



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 144/2022

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-10-2023

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**

**Lotto 001 –
Terreno Agricolo**

Esperto alla stima: Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

Codice fiscale: BSCMHL78E04A516F

Studio in: Via dei Vico 7 - 33081 Aviano (PN)

Pec: m.boschian_cuch@epap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 001 - Terreno Agricolo

Corpo: Terreni agricoli in Comune di Fossalta di Portogruaro

Categoria:

Dati Catastali:

- 1) [REDACTED] C.F. [REDACTED], sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 11, particella 665, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 4.010, reddito dominicale: € 42,03, reddito agrario: € 21,75.
- 2) [REDACTED] C.F. [REDACTED], sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 11, particella 666, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie catastale 2.450, reddito dominicale: € 25,68, reddito agrario: € 13,98.
- 3) [REDACTED]
Portogruaro, foglio 11, particella 289, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 4.000, reddito dominicale: € 41,93, reddito agrario: € 21,69.
- 4) [REDACTED] C.F. [REDACTED], sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 11, particella 392, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie catastale 1.860, reddito dominicale: € 19,50, reddito agrario: € 10,57.
- 5) [REDACTED] C.F. [REDACTED], sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 11, particella 795, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie catastale 1.550, reddito dominicale: € 16,25, reddito agrario: € 8,81.
- 6) [REDACTED] C.F. [REDACTED], sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 11, particella 796, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie catastale 2.930, reddito dominicale: € 30,71, reddito agrario: € 16,65





2. Possesso



Bene: - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 001 - Terreno Agricolo

Corpo: Terreni agricoli in Comune di Fossalta di Portogruaro

Possesso: Occupato da terzi con contratto di affitto di fondo rustico avente periodo di validità dal 01/02/2023 al 31/12/2027. Registrazione dell'atto n. 986 serie 3T del 01/03/2023. Occupazione del bene in data posteriore alla data di trascrizione del pignoramento del 11/10/2022 RG 37483 RP 26586.



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 001 - Terreno Agricolo

Corpo: Terreni agricoli in Comune di Fossalta di Portogruaro

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



4. Creditori Iscritti

Bene: - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 001 - Terreno Agricolo

Corpo: Terreni agricoli in Comune di Fossalta di Portogruaro

Creditori Iscritti: [REDACTED]



5. Comproprietari



Beni: - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 001 - Terreno Agricolo

Corpo: Terreni agricoli in Comune di Fossalta di Portogruaro

Comproprietari:

- a) Nessuno per p.c. 665, 666, 392, 795, 796 Foglio 11.
- b) [REDACTED] per p.c. 289 Foglio 11.

6. Misure Penali

Beni: - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 001 - Terreno Agricolo

Corpo: Terreni agricoli in Comune di Fossalta di Portogruaro

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 001 - Terreno Agricolo

Corpo: Terreni agricoli in Comune di Fossalta di Portogruaro

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 001 - Terreno Agricolo

Prezzo da libero: € 73.000,00

Prezzo da occupato:



Immobili in Fossalta Di Portogruaro (VE)

Capoluogo



Lotto: 001 - Terreno Agricolo

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: Terreni agricoli in Comune di Fossalta di Portogruaro.

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari:

[REDACTED]

Note: Relativo agli immobili al Catasto Terreni Comune di Fossalta di Portogruaro Foglio 11 Mappali 289.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Relativo agli immobili al Catasto Terreni Comune di Fossalta di Portogruaro Foglio 11 Mappali 392, 665, 666, 795, 796.





1) Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] C.F. [REDACTED], sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 11, particella 665, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 4.010, reddito dominicale: € 42,03, reddito agrario: € 21,75

Derivante da: Atto del 02/07/1976 Pubblico ufficiale PASQUALIS Sede PORTOGRUARO (VE) Repertorio n. 47436 - UR Sede PORTOGRUARO (VE) Registrazione n. 709 registrato in data 16/07/1976 - Voltura n. 24779 in atti dal 30/10/1979.



2) Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] C.F. [REDACTED], sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 11, particella 666, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie catastale 2.450, reddito dominicale: € 25,68, reddito agrario: € 13,98

Derivante da: Atto del 23/05/1994 Pubblico ufficiale MICHIELAN ANTONIO Sede VENEZIA (VE) Repertorio n. 3382 - UR Sede VENEZIA (VE) Registrazione n. 1016 registrato in data 09/06/1994 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3349.1/1994 - Pratica n. 106652 in atti dal 10/05/2001.



