

TRIBUNALE DI PORDENONE
CANCELLERIA FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: R.G. n. 26/2025 Sentenza n. 39 del
10/09/2025

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa ELISA TESCO

CURATORE: Dott.ssa MAURA CHIAROT

ELABORATO:

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILE IN
PORTOGRUARO V.LE TRIESTE n.16**

PORDENONE, 09/03/2026

IL TECNICO
Geom. Franco Mazzon

di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, la sistemazione degli spazi esterni, lo stato degli arredi e apparecchiature presenti e tutti quegli elementi che concorrono alla valutazione dei beni stessi.

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI:

L'immobile oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare a destinazione commerciale compresa in un fabbricato condominiale con destinazioni d'uso commerciale, terziario/direzionale e residenziale. L'unità immobiliare era utilizzata quale sede di alcune emittenti radio televisive del Friuli V.G. e del Veneto.

L'edificio condominiale, che comprende l'unità commerciale oggetto di valutazione, è ubicato nella zona centrale della città di Portogruaro in viale Trieste e posizionato in fregio alla Strada Statale n. 14 (Triestina) che collega le città di Venezia e Trieste.

Il fabbricato condominiale è denominato "cond. ALTISSIMO" e risulta edificato negli anni 1962/64, l'edificio è composto da 11 piani fuori terra e da un piano interrato e ospita attività commerciali, terziarie e residenziali.

L'area, nella quale è ubicato l'edificio condominiale che comprende l'unità oggetto di valutazione, è ubicata nel centro della città di Portogruaro a ridosso del centro storico della città stessa in zona densamente edificata con attività commerciali, terziarie, direzionali e residenziali e servita da tutte le infrastrutture e opere di urbanizzazione sia primarie che secondarie.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, alla data odierna, risulta così censita al Catasto del Comune di Portogruaro:

N.C.E.U.

- Ditta: [REDACTED]
- Imm.: diritto di proprietà 1/1
Z.C. 1, Foglio n. 46, Mappale n. 361 sub. 46, ubicazione viale Trieste n.3 piano Terra, categoria C/1 classe 12, consistenza 135 mq; sup. catastale 138 mq., rendita € 3.011,98;

N.C.T.

- Foglio n. 46, Mappale n. 361, ENTE URBANO, superficie ha.0.10.00

N.B.: l'indirizzo di ubicazione dell'U.I. riportata in visura NCEU non corrisponde all'esatta ubicazione dell'immobile che risulta ubicato in Viale Trieste n. 16.

CONFINI E SERVITÙ':

L'unità immobiliare in oggetto confina:

- a Nord con altra proprietà sub. 35 e vano scala e ascensore condominiali;
- a Est con area privata a parcheggi in fregio a strada comunale senza uscita;
- a Sud con area privata;
- a Ovest con altra proprietà sub. 34.

REGOLARITÀ' URBANISTICA ED EDILIZIA:

Dall'esame della documentazione (scannerizzazione documenti cartacei in file pdf) trasmessa telematicamente dal Comune di Portogruaro, si desume che la realizzazione dell'edificio in oggetto è stata autorizzata dal Sindaco del Comune di Portogruaro con Autorizzazione Edilizia prot. 892 in data 28/02/1962 e la relativa abitabilità del fabbricato è stata rilasciata con provvedimento in data 20/04/1964 prot. n. 100.

Successivamente l'edificio e/o porzioni dello stesso sono stati oggetto di diverse pratiche edilizie, in gran parte pratiche di condono edilizio e di sanatoria edilizia, o di manutenzione straordinaria comprendenti:

- Pratica di Condono Edilizio e Concessione in sanatoria rilasciata alla ditta NOVENTA S.p.A. prot.14718 C.E. n. 2510 del 05/09/1997;
- Pratica di Condono Edilizio e Concessione in sanatoria rilasciata alla ditta NOVENTA S.p.A. prot.14719 C.E. n. 2511 del 05/09/1997;
- Pratica di Condono Edilizio e Concessione in sanatoria rilasciata alla ditta NOVENTA S.p.A. prot.14720 C.E. n. 2512 del 05/09/1997;
- Concessione in sanatoria rilasciata alla ditta ALPHA S.p.A. Prot. Gen. Tipo U C.E. n. 21221 del 22/05/2013;

