

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **143/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-11-2022

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Immobile a destina-**  
**zione commerciale (Night Club),**  
**residenziale (appartamenti) e lo-**  
**cali di deposito**

**Esperto alla stima:** Vinicio Defendi  
**Codice fiscale:** DFNVNC69L06C950R  
**Partita IVA:** 0266810270  
**Studio in:** Via San Benedetto 15/5 - 30026 Portogruaro  
**Telefono:** 0421 205157  
**Email:** [vinicio.defendi@gmail.com](mailto:vinicio.defendi@gmail.com)  
**Pec:** [vinicio.defendi@pec.eppi.it](mailto:vinicio.defendi@pec.eppi.it)

---





**Beni:** Via Dei Vencs n. 13 - Ponte della Delizia - Valvasone (PN) - 33098

**Lotto:** 001 - Immobile a destinazione commerciale (Night Club), residenziale (appartamenti) e locali di deposito

**Corpo:** Immobile a destinazione commerciale (Night Club), residenziale (appartamenti) e locali di deposito

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Dei Vencs n. 13 - Ponte della Delizia - Valvasone (PN) - 33098

**Lotto:** 001 - Immobile a destinazione commerciale (Night Club), residenziale (appartamenti) e locali di deposito

**Corpo:** Immobile a destinazione commerciale (Night Club), residenziale (appartamenti) e locali di deposito

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Dei Vencs n. 13 - Ponte della Delizia - Valvasone (PN) - 33098

**Lotto:** 001 - Immobile a destinazione commerciale (Night Club), residenziale (appartamenti) e locali di deposito

**Corpo:** Immobile a destinazione commerciale (Night Club), residenziale (appartamenti) e locali di deposito

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Dei Vencs n. 13 - Ponte della Delizia - Valvasone (PN) - 33098

**Lotto:** 001 - Immobile a destinazione commerciale (Night Club), residenziale (appartamenti) e locali di deposito

**Prezzo da libero:** € 534.422,36 arrotondato ad € 534.400,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Vinicio Defendi n.a Concordia Sagittaria (VE) il 06.07.1969, libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta Bolzoni e verbale di

giuramento e accettazione incarico in data 18.05.2022, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

Sentiti telefonicamente i precedenti periti nominati dal Tribunale quali [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] gli stessi hanno comunicato al sottoscritto che non avevano alcun documento prodotto in quanto non avevano iniziato le operazioni peritali

Beni in **Valvasone Arzene (PN)**  
Località/Frazione **Ponte della Delizia**  
Via Dei Vencs n. 13

**Lotto: 001 - Immobile a destinazione commerciale (Night Club), residenziale (appartamenti) e locali di deposito**

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: Immobile a destinazione commerciale (Night Club), residenziale (appartamenti) e locali di deposito  
Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3] sito in frazione: Ponte della Delizia ,  
Via Dei Vencs n. 13**

Note: Trattasi di un fabbricato con destinazione commerciale "Night Club", residenziale "appartamenti" e locali di deposito sito in Comune di Valvasone Arzene ubicato in Via Dei Vencs n. 13 (località Ponte della Delizia). L'immobile è composto due locali di pubblico spettacolo, due beni comuni non censibili, due locali di deposito e cinque appartamenti siti nel foglio 41 di Valvasone Arzene, sezione Valvasone (B), mappale 450 sub. 3-4-5-6-7-8-9-12-13-14-15. Al catasto terreni il mappale 450 del foglio 41 di Valvasone Arzene, sezione Valvasone (B), risulta censito come Ente Urbano di mq 1974,00.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: nessuna

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: particella con destinazione Ente Urbano , sezione censuaria Valvasone Arzene- Sezione Valvasone (B), foglio 41, particella 450, scheda catastale vedasi estratto di mappa, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1974,00

Derivante da: trattasi del sedime fabbricato e terreno circostante all'immobile oggetto di pignoramento ed esecuzione immobiliare

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: a nord con strada mappale 666, ad Est mappale 675 ed a Sud e Ovest mappale 449

Note: nessuna

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1, foglio 41, particella 450, subalterno 3, scheda catastale allegata, indirizzo località Ponte della Delizia n. 2,

piano primo, comune Valvasone Arzene-Sezione Valvasone (B), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 50 mq, totale escluse aree scoperte 50 mq, rendita € 154,94

Derivante da: acquisto del terreno e successiva costruzione dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare

Millesimi di proprietà di parti comuni: ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile

Confini: l'appartamento confina su due lati con muro perimetrale, con appartamento sub. 4, bene comune non censibile sub. 8 e appartamento sub. 7

Note: vedasi elaborato planimetrico di data 12/07/2011

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1, foglio 41, particella 450, subalterno 6, scheda catastale allegata, indirizzo località Ponte della Delizia n. 2, piano primo, comune Valvasone Arzene-Sezione Valvasone (B), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 54 mq, totale escluse aree scoperte 54 mq, rendita € 154,94

Derivante da: acquisto del terreno e successiva costruzione dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare

Millesimi di proprietà di parti comuni: ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile

Confini: l'appartamento confina su due lati con muro perimetrale, con bene comune non censibile sub. 8 e appartamento sub. 5

Note: vedasi elaborato planimetrico di data 12/07/2011

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1, foglio 41, particella 450, subalterno 4, scheda catastale allegata, indirizzo località Ponte della Delizia n. 2, piano primo, comune Valvasone Arzene-Sezione Valvasone (B), categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, superficie 42 mq, totale escluse aree scoperte 42 mq, rendita € 123,95

Derivante da: acquisto del terreno e successiva costruzione dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare

Millesimi di proprietà di parti comuni: ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile

Confini: l'appartamento confina su due lati con muro perimetrale, con appartamento sub. 5, con bene comune non censibile sub. 8 e appartamento sub. 3

Note: vedasi elaborato planimetrico di data 12/07/2011

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1, foglio 41, particella 450, subalterno 5, scheda catastale allegata, indirizzo località Ponte della Delizia n. 2, piano primo, comune Valvasone Arzene-Sezione Valvasone (B), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 50 mq, totale escluse aree scoperte 50 mq, rendita € 154,94

Derivante da: acquisto del terreno e successiva costruzione dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare

Millesimi di proprietà di parti comuni: ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile

Confini: l'appartamento confina con altro appartamento sub. 4, su un lato con muro perimetrale, con appartamento sub. 6 e con bene comune non censibile sub. 8

Note: vedasi elaborato planimetrico di data 12/07/2011

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1, foglio 41, particella 450, subalterno 7, scheda catastale allegata, indirizzo località Ponte della Delizia n. 2, piano primo, comune Valvasone Arzene-Sezione Valvasone (B), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 79 mq, totale escluse aree scoperte 79 mq, rendita € 278,89

Derivante da: acquisto del terreno e successiva costruzione dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare

Millesimi di proprietà di parti comuni: ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile

Confini: l'appartamento confina con altro appartamento sub. 3, con bene comune non censibile sub. 8 e su due lati con muro perimetrale

Note: vedasi elaborato planimetrico di data 12/07/2011

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1, foglio 41, particella 450, subalterno 12, scheda catastale allegata, indirizzo Via Dei Vencs n. 13, piano terra, comune Valvasone Arzene-Sezione Valvasone (B), categoria D/3, rendita € 4833,00

Derivante da: acquisto del terreno e successiva costruzione dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare

Millesimi di proprietà di parti comuni: ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile

Confini: il locale di pubblico spettacolo confina con su quattro lati con muro perimetrale verso il cortile sub. 9, con sub. 13 e bene comune non censibile sub. 8