3) Identificato al catasto Terreni:

[REDACTED]
foglio 11, particella 289, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 4.000, reddito dominicale: € 41,93, reddito agrario: € 21,69

Derivante da: 1) Atto del 15/07/2005 Pubblico ufficiale NOTAIO MICHIELAN Sede PORTOGRUARO (VE) Repertorio n. 22698 - UU Sede PORTOGRUARO (VE). Registrazione Volume 1 n. 357 registrato in data 26/07/2005 - SEPARAZIONE DEI BENI Voltura n. 13099.1/2017 - Pratica n. VE0099855 in atti dal 13/10/2017. 2) Atto del 07/06/2019 Pubblico ufficiale PASQUALIS PAOLO Sede PORTOGRUARO (VE) Repertorio n. 3116 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13606.1/2019 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 10/06/2019.



**4) Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] C.F. [REDACTED], sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 11, particella 392, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie catastale 1.860, reddito dominicale: € 19,50, reddito agrario: € 10,57

Derivante da: Atto del 30/05/2001 Pubblico ufficiale CORTELAZZO ROBERTO Sede SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (VE) Repertorio n. 12364 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 11783.1/2001 Reparto PI di VENEZIA - Pratica n. 186363 in atti dal 24/07/2001.

**5) Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] C.F. [REDACTED], sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 11, particella 795, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie catastale 1.550, reddito dominicale: € 16,25, reddito agrario: € 8,81

Derivante da: Atto del 30/05/2001 Pubblico ufficiale CORTELAZZO ROBERTO Sede SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (VE) Repertorio n. 12364 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 11783.1/2001 Reparto PI di VENEZIA - Pratica n. 186363 in atti dal 24/07/2001.

**6) Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] C.F. [REDACTED], sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 11, particella 796, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie catastale 2.930, reddito dominicale: € 30,71, reddito agrario: € 16,65

Derivante da: Atto del 30/05/2001 Pubblico ufficiale CORTELAZZO ROBERTO Sede SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (VE) Repertorio n. 12364 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 11783.1/2001 Reparto PI di VENEZIA - Pratica n. 186363 in atti dal 24/07/2001.



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di terreni agricoli non edificati. Zona agricola situata in prossimità della zona residenziale del capoluogo di Fossalta di Portogruaro. Terreno a seminato pianeggiante sprovvisto di impianto di irrigazione.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Portogruaro, San Michele al Tagliamento.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da terzi con contratto di affitto di fondo rustico.

Viste le risultanze del sistema informativo dell'anagrafe tributaria, nonché gli atti in possesso presso Agenzia Entrate Direzione Provinciale Venezia Ufficio Territoriale di Portogruaro, si certifica che a nome dell'esecutata e per gli immobili oggetto del pignoramento risulta registrato telematicamente a Portogruaro in data 01.03.2023 al n. 986 serie T un contratto di affitto di fondo rustico per il periodo dal 01.02.2023 al 31.12.2027.

La data di validità del contratto di affitto di fondo rustico (01.02.2023) risulta successiva alla data di trascrizione del pignoramento (11.10.2022), vedasi allegato n. 9.

Note: Richiesta di sussistenze di atti di locazione per gli immobili oggetto del pignoramento protocollata in data 25-09-2023 sul registro ufficiale con il numero 184664.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contr [REDACTED]
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Udine in data 01/04/2022 ai nn. 391; Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/05/2022 ai nn. 15131/2513; Importo ipoteca: € 167.580,58.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] registrato a Pordenone in data 14/09/2022 ai nn. 2073 iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/10/2022 ai nn. 37483/26586; Importo complessivo di € 171.124,92 oltre interessi e spese alla data del precetto.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni agricoli in Comune di Fossalta di Portogruaro

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non pertinente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non pertinente - trattasi di terreno agrario..

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

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: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

██████████ C.F. ██████████ per la quota di 1/2. dal 02/07/1976 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio A. Pasqualis di Portogruaro, in data 02/07/1976, ai nn. 47.438/16.229; trascritto a Venezia, in data 21/07/1976, ai nn. 9144/11039.

Note: Immobile identificato catastalmente al Foglio 11 Mappale 289 Comune Fossalta di Portogruaro. Atto in regime di comunione legale dei beni. Con atto del Notaio A. Michielan di Portogruaro del 15/07/2005 rep. n. 22.698 trascritto a Venezia il 25.07.2005 ai numeri 32114/18895 i soggetti coniugi ██████████ e ██████████ convenivano di assoggettare i propri rapporti patrimoniali al regime di separazione dei beni.