- SCIA per manutenzione straordinaria Prot. Gen. tipo E n. 54304 del 30/12/2014;
- SCIA per manutenzione straordinaria e allacciamento fognatura Prot. Gen. tipo E n. 7374 del 22/03/2015;
- SCIA per manutenzione straordinaria Prot. Gen. tipo E n. 12283 del 327/03/2015;
- Concessione in sanatoria rilasciata all'Amministratore del Condominio Prot. Gen. Tipo E n. 42567 del 27/10/2016;
- Agibilità parziale relative alle concessioni e sanatorie sopra riportate Prot. Gen. Tipo U n. 47298 del 28/11/2016;

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI:

Alla ditta [REDACTED] srl, in Liquidazione Giudiziale, con sede in Pordenone viale Venezia n. 37, gli immobili sono pervenuti con atto di compravendita rep. 36544 del notaio Luca Sioni di San Vito al Tagliamento in data 31/10/2012 registrato a Pordenone in data 27/11/2012 al n. 10410 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Venezia in data 29/11/2012 ai nn. 33152/23211.

Con l'atto sopra citato la ditta [REDACTED] srl acquistava due unità immobiliari comprese nel condominio ALTISSIMO di cui una commerciale e una residenziale. Successivamente le due unità immobiliari son state fuse determinando l'odierna U.I. identificata dal sub. 46.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'EDIFICIO:

Le caratteristiche costruttive del fabbricato condominiale sono riassumibili come segue:

- fondazioni in calcestruzzo gettate in opera;
- struttura a telaio con pilastri in calcestruzzo gettati in opera, travi e cordoli sia in spessore di solaio che fuori spessore in calcestruzzo gettati in opera;
- solai di interpiano e di copertura del tipo misto latero-cemento;
- tamponamenti di facciata con murature in cotto con intercapedine isolata;
- divisori interni mediante l'utilizzo di mattoni in laterizio forati intonacati su entrambe le facce;

- finitura esterna delle facciate con intonaco e rivestimento plastico continuo pigmentato con fasce di contorno di porte e finestre e marcapiani;
- serramenti in alluminio per locali commerciali al piano terra e in legno, alluminio e/o pvc per le unità residenziali;
- impianto centralizzato di riscaldamento;
- aree esterne all'edificio, poste a nord in fregio a viale Trieste, a ovest in fregio alla via Istria e a est in fregio ad una strada pubblica senza uscita, sono tutte destinate a parcheggi privati e delle attività commerciali e terziarie del condominio.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione commerciale risultante dalla fusione, operata nell'anno 2013, tra l'unità commerciale ex sub. 36 e la limitrofa unità residenziale ex sub. 3. L'unità derivata dalla fusione, identificata dall'attuale sub. 46, ha accesso sia al piano terra dell'edificio condominiale dal civico n. 16 che dall'atrio comune condominiale al civico n. 10.

L'unità si articola su due livelli:

- il primo livello (ex sub. 36), con accesso al piano terra dalla strada senza uscita al civico 16, sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 70,00;
- il secondo livello (ex sub. 3), posizionato ad una quota rialzata di circa 60 cm. rispetto al primo livello, con accesso dall'atrio comune condominiale civico 10, sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 75,00;

i due livelli sono collegati tra loro attraverso una apertura sulla muratura divisoria con accesso mediante una scaletta interna.

Complessivamente l'unità immobiliare commerciale si presenta in condizioni scadenti sotto l'aspetto edilizio, evidenziando i segni della vetustà degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici oltre alla presenza in diversi punti di tracce derivanti da precedenti demolizioni per lavori di manutenzione non ancora completati o abbandonati. Anche il collegamento tra i due livelli dell'unità immobiliare risulta inadeguato e precario.

Relativamente allo stato di conservazione e manutenzione, vista la destinazione d'uso utilizzata negli ultimi anni (sede di emittenti radiotelevisive), si evidenzia una trascuratezza sia nelle finiture che nell'utilizzo delle superfici oltre ad una mancata manutenzione ordinaria dei locali.

Altro elemento decrementativo del valore dell'immobile è costituito dalla posizione dell'ingresso e della vetrina al civico n. 16 che, commercialmente, risulta poco visibile e defilato lungo una strada senza uscita.

Complessivamente per quanto concerne gli elementi strutturali, di finitura e gli impianti tecnologici, dell'unità immobiliare in oggetto, si rileva la presenza di materiali con caratteristiche tipologiche di medio/basso livello in uso corrente nell'edilizia degli anni sessanta, situazione che rende necessari interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Per quanto riguarda la conformazione dell'immobile e la sua commerciabilità per una destinazione d'uso commerciale, si ravvisa la necessità di ridefinire gli spazi e i servizi dei due livelli dell'unità immobiliare.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTENUTO:

Il materiale contenuto nell'unità immobiliare è costituito da arredi d'ufficio (scrivanie, cassettiere, sedie, scansie a giorno, etc.), da computer con schermi, tastiere e mouse, da residui dell'attività di radiotelevisione che veniva esercitata nei locali (mixer registratori, etc.), da lampade alogene a soffitto, etc..

Tutti i materiali e apparecchiature sono in pessimo stato di conservazione e manutenzione, inoltre alcuni apparati risultano non funzionanti.

CRITERI DI VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione dell'unità immobiliare sopra descritta è stato adoperato, quale parametro metrico, la superficie lorda commerciale dell'intero fabbricato commerciale e, quale parametro valutativo, il valore medio di mercato applicando il metodo sintetico, sia diretto (per elementi costitutivi dell'intero complesso e specifici per ogni porzione di

immobile in esame, grado e livello di finitura, destinazione d'uso e convertibilità, ubicazione, etc.) sia indiretto (comparativo con beni consimili di recente trattazione) e confrontando i risultati ottenuti con l'andamento locale del mercato.

La valutazione a prezzi medi di mercato per beni consimili ha fornito un parametro valutativo con una forbice che oscilla tra 950,00 e 1.250,00 Euro a mq. di superficie lorda commerciale comprendente anche l'utilizzo secondo il regolamento condominiale dell'area pertinenziale esterna.

Nella valutazione finale attribuita alla unità commerciale oggetto di perizia, sono stati applicati anche alcuni parametri decrementativi riferiti principalmente allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, alla conformazione della stessa su due livelli, alla necessità di interventi di manutenzione sia di finitura che tecnologici (impianti), alla ubicazione della stessa defilata lungo una strada senza uscita e quindi con scarsa visibilità, alla carenza di domanda del mercato locale di beni con destinazione d'uso commerciale.

Per il contenuto, visto lo stato dei beni, è stata attribuita una valutazione forfettaria onnicomprensiva considerati anche i costi di smontaggio, trasporto e riparazione.


STIMA DEI BENI:

All'unità immobiliare commerciale in oggetto, sulla base dei criteri sopra descritti, vengono attribuiti i seguenti valori di stima:

- | | |
|---|------------------------|
| ▪ unità commerciale al piano terra e rialzato del condominio
ALTISSIMO fg. 46 n. 361 sub. 46 | |
| - mq. 145,00 x € 1.100,00/mq. | = € 159.500,00.- |
| ▪ decremento del valore per stato di conservazione, posizione,
visibilità, andamento mercato immobiliare | |
| - € 159.500,00 15% circa arr. | = € <u>23.925,00.-</u> |

Sommano complessivamente

- | | |
|--|-----------------------|
| ▪ Arredi e apparecchiature (contenuto) | = € 135.575,00.- |
| | = € <u>1.000,00.-</u> |
| Totale complessivo immobile e contenuto | € 136.575,00.- |


Valutazione che si arrotonda prudenzialmente ad € 136.000,00 (diconsi Euro Centotrentaseimila/00) valore che il sottoscritto ritiene equo per l'immobile stimato anche con riferimento allo scopo per il quale la valutazione è stata richiesta.

ALLEGATI:

- documentazione fotografica;
- copia estratto di mappa N.C.T.;
- copia visure N.C.T. e N.C.E.U.;
- copia planimetria catastale dell'U.I.;