
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **105/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-02-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA TESCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - TERRENO AGRIC-
OLO F.35, p. 1121 di mq
3.345

Esperto alla stima: Mario Miani
Codice fiscale: MNIMRA53B27Z118U
Partita IVA:
Studio in: Via Roggiuzzole 3/23 - 33170 Pordenone
Telefono: 3357269734 - 0434370972
Fax: ===
Email: mariomiani53@gmail.com
Pec: m.miani@conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via F.lli Zambon - Z.I. di Praturlone - Fiume Veneto (PN) - 33080

Descrizione zona: Zona agricola posta fra l'autostrada e la zona industriale di Praturlone.

Lotto: 001 - TERRENO AGRICOLO F.35, p. 1121 di mq 3.345

Corpo: A - TERRENO AGRICOLO di mq. 3.345

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED], sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 35, particella 1121, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 3345 mq, reddito dominicale: € 38,01 euro, reddito agrario: € 24,19 euro

2. Possesso

Bene: Via F.lli Zambon - Z.I. di Praturlone - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001 - TERRENO AGRICOLO F.35, p. 1121 di mq 3.345

Corpo: A - TERRENO AGRICOLO di mq. 3.345

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via F.lli Zambon - Z.I. di Praturlone - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001 - TERRENO AGRICOLO F.35, p. 1121 di mq 3.345

Corpo: A - TERRENO AGRICOLO di mq. 3.345

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via F.lli Zambon - Z.I. di Praturlone - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001 - TERRENO AGRICOLO F.35, p. 1121 di mq 3.345

Corpo: A - TERRENO AGRICOLO di mq. 3.345

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via F.lli Zambon - Z.I. di Praturrone - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001 - TERRENO AGRICOLO F.35, p. 1121 di mq 3.345

Corpo: A - TERRENO AGRICOLO di mq. 3.345

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via F.lli Zambon - Z.I. di Praturrone - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001 - TERRENO AGRICOLO F.35, p. 1121 di mq 3.345

Corpo: A - TERRENO AGRICOLO di mq. 3.345

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via F.lli Zambon - Z.I. di Praturrone - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001 - TERRENO AGRICOLO F.35, p. 1121 di mq 3.345

Corpo: A - TERRENO AGRICOLO di mq. 3.345

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: Via F.lli Zambon - Z.I. di Praturrone - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001 - TERRENO AGRICOLO F.35, p. 1121 di mq 3.345

Prezzo da libero: € 25.600,00

Prezzo da occupato: € ==

Premessa

Ricevuto l'incarico della perizia, dopo l'accettazione e giuramento, ho scaricato la documentazione tecnica presente nel portale ed ho provveduto ad integrarla aggiornando le visure storiche catastali, l'estratto di mappa, ho chiesto al notaio, dott. Guido Bevilacqua, l'atto di provenienza del 06/11/2003 e il successivo atto di identificazione catastale del 01/02/2016.

Parallelamente ho richiesto all'Agenzia delle Entrate la certificazione circa gli eventuali affitti attivi od altri diritti di godimento registrati, nonché al Comune di Fiume Veneto il certificato di destinazione urbanistica e l'articolo 24 delle NTA - Norme Tecniche di Attuazione del PRGC.

Successivamente mi sono coordinato con il Custode Giudiziario per fissare l'appuntamento per il sopralluogo, che ha avuto luogo il 13 novembre 2025.

La particella 1121, del Foglio 35, di mq. 3.345 è a destinazione agricola. Di fatto viene gestita, dal punto di vista agricolo, a seminativo. Nel 2025 è stato coltivato a mais, come un unico appezzamento indistinto con le altre particelle catastali inserite fra l'autostrada A28 e la zona industriale di Praturrone, mentre il PRGC prevede la conservazione a prato stabile.

Le modeste dimensioni ne sconsigliano eventuali frazionamenti che, peraltro, allo stato attuale non se ne ravvisa alcuna opportunità. Si procede quindi alla stima come un lotto unico.

Beni in **Fiume Veneto (PN)**
Località/Frazione **Z.I. di Pratlone**
Via F.lli Zambon

Lotto: 001 - TERRENO AGRICOLO F.35, p. 1121 di mq 3.345

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 - L'atto di provenienza è del 2003.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A - TERRENO AGRICOLO di mq. 3.345.**

agricolo sito in frazione: **Z.I. di Pratlone, Via F.lli Zambon**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 35, particella 1121, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 3345 mq, reddito dominicale: € 38,01 euro, reddito agrario: € 24,19 euro

Derivante da: Atto di compravendita a cura del notaio dott. Guido Bevilacqua di data 06/11/2003, rep. 21243, racc. 14118.

Confini: A ovest con l'autostrada A28-Portogruaro-Conegliano; a nord con particella 1088; ad est con particella 1142, 1119, 1120; a sud con particella 1117.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fascia di terreno agricolo posto fra l'autostrada A28 "Portogruaro-Conegliano" e la zona industriale di Pratlone, in Comune di Fiume Veneto. Detta Z.I. è piuttosto contenuta, nonostante si articoli in diverse strade esse sono tutte riunite nella Via F.lli Zambon.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: ADSL

Servizi offerti dalla zona: ===

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: Fiume Veneto, Azzano X°, Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: ===.

Attrazioni storiche: ===.

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale di Azzano decino a poche cent

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: La particella in esecuzione è a forma di un trapezio rettangolo con la parte obliqua verso sud ed è delimitata verso est dalla zona industriale e verso ovest dall'autostrada, mentre non è delimitata, sul terreno, da confini certi verso sud e nord. Al sopralluogo, del 13 novembre 2025, tutta la striscia di terreno ubicato fra la zona industriale e l'autostrada era stata nell'anno in corso uniformemente coltivata a mais, pare da una persona appartenente al parentado dell'accomandatario, compresa la particella in perizia, senza alcuna distinzione fra le diverse particelle. La particella 1121 ne costituisce la parte a nord.

Da un controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di affitto registrati.

Ne consegue che la particella è da considerarsi libera agli effetti della presente esecuzione immobiliare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Pordenone in data 30/06/2025 ai nn. 1992 iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/07/2025 ai nn. 10837/8178.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - TERRENO AGRICOLO di mq. 3.345

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ===.

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: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ===

Attestazione Prestazione Energetica: ===

Indice di prestazione energetica: ===

Note Indice di prestazione energetica: ===

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED], per quota 1/1. **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Guido Bevilacqua, in data 06/11/2003, ai nn. 21243/14118; registrato a Pordenone, in data 03/12/2003, ai nn. 1226/1T; trascritto a Pordenone, in data 04/12/2003, ai nn. 19571/13079.

Note: Nell'atto di cui sopra la particella compravenduta era stata convenzionalmente identificata come particella 895/A, di mq. 3.800, poichè il numero definitivo di particella non era ancora stato

approvato dall'U.T.E. e, nello stesso atto, veniva meglio identificato con un estratto di mappa ove la particella interessata veniva evidenziata in colore azzurro. Successivamente, in data 01/02/2016, con atto dello stesso notaio, dott. Guido Bevilacqua, rep. 48228/35584, registrato a Pordenone il 17/02/2016 al n. 1750/1T e trascritto il 18/02/2016 ai nn. 2348/1716, veniva rogato l'Atto di Identificazione Catastale a seguito del frazionamento del 22/07/2014 n. PN0070034. A detta particella 895/A di 3.800 mq veniva assegnato il n. 1089, stessa superficie. In data 29/09/2017 la particella è stata nuovamente frazionata, con pratica n. PN0084013, assumendo la superficie di 3.345 mq ed il numero di particella 1121. La provvisoria particella 895/A, che poi ha assunto il n. 1089, di 3.800 mq, deriva dalla particella 895, di mq 5.840, a seguito del già detto frazionamento del 22/07/2014 n. PN0070034, mentre la particella 895 deriva dalla particella 95, di mq. 7.060, a seguito del frazionamento del 08/04/2002 n. PN51243.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Particella inedificabile.

7.2 Conformità urbanistica

agricolo

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Terreno agricolo. Verde privato di pertinenza degli insediamenti produttivi. Ambito sottoposto a permesso di costruire convenzionato (con o senza numero). Art.24 delle NTA.
Estremi delle convenzioni:	PRGC , variante 73 per Cartografia e 61 per N.T.A.
Obblighi derivanti:	Per una eventuale costruzione è necessaria la convenzione con il comune di Fiume Veneto. Pare possa eventualmente essere possibile la destinazione a piazzale delle adiacenti attività industriali, nonchè i muretti atti alla recinzione, e infine potrebbero trovare collocazione gli impianti tecnologici a servizio delle attività produttive insediate, quali cabine di trasformazione, silos, serbatoi idrici, ecc. In tale ipotesi l'iter di autorizzazione potrebbe essere un po' laborioso in quanto la particella è posta nell'area a prati stabili, tutelata dalla L.R. 9/2005, rientrante nel Piano Paesaggistico Regionale tutelati dagli artt. 142 e 143, del D.Lgs

	42/2004. Infine la particella è inserita nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni - Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali, come area esterna di pericolosità e rischio alluvioni. Personalmente, sulla base delle eventi degli ultimi cinquant'anni, ritengo quest'ultimo rischio abbastanza remoto.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Gli impianti sopra detti sono in deroga ai limiti di superficie coperta, di altezza e di distanza. Il tutto, ovviamente, passa attraverso la convenzione col comune, come detto.
Rapporto di copertura:	In deroga
Altezza massima ammessa:	In deroga
Volume massimo ammesso:	In deroga
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	La particella è inedificabile. E' possibile realizzare solo impianti tecnologici a servizio delle attività produttive
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Il PRGC prescrive il mantenimento a prato stabile, mentre invece il lotto, come gli adiacenti lotti, è stato messo a coltura. Nel 2025 è stato coltivato a mais.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Particella coltivata a seminatoivo mentre avrebbe dovuto essere mantenuta a prato stabile.

Note generali sulla conformità: ===

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - TERRENO AGRICOLO** di mq. **3.345**

La particella in esecuzione, a forma di trapezio rettangolo, con le due basi in adiacenza alla zona industriale

di Pratlone e l'autostrada A28, Pordenone-Conegliano. L'accesso autostradale di Azzano Decimo è a poche centinaia di metri. Il terreno è di medio impasto argilloso-limoso, di buona fertilità. Nel 2025 è stato coltivato a mais. Secondo il PRGC dovrebbe essere mantenuto a prato stabile. Nell'atto di acquisto del 06/11/2003 veniva evidenziato un diritto di passaggio a favore della particella 867, oggi 1003, ed altre aventi diritto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED].- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.345,00**

il terreno risulta di forma A trapezio rettangolo ed orografia Piana

Tessitura prevalente Argilloso-limoso

Sistemazioni agrarie Scolina arborata a confine con la zona industriale

Colture erbacee Mais già raccolto a novembre 2025

Colture arboree Nella zona della scolina con essenze spontanee.

Selvicolture ===

Stato di manutenzione generale: Normale

Condizioni generali dell'immobile: Terreno agricolo normalmente coltivato a seminativo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Terreno agricolo di 3.345 mq.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo	sup lorda di pavimento	1,00	3.345,00	€ 9,00

3.345,00

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

Il mercato immobiliare dei terreni agricoli non ha una casistica numerosa come, ad esempio, per l'abitativo. Conseguentemente si sono prese in considerazione le compravendite in zona e nelle omogenee zone limitrofe. Si è poi maggiorato il prezzo unitario in considerazione della ubicazione del terreno e della sua potenzialità di utilizzo a servizio delle attività produttive della zona industriale.

Reperiti sufficienti informazioni commerciali si è adottata la stima sintetica comparativa parametrica.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di del Comune di Fiume Veneto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ag.Immobiliare Zannier - Piazza Marconi 17 - Fiume Veneto

Ag. Immobiliare Bozzetto di Lucia Bozzetto - Via Tomat 2/B - Fiume Veneto

Ag. Immobiliare del Corso - Via delle Rimembranze 2 - Azzano Decimo

Coldiretti Pordenone - Viale Venezia 113 - Pordenone

CIA - Agricoltori Italiani - Via Galileo Galilei 21 - Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I valori unitari in zona, per i terreni agricoli, possono oscillare fra i 3,5 ed i 6,00 €/mq, in base alla regolarità geometrica, localizzazione, dimensione, pericoli di esondazioni, fertilità, ecc.

Il PRGC colloca la particella in zona agricola con nessuna possibilità edificatoria, tranne che per gli impianti tecnologici a servizio delle attività produttive adiacenti, in convenzione con il comune di Fiume Veneto.

In considerazione di tale eventualità il valore attribuibile alla particella in perizia va oltre alla sua collocazione in ambito agricolo. Si ritiene pertanto che, date anche le sue piccole dimensioni, il valore unitario possa essere pari a 9,00 euro/mq.

;

Altre fonti di informazione: ==.

8. Valutazione corpi:

A - TERRENO AGRICOLO di mq. 3.345. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.105,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	3.345,00	€ 9,00	€ 30.105,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 30.105,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	€ 30.105,00
Valore corpo	€ 30.105,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 30.105,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 30.105,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - TERRENO AGRICOLO di mq. 3.345	agricolo	3.345,00	€ 30.105,00	€ 30.105,00

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 come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 4.515,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ 10,75

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 25.600,00
---	--------------------

Note finali dell'esperto:

Modesto appezzamento di terreno agricolo posto fra l'autostrada A28, Portogruaro-Conegliano e la zona industriale di Praturlone di Fiume Veneto a poche centinaia di metri dall'accesso autostradale di Azzano Decimo.

Nonostante sia esclusa la possibilità edificatoria, il suo possibile utilizzo ad ospitare impianti tecnologici a servizio della adiacente zona industriale fa assumere alla particella in perizia un valore superiore alla destinazione agricola.

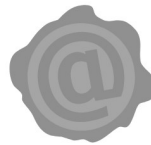
Allegati

- 1) E.I. 105/2025 - Estratto di mappa
- 2) E.I. 105/2025 - Visura storica catastale
- 3) E.I. 105/2025 - Certificato di destinazione urbanistica

- 4) E.I. 105/2025 - NTA - Norme tecniche di attuazione, art.24
- 5) E.I. 105/2025 - Atto di provenienza del 2003
- 6) E.I. 105/2025 - Atto di identificazione catastale del 2016
- 7) E.I. 105/2025 - Dich. Ag. Entrate di assenza contratti di affitto registrati
- 8) E.I. 105/2025 – Foto con didascalia

Data generazione:
30-11-2025 19:11:03

L'Esperto alla stima
Mario Miani



MIANI
MARIO
CONAF
4.11
Dottore
Agronomo
01.12.2025
23:03:22
GMT+00:00