Note: vedasi elaborato planimetrico di data 12/07/2011

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1, foglio 41, particella 450, subalterno 13, scheda catastale allegata, indirizzo Via Dei Vencs n. 13, piano S1-T, comune Valvasone Arzene-Sezione Valvasone (B), categoria D/3, rendita € 4665,00

Derivante da: acquisto del terreno e successiva costruzione dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare

Millesimi di proprietà di parti comuni: ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile

Confini: il locale di pubblico spettacolo confina con su quattro lati con muro perimetrale, con sub. 14, con bene comune non censibile sub. 8 e con sub. 15

Note: vedasi elaborato planimetrico di data 12/07/2011

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1, foglio 41, particella 450, subalterno 14, scheda catastale allegata, indirizzo Via Dei Vencs n. 13, piano S1, comune Valvasone Arzene-Sezione Valvasone (B), categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, superficie mq 11 mq, rendita € 10,69

Derivante da: acquisto del terreno e successiva costruzione dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare

Millesimi di proprietà di parti comuni: ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile

Confini: il locale di deposito confina con su due lati con muro perimetrale e con locale di pubblico spettacolo sub. 13

Note: vedasi elaborato planimetrico di data 12/07/2011

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1, foglio 41, particella 450, subalterno 15, scheda catastale allegata, indirizzo Via Dei Vencs n. 13, piano S1, comune Valvasone Arzene-Sezione Valvasone (B), categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, superficie 18 mq, rendita € 17,82

Derivante da: acquisto del terreno e successiva costruzione dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare

Millesimi di proprietà di parti comuni: ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile



Confini: il locale di deposito confina con su un lato con muro perimetrale, con locale di pubblico spettacolo sub. 13 e con bene comune non censibile sub. 8

Note: vedasi elaborato planimetrico di data 12/07/2011

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: elaborato planimetrico con errori di individuazione al piano seminterrato del bene comune non censibile sub.8 attribuito in parte erroneamente al sub. 13; manca la rappresentazione grafica del perimetro esterno della vasca di accumulo acqua e vano pompe come bene comune non censibile ed errata rappresentazione grafica del perimetro esterno del sub. 12; le planimetrie dei cinque appartamenti -dal sul 3 al sub. 7- non individuano esattamente le altezze interne dei locali con l'indicazione del soffitto perimetrale in pendenza; le planimetrie del sub. 12 e sub. 13 sono difformi in quanto lo stato di fatto esistente presenta un ingresso comune con due rampe di scale (una per accedere al piano seminterrato ed una scala per accedere al piano rialzato) con ingresso erroneamente attribuito ad uso esclusivo al sub. 13 oltre a difformità grafiche rispetto allo stato di fatto esistente; il sub. 14 -magazzino- risulta conforme alla planimetria catastale ed il sub. 15 risulta difforme per l'indicazione in planimetria di due porte di accesso anziché una sola porta come esistente in loco

Regolarizzabili mediante: presentazione di un tipo mappale, docfa con otto planimetrie, rifacimento dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra  
onorario e spese catastali: € 6.460,00

Oneri Totali: **€ 6.460,00**

Note: tipo mappale € 1100,00 + docfa con otto nuove planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni € 3200,00 + visure catastali e spese € 150,00= € 4450,00 + 5% cassa € 222,50 + 22% iva € 1027,95 = € 5700,45 + diritti per tipo mappale € 109,00 + diritti per sei planimetrie € 300,00 + diritti per due planimetrie di categoria speciale € 200,00 + spese generali esenti iva € 150,00= € 759,00 per un complessivo di € 6459,45 arrotondato ad € 6460,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: vedasi allegato n. 9 per le difformità planimetriche rispetto allo stato dei luoghi

*Note generali: nessuna*

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

Trattasi di un fabbricato con destinazione commerciale (Night Club), residenziale (appartamenti) e locali di deposito sito in Comune di Valvasone Arzene ubicato in Via Dei Vencs n. 13 (località Ponte della Delizia). L'immