> Note: trattasi del pavimento del vano catastalmente identificato come pranzo-cucina
Pavim. Interna	materiale: <b>linoleum</b> - condizioni: <b>scarse</b> Note: trattasi del pavimento al P1 dell'edificio principale e il rivestimento delle scale interne
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> - materiale: <b>legno e vetro</b> - accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> - condizioni: <b>scarse</b>



**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> Note: Il sottoscritto perito non ha verificato il funzionamento dell'impianto. Presso gli uffici comunali non vi sono certificazioni relative agli impianti.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> Note: Il sottoscritto perito non ha verificato il funzionamento dell'impianto. Presso gli uffici comunali non vi sono certificazioni relative agli impianti. Come indicatomi dagli occupanti l'immonile, l'impianto risulta abitualmente utilizzato e funzionante.
Termico	Note: Nella stanza adibita a cucina era presente una stufa a legna mentre un boiler per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria era ubicato nel vano ripostiglio/cucina.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. La superficie del giardino è stata calcolata basandosi sulla superficie indicata in visura catastale (per la particella 36 del fg.38, al catasto terreni, viene riportata una superficie complessiva di 370 m<sup>2</sup>)

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie equivalente (m <sup>2</sup> )	Prezzo unitario (€/ m <sup>2</sup> )
Abitazione	sup reale lorda	91	1,00	91,00	€ 500,00
Soffitta	sup reale lorda	48	0,50	24,00	€ 500,00
Deposito-Ripostiglio-Fienile	sup reale lorda	141	0,25	35,25	€ 500,00
Cortile	sup reale lorda	231	0,10	23,10	€ 500,00

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2024

Zona: Azzano Decimo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 750

**Accessori:**

A1. deposito-ripostiglio-fienile Posto al piano T-1 - Sviluppa una superficie complessiva di circa 141 mq



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

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti. Al valore medio unitario calcolato, è stata fatta una detrazione di circa il 25% in considerazione delle specifiche condizioni, stato di manutenzione, età e caratteristiche dell'immobile (immobile bisognoso di ristrutturazioni ed adeguamenti, privo di certificato di abitabilità e ubicato in zona semi-periferica). I valori di mercato OMI della zona per le abitazioni civile di tipo economico in condizioni di normalità si attesta mediamente a 675,00 €/m<sup>2</sup>. Come sopra detto, tenendo conto delle particolari condizioni dell'immobile si è proceduto a rideterminare tale valore unitario quantificandolo in 500,00 €/m<sup>2</sup>. Non avendo evidenza della presenza di atti privati o contratti di locazione per gli immobili eseguiti (vedi punto 3 "Stato di possesso" della presente relazione), il prezzo di vendita viene stimato nello stato di immobile "libero".

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;  
 Uffici del registro di Pordenone;  
 Ufficio tecnico di Azzano Decimo;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate, FIMAA, FIAIP.

**8.2 Valutazione corpi:****Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso deposito-ripostiglio-fienile

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Valore Unitario (€/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	91,00	€ 500,00	€ 45.500,00
Soffitta	24,00	€ 500,00	€ 12.000,00
Deposito-Ripostiglio-Fienile	35,25	€ 500,00	€ 17.625,00
Cortile	23,10	€ 500,00	€ 11.550,00
Valore complessivo intero			€ 86.675,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.675,00



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso deposito-ripostiglio-fienile	173,35	€ 86.675,00	€ 86.675,00

**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, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 13.001,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.000,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 66.673,75
<b>Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero</b>	<b>€ 66.700,00</b>

Data generazione:  
09-11-2024

L'Esperto alla stima  
*Dott.Agronomo*  
*Massimiliano Zannier*



**Allegati:**

- E.I.153.23\_Allegato 1 – Estratto di mappa\_Azzano Decimo, fg.38, p.36
- E.I.153.23\_Allegato 2 – Visura storica CF\_Azzano Decimo, fg.38, p.36
- E.I.153.23\_Allegato 3 – Visura storica CT\_Azzano Decimo, fg.38, p.36
- E.I.153.23\_Allegato 4 – Planimetria\_Azzano Decimo, fg.38, p.36
- E.I.153.23\_Allegato 5 – Compravendita rep. 100408
- E.I.153.23\_Allegato 6 – Risposta locazioni\_Agenzia delle Entrate
- E.I.153.23\_Allegato 7 – Documenti edilizi
- E.I.153.23\_Allegato 8 – Stato civile
- E.I.153.23\_Allegato 9 – Verbale sopralluogo
- E.I.153.23\_Allegato 10 – Fotografie degli immobili pignorati