Titolare/Proprietario:

██████████ C.F. ██████████ per la quota di 1/1. dal 02/07/1976 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio A. Pasqualis di Portogruaro, in data 02/07/1976, ai nn. 47.436/16.228; trascritto a Venezia, in data 21/07/1976, ai nn. 9145/11040.

Note: Immobile identificato catastalmente al Foglio 11 Mappale 665 Comune Fossalta di Portogruaro.

Titolare/Proprietario:

██████████ C.F. ██████████ per la quota di 1/2. dal 02/07/1976 al 07/06/2019. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio A. Pasqualis di Portogruaro, in data 02/07/1976, ai nn. ; trascritto a Venezia, in data 21/07/1976, ai nn. 9144/11039.

Note: Immobile identificato catastalmente al Foglio 11 Mappale 289 Comune Fossalta di Portogruaro. Atto in regime di comunione legale dei beni. Con atto del Notaio A. Michielan di Portogruaro del 15/07/2005 rep. n. 22.698 trascritto a Venezia il 25.07.2005 ai numeri 32114/18895 i soggetti coniugi ██████████ convenivano di assoggettare i propri rapporti patrimoniali al regime di separazione dei beni.



Titolare/Proprietario:

██████████ C.F. ██████████ per la quota di 1/1. dal 23/05/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio A. Michielan di Venezia, in data 23/05/1994, ai nn. 3.382/704; trascritto a Venezia, in data 06/06/1994, ai nn. 8187/11766.

Note: Immobile identificato catastalmente al Foglio 11 Mappale 666 Comune Fossalta di Portogruaro.

Titolare/Proprietario:

██████████ C.F. ██████████ per la quota di 1/1. dal 30/05/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio R. Cortellazzo di S. Michele al Tagliamento, in data 30/05/2001, ai nn. 12.364; trascritto a Venezia, in data 07/06/2001, ai nn. 11783/17181.

Note: Immobili identificati catastalmente al Foglio 11 Mappali 392, 795, 796 Comune Fossalta di Portogruaro.

Titolare/Proprietario:

██████████ C.F. ██████████ per la quota di 1/2. dal 07/06/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio P. Pasqualis di Portogruaro, in data 07/06/2019, ai nn. 3.116/1.482; trascritto a Venezia, in data 10/06/2019, ai nn. 13606/19573.

Note: Immobile identificato catastalmente al Foglio 11 Mappale 289 Comune Fossalta di Portogruaro.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

Nessuna pratica edilizia in essere per i terreni oggetto di procedura esecutiva.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Adottato:	Piano degli Interventi (P.I.)
In forza della delibera:	D.C.C. n. 49 del 22/12/2014. D.C.C. n. 21 del 11/07/2023.
Zona omogenea:	Z.T.O. E2 - Agricolo Ambientale.
Norme tecniche di attuazione:	Norme Tecniche Operative, articoli 38, 40 (allegato n. 7).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Mappali 289, 392, 665, 795 e 796 sono in modesta parte interessati da una "Fascia di tutela idraulica - L.R. 11/2004".
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Altezza massima ammessa:	7 ml
Volume massimo ammesso:	L'ampliamento massimo di 800 mc va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo organismo edilizio non consentono ulteriori ampliamenti
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Mc 800.

Note sulla conformità. Presente Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni oggetto di pignoramento. Prot. N. 8618 del 26.09.2023 Comune di Fossalta di Portogruaro (allegato n. 8).

Si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Terreni agricoli in Comune di Fossalta di Portogruaro

Le particelle catastali 289, 392, 665, 666, 795, 796 del Foglio 11 costituiscono un fondo agricolo omogeneo.

Trattasi di zona agricola situata in prossimità del capoluogo del Comune di Fossalta di Portogruaro, adiacente ad alcuni insediamenti residenziali e commerciali. Terreno a seminato pianeggiante senza possibilità di irrigazione.

Confini dell'appezzamento: mappali 286, 288, 1336, 1608, 277, 290, 291, 582, 580, 1388 Foglio 11 Comune Fossalta di Portogruaro.

Il terreno agrario risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante.

Tessitura prevalente franco argilloso - medio impasto.

Sistemazioni agrarie non presenti.

Sistemi irrigui presenti non presenti.

Culture erbacee colture a seminato in rotazione (al momento del sopralluogo rilevata coltura soia in fase di maturazione).

Culture arboree non presenti.

Stato di manutenzione generale: buono

Superficie complessiva di circa mq **16.800,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie catastale lorda. Le superfici dei terreni sono state rettifiche ad un valore standard secondo uno specifico indice mercantile correttivo che varia da 0 a 1 (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio). La superficie lorda è stata ricavata dalle visure catastali in possesso e dai rilievi in occasione del sopralluogo del 24.09.2023.



Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda, mq	Coefficiente	Superficie commerciale, mq	Prezzo unita- rio, € per mq
Terreno agricolo - Foglio 11 mappale 665 Fossalta di Por- togruaro.	Superficie reale lorda, mq	4.010,00	1,00	4.010,00	€ 5,80
Terreno agricolo - Foglio 11 mappale 666 Fossalta di Por- togruaro.	Superficie reale lorda, mq	2.450,00	1,00	2.450,00	€ 5,80
Terreno agricolo - Foglio 11 mappale 289 Fossalta di Por- togruaro.	Superficie reale lorda, mq	4.000,00	1,00	4.000,00	€ 5,80
Terreno agricolo - Foglio 11 mappale 892 Fossalta di Por- togruaro.	Superficie reale lorda, mq	1.860,00	1,00	1.860,00	€ 5,80
Terreno agricolo - Foglio 11 mappale 795 Fossalta di Por- togruaro.	Superficie reale lorda, mq	1.550,00	1,00	1.550,00	€ 5,80
Terreno agricolo - Foglio 11 mappale 796 Fossalta di Por- togruaro.	Superficie reale lorda, mq	2.930,00	1,00	2.930,00	€ 5,80
TOTALE		16.800,00		16.800,00	



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie catastale lorda. Le superfici dei terreni sono state rettificate ad un valore standard secondo uno specifico indice mercantile correttivo che varia da 0 a 1 (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio). Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Fossalta di Portogruaro;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- 1) Valore Agricolo Medio (anno 2023) Provincia di Venezia Regione agraria n. 1, N 10 Comuni Annone Veneto, Cinto Caomaggiore, Fossalta di Portogruaro Categoria seminativo, valore € 66.000 per ettaro.
- 2) Indagine (<https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondario>) Banca Dati Valori Fondiari 2022. Zona Regione Veneto. Provincia di Venezia diverse zone. Zona altimetrica pianura, tipologia colturale seminativi, valore da € 30.000 a € 60.000 per ettaro.



8.2 Valutazione corpi:**Terreni agricoli in Comune di Fossalta di Portogruaro.****Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 97.440,00.**

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Date le condizioni pedologiche e orografiche, l'assenza dei sistemi di irrigazione e la giacitura piana dell'appezzamento si è convenuto alla determinazione del più probabile valore di mercato di 5,80 € per mq, pari a 58.000,00 per ettaro.

Destinazione	Superficie Commerciale, mq	Valore Unitario, € per mq	Valore Complessivo, €
Terreno agricolo - Foglio 11 mappale 665 Fossalta di Portogruaro (Quota 1/1).	4.010,00	€ 5,80	€ 23.258,00
Terreno agricolo - Foglio 11 mappale 666 Fossalta di Portogruaro (Quota 1/1).	2.450,00	€ 5,80	€ 14.210,00
Terreno agricolo - Foglio 11 mappale 289 Fossalta di Portogruaro (Quota 1/2).	4.000,00	€ 5,80	€ 23.200,00
Terreno agricolo - Foglio 11 mappale 392 Fossalta di Portogruaro (Quota 1/1).	1.860,00	€ 5,80	€ 10.788,00
Terreno agricolo - Foglio 11 mappale 795 Fossalta di Portogruaro (Quota 1/1).	1.550,00	€ 5,80	€ 8.990,00
Terreno agricolo - Foglio 11 mappale	2.930,00	€ 5,80	€ 16.994,00

796 Fossalta di Portogruaro (Quota 1/1).		
Stima sintetica a vista dell'intero corpo		€ 97.440,00
Valore corpo		€ 97.440,00
Valore accessori		€ 0,00
Valore complessivo intero		€ 97.440,00
Valore complessivo diritto e quota (*)		€ 85.840,00

(*) riduzione di quota di ½ mappale 289 Foglio 11.

Riepilogo:

Identificazione	Immobile	Superficie Commerciale, mq	Valore intero medio Ponderale, €	Valore diritto e quota, €
Terreni agricoli in Comune di Fossalta di Portogruaro	Terreni agricoli	16.800,00	€ 97.440,00	€ 85.840,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del Giudice dell'Esecuzione (minimo 15%)

€ 12.876,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 72.964,00

Arrotondato a

€ 73.000,00

Pordenone, 08/10/2023

Il perito estimatore

Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch