


---

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

promossa da: **Intesa SanPaolo S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **191/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-06-2015 ore 09:00

Giudice delle esecuzioni: **DoH. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Ing. Andrea Pizzioli**  
Codice fiscale: PZZNDR74H03G888D  
Partita IVA:  
Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano  
Telefono: 043494075  
Fax: 04341820111  
Email: andrea@studiopizzioli.it  
Pec: andrea.pizzioli@ingpec.eu



bene staggito;

- in tempi diversi vengono effettuati gli accertamenti di rito presso gli Uffici catastali, ipotecari ed Archivio Notarile di Venezia e Portogruaro e presso l'Ufficio Tecnico del comune di Portogruaro.

Beni in **Portogruaro (Venezia)**  
Località/Frazione **Lison di Portogruaro**  
strada senza nome

**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.**

agricolo sito in Portogruaro (Venezia) CAP: 30026 frazione: Lison di Portogruaro, strada senza nome

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

regime patrimoniale: [REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

codice comune G914, foglio 30, particella 33, subalterno AA,

qualità seminativo, classe 3, superficie catastale are 48,00, reddito dominicale: € 24,98,

reddito agrario: € 17,35

Note: Si precisa che il terreno sopra descritto è erroneamente intestato a [REDACTED]

[REDACTED], quale usufruttuario per l'intero. Ciò è reso per una errata volturazione dell'atto rep. n° 11.084/3.450 del 26.05.1993 notaio Pietro Sirignano, al quale spetta la regolarizzazione ed al quale è stata data comunicazione relativa.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED]

regime patrimoniale: [REDACTED]

[REDACTED]  
codice comune G914, foglio 30, particella 33, subalterno AB,

qualità prato, classe 1, superficie catastale are 00.700 reddito dominicale: € 2,39, reddito agrario: € 1,63

Note: Si precisa che il terreno sopra descritto è erroneamente intestato [REDACTED]

[REDACTED] quale usufruttuario per l'intero. Ciò è reso per una errata volturazione dell'atto rep. n° 11.084/3.450 del 26.05.1993 notaio Pietro Sirignano, al quale spetta la regolarizzazione ed al quale è stata data comunicazione relativa.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si ribadisce quanto riportato in " Note" in capitoli superiori

Regolarizzabili mediante:

Si ribadisce quanto riportato in " Note" in capitoli superiori

Descrizione delle opere da sanare:

Non si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale.

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro e Santo Stino di Livenza

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificati

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 09/01/2012, registrato a Portogruaro il 01/06/2012 al n° 2.124 per l'importo di euro 129,00 con scadenza annuale, a decorrere dal 01.01.2012 al 31.12.2016. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto Data di rilascio 10/11/2016.

Per tutte le altre condizioni e patti si rimanda all'allegato n°5

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Il contratto di cui sopra ha per oggetto l'affittanza di più fondi agricoli. Esso è stato stipulato e sottoscritto, in qualità di proprietari, dai signori [REDACTED]

[REDACTED] con l'assistenza delle organizzazioni sindacali di categoria.

E' ben evidente che i signori [REDACTED] hanno impropriamente sottoscritto l'atto di affittanza, relativamente al bene staggito, non avendo alcun titolo in di proprietà.

Di diritto la proprietà dell'area stessa, sin dal 26 marzo 1993 risulta allibrata a favore dell'esecutato.

### 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:

contro [REDACTED] derivante da Atto Esecutivo Cautelare Verbale

Pignoramento Immobili

rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO ADDETTO UNEP DEL TRIBUNALE DI COMO in data 07/07/2014 ai nn. 5.159

Pignoramento per la somma di € 15.516,89 oltre interesse e spese occorrente

**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:**

rogito notaio Americo Pasqualis in data 15/03/1984 ai nn. 79.765/77.470 registrato Portogruaro in data 25/09/1984 ai nn. 730 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 04/10/1984 ai nn. 19.332 15.718

Asservimento a favore di ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL - con sede in Roma - Trattasi di linea elettrica di 20 KV costituita da un sostegno in ferro a tralici con blocco di fondazione e ml. 100 di linea aerea con tre conduttori aerei e n° 1 sostegno. Si rimanda all'allegata nota di trascrizione allegato n°4

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

Nessuna

**4.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

**Millesimi di proprietà:** intera proprietà

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non Specificato

**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 Specificate

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** vedasi certificazione urbanistica

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

dal 29/09/1939 al 17/10/1956 (ante ventennio)

[REDACTED] prop.1/3-

[REDACTED] prop.1/3-

[REDACTED] prop.1/3-

Titolo: atto di compravendita a rogito notaio Bertolini in data 29/09/1939 rep. n° 19.464

registrato Portogruaro in data 18/10/1939 al n° 199 vol. 72 trascritto presso la Conservatoria



dei RRil di Venezia in data 04/11/1939 ai nn. RG 5.362 RP 3.809

**Titolare/Proprietario:**

dal 17/10/1956 al 18/03/1962 (ante ventennio)

[redacted], prop. 1/3 -

[redacted] prop. 1/3 -

[redacted] prop.  
1/6 -

[redacted], prop. 1/6

Titolo: Successione testamentaria in morte di [redacted] resa in forza di testamento pubblico verbale rep. 13.432 del 09-11-1956 registrato Portogruaro in data 21/01/1957 al n° 61 vol.141 trascritta presso la Conservatoria dei RRil di Venezia in data 21/02/1957 ai nn. RG 2.190 RP 1.8121

Note: Con tale disposizione testamentaria il de cuius nomina eredi [redacted]

[redacted] non è trascritta l'accettazione tacita o espressa dell'eredità.

**Titolare/Proprietario:**

dal 18/03/1962 (ante ventennio)

[redacted] prop. 1/3 -

[redacted] - usuf 1/6 -

[redacted] prop.  
3/12 -

[redacted] 4, prop. 1/12 [redacted]

[redacted] prop. 3/12 -

[redacted] prop. 1/12 -

Titolo: Successione in morte di [redacted] apertasi il 18-03-1962 registrata Portogruaro in data 13/04/1962 al n° 19 vol. 157 trascritta presso la Conservatoria dei RRil di Venezia in data 02/05/1962 ai nn. RG 4.853 RP 4.102

Note: non è trascritta l'accettazione tacita o espressa dell'eredità.

**Titolare/Proprietario:**

dal 17/08/1962 (ante ventennio)

[redacted] prop. 1/3-

[redacted] - usuf 1/6-

[redacted] prop.  
3/12

[redacted] prop. 4/12

[redacted] prop. 1/12

Titolo: compravendita a rogito notaio Saccardo in data 17/08/1962 rep. n° 18.265/9.581 registrato Portogruaro, non desumibile, trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Venezia in data 30/08/1962 ai nn. RG 9.457 RP 8.065

Note: con tale atto [redacted] vende la propria quota a [redacted]

**Titolare/Proprietario:**

dal 17/08/1962 (ante ventennio)

[redacted] prop. 1/3-

[redacted] - usuf 1/6-

[redacted] prop. 4/12

[redacted] prop. 4/12

Titolo: compravendita notaio Saccardo in data 17/08/1962 rep. n° 18.266/9.582, registrato Portogruaro in data 06/09/1962 ai nn. 234 vol 401, trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Venezia in data 01/09/1962 ai nn. RG 9.553 RP 8.152

Note: con tale atto [redacted] vende [redacted] a quota pari ad 1/12

**Titolare/Proprietario:**

dal 10/02/1968 (ante ventennio)

[redacted] - usuf 1/6-

[redacted] prop. 8/12 -

[redacted] prop. 4/12 -

Titolo: compravendita a rogito notaio Gianfrancesco Saccardo in data 10/02/1968 rep.

n° 23.235/12.109, registrato Portogruaro in data 28/02/1968 ai nn. 326 vol. 112 trascritta presso la Conservatoria dei RRil di Venezia in data 05/03/1968 ai nn. RG 3.402 RP 2.838

Note: con tale atto [redacted] vende [redacted] a la quota pari ad 4/12

**Titolare/Proprietario:**

dal **01/03/1969 (ante ventennio)**

[redacted] - usuf 1/6-

12/12 (intero)

Titolo: compravendita a rogito notaio Saccardo in data 01/03/1969 rep: n° 24.031/12.608 registrato Portogruaro in data 21/05/1969 ai nn. 481 vol. 114 trascritta presso la Conservatoria dei RRil di Venezia in data 02/04/1969 ai nn. RG 4.899 RP 3.901

Note: con tale atto [redacted] vende [redacted] la quota pari ad 4/12

**Titolare/Proprietario:**

dal **28/02/1988 al 26/03/1993 (ante ventennio)**

[redacted]

[redacted], prop. 1/3 -

[redacted], prop. 1/3

[redacted] - usuf 1/6-

Titolo: successione in morte di [redacted] apertasi il 28.02.1988 registrato Portogruaro in data 25/05/1988 al n° 51 vol. 258 trascritta presso la Conservatoria dei RRil di Venezia in data 16/08/1988 ai nn. RG 17.441 RP 12.580

Nota: non è trascritta l'accettazione tacita o espressa dell'eredità.

dal **16/07/1988 al 26/03/1993 (ante ventennio)**

[redacted], prop. 1/3 -

[redacted], prop. 1/3 -

[redacted] prop. 1/3

Titolo: Consolidamento d'usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso di [redacted]

avvenuto il 17.07.1988

**Titolare/Proprietario:**

dal 26/03/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

, proprietario per l'intero

Titolo: divisione-donazione a rogito notaio Sirignano in data 26/05/1993 rep. n° 11.084/3.450, registrato Portogruaro in data 11/06/1993 al n° 151 serie IV, trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Venezia in data 22/06/1993 ai nn. RG 11.827 RP 8.446

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

NESSUNA – trattasi di terreno di natura agricola

### 7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:

Per quanto riguarda gli estremi di adozione ed approvazione dei vari strumenti urbanistici in vigore presso il comune di Portogruaro si rimanda alla

	certificazione di destinazione urbanistica, allegato n° 6.4 nonché all'allegato n° 6.2-6.3 da correlare con altri ed eventuali regolamenti del settore in atti presso il comune di Portogruaro
Norme tecniche di attuazione:	si rimanda a seguire " Note "
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Sì - vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato n° 6.4 nonché all'allegato n° 6.2-6.3 da correlare con altri ed eventuali regolamenti del settore in atti presso il comune di Portogruaro
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione	allegato n° 6.4 nonché all'allegato n°

fondiaria/territoriale:	6.2-6.3 da correlare con altri ed eventuali regolamenti del settore in atti presso il comune di Portoguarò
Rapporto di copertura:	allegato n° 6.4 nonché all'allegato n° 6.2-6.3 da correlare con altri ed eventuali regolamenti del settore in atti presso il comune di Portoguarò
Altezza massima ammessa:	allegato n° 6.4 nonché all'allegato n° 6.2-6.3 da correlare con altri ed eventuali regolamenti del settore in atti presso il comune di Portoguarò
Volume massimo ammesso:	allegato n° 6.4 nonché all'allegato n° 6.2-6.3 da correlare con altri ed eventuali regolamenti del settore in atti presso il comune di Portoguarò
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Per una corretta valutazione delle norme tecniche attuative che disciplinano urbanisticamente l'area in esame si rinvia agli allegati n° 6.4-6.2-6.3 da correlare con altri ed

eventuali regolamenti del settore in atti presso il comune di Portogruaro.
--

Nessuna.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione : **area agricola** di cui al punto A

#### NOTZIE GENERALI

Trattasi di un'area di natura prettamente agricola inserita in un contesto urbanistico tipicamente rurale, inserito tra le località di Frassinella, Ca' Ghetto e Lison in comune di Portogruaro.

Essa è ubicata a ca. mt 8500 a sud-ovest del capoluogo comunale, a nord-est dal centro di San Stino di Livenza e a mt 2800 sud-ovest dalla frazione di Pradipozzo.

L'area è raggiungibile dalla frazione di Pradipozzo, frazione insistente lungo l'asse viario della SS 53 (Portogruaro ed Oderzo), percorrendo una viabilità in-terna di interesse locale, dalla quale, si immette un reticolo di altre strade secondarie, anche a fondo sterrato, che interessano puramente la movimentazione di mezzi agricoli ovvero alle residenze agricole insistenti in zona. La strada che conduce a quanto in esame si presenta a fondo sterrato, con sezione trasversale di dimensione alquanto ridotta, rendendo difficoltoso l'incrocio tra due mezzi che procedono in senso opposto e corrente ad una quota superiore rispetto alle aree contigue alle quali si raccorda con scarpate erbose.

A lato ovest della sede stradale si dirama una capezzagna, corrente su area di altra proprietà che, all'uopo asservita sin da tempi remoti per tacito e pacifico godimento, consente l'accesso all'area in oggetto.

Lungo il confine est corre un canale pubblico, di formazione naturale ed a sezione in terra battuta su cui defluiscono le acque provenienti dai vari scoli siti nella località.

Tale canale, essendo ostacolo sulla continuità d'accesso, viene superato per tal fine tramite un ponticello di esigua larghezza. Si estende a configurazione planimetrica irregolare ed andamento pianeggiante leggermente baulato al fine di facilitare la regimazione delle

acque in eccesso.

Lungo il confine ovest vi è la presenza di alcune piantagioni spontanee di scarso interesse. Il confine nord è contermino all'Autostrada A28 Venezia-Trieste. Lungo una direttrice sud-est / nord-ovest, verso sud dell'area, corre elettrodotto con sostegno e i cui si rimanda all'allegato n°

Durante il sopralluogo, inoltre, è stata accertata la non corrispondenza topografica dell'area rispetto alla mappa catastale; quindi si rende necessario un rilievo puntuale dell'area con apposizione dei termini di confine congiuntamente alle proprietà confinanti.

All'atto della visita, il terreno era " a riposo " evidenziando che nella appena passata stagione agraria era coltivata a mais.

Da informazioni assunte in loco, durante i periodi siccitosi, si attiva l'irrigazione prelevando l'acqua corrente lungo il canale laterale.

Dal punto di vista geologico e geomorfologico il contesto territoriale, in cui insiste l'area, appartiene alla Pianura Veneto-Friulana caratterizzata da una coltre di depositi sedimentari terrigeni incoerenti quaternari e terziari.

L'attuale conformazione del territorio è il risultato di dinamiche territoriali legate al sistema idrografico.

La struttura geologica del territorio comunale, infatti, è costituita da depositi fluviali-alluvionali apportati dall'antico corso del fiume Tagliamento.

Sulle alluvioni primitive si è inoltre avuta una sensibile attività di rimaneggiamento ad opera dei corsi d'acqua che scorrono nella zona con effetti sia di tipo litologico che geomorfologico.

La successione stratigrafica del territorio, è caratterizzata da alternanze discontinue di litotipi prevalentemente argilloso-limosi dotati di scarsa permeabilità, con litotipi sabbioso-ghiaiosi, dotati di permeabilità medio-alta.

La situazione idrogeologica è caratterizzata da un sistema di falde sovrapposte in pressione alloggiata nei livelli permeabili sabbioso-ghiaiosi, separate da orizzonti impermeabili o semi-impermeabili argilloso-limoso-sabbiosi.

La particolarità geomorfologica, così come sopra descritta, determina un grado di fertilità



buono, comunque soggetto alla situazione meteorologica, che può influire negativamente sia per un periodo di lunga siccità (comunque allievato con intervento irriguo artificiale) o al contrario per un lungo periodo di precipitazione.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali: nessuna

Componenti edilizie e costruttive: nessuna

Impianti: nessuno

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo		5500,00 mq	1	5500,00 mq

**Accessori:**

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

comparativa

**8.2 Fonti di informazione:**

In loco

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio	Valore diritto e quota
A	terreno	5500	5500	€ 24.750,00	€ 24.750,00
				<b>€ 24.750,00</b>	<b>€24.750,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 25% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 6.200,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

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

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

€ 18.550,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 18.550.00

### 8.6 Regime fiscale della vendita

#### ALLEGATI:

n° 1 : inquadramento territoriale

n° 2 : catastali

n° 2.1 : estratto mappa all'attualità

n° 2.2 : visura storica

n° 3 : titoli di provenienza

n° 3.1: copia denuncia di successione de cuius [REDACTED]

n° 3.2: copia denuncia di successione de cuius [REDACTED]

n° 3.3: atto compravendita notaio Saccardo rep. 18.266/9.582 del 17.07.1962

n° 3.4: atto compravendita notaio Saccardo rep. 23.235/12.109 del 10.02.1968

n° 3.5 atto compravendita notaio Saccardo rep. 24.031/12.608 del 01.03.1969

n° 3.6: copia denuncia di successione de cuius [REDACTED]

n° 3.7: certificato di morte di [REDACTED]

n° 3.8: atto divisione-donazione notaio Sirignano rep. 11.084/3.450 del 26.05.1993

*non è allegato l'atto compravendita a rogito notaio Saccardo in data 17.08.1962  
rep. n° 18.265/9.581*

n° 4 : copia nota di trascrizione atto costitutivo di servitù notaio A. Pasqualis rep 77.470 del  
15.03.1984

n° 5 : copia atti di affittanza agraria del 09.01.2012

n° 6 : urbanistica

n° 6.1: estratto p.r.g.c.

n° 6.2: estratto p.a.f.

n° 6.3: estratto n.t.a.

n° 6.4: copia c.d.u.

n° 7 : documentazione fotografica

La presente relazione è corredata dai seguenti fascicoli:

**ALLEGATO A** : estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato

**ALLEGATO B** : originale certificato destinazione urbanistica

Originale ed una copia della presente unitamente in CD –ROM ed allegati A e B. vengono depositati presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Pordenone.

L'intero elaborato e suoi allegati vengono inviati a mezzo posta elettronica certificata su supporto "redattore".

A mezzo posta elettronica viene inviata all'avv.to Roberto Casucci, legale patrocinatore dell'esecutante, e all' esecutato. Gli allegati A e B non vengono trasmessi alle parti esecutanti ed esegutate.

La presente relazione è costituita da n° 20 facciate di cui questa è l'ultima.

Data generazione:

30-04-2015 15:04:00

L'Esperto alla stima

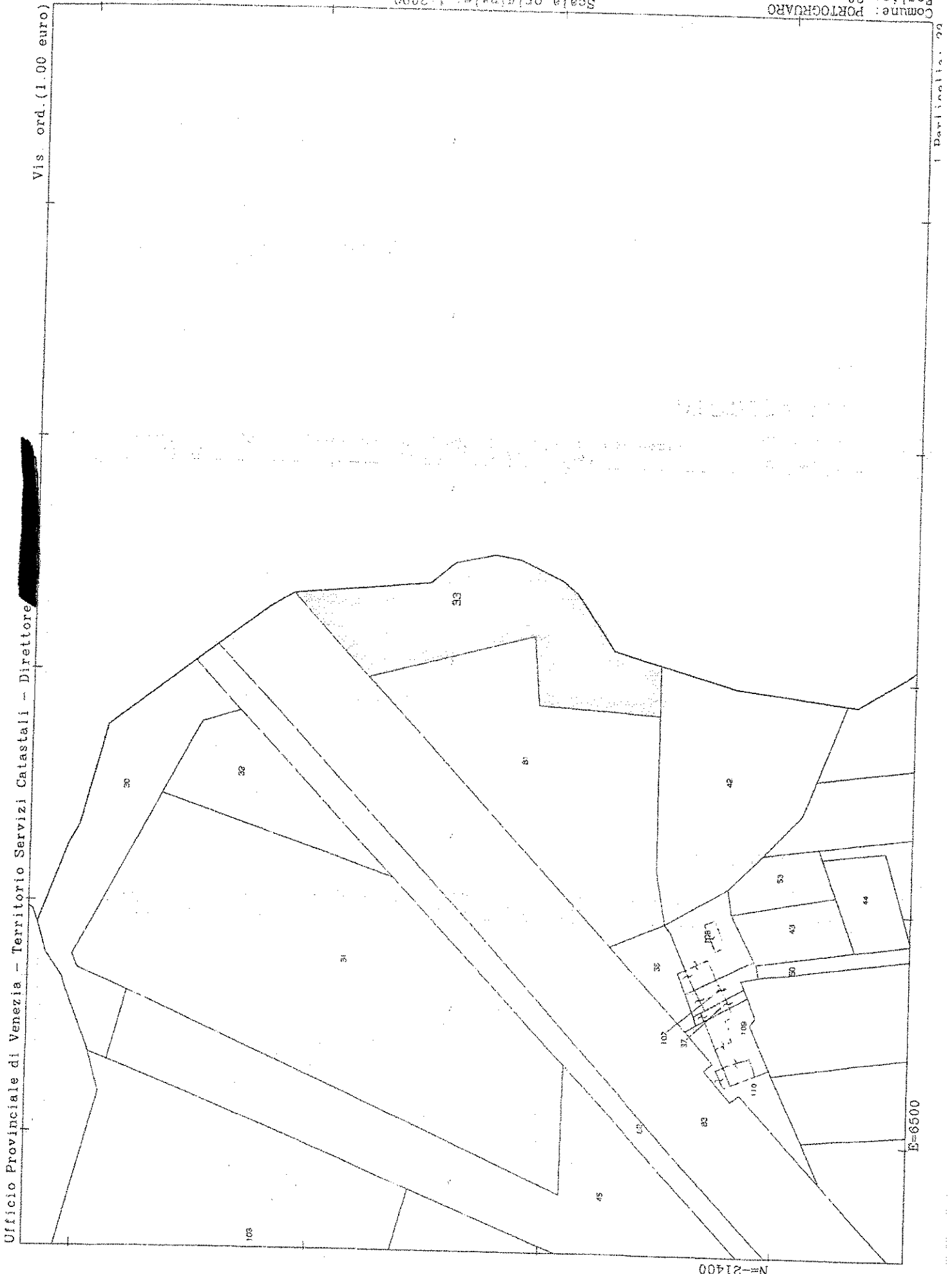
**Ing. Andrea Pizzioli**

# ALLEGATO N. 2.1

Comune: PORTOGUARO  
Foglio: 30  
Richiedente: PIZZOLI

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534,000 x 578,000 metri

27-Feb-2015 8:30  
Prof. n. FN0022877/2015



Vis. ord. (1.00 euro)

Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio Servizi Catastali - Direttore

N=21400

E=6500

1 Particella: 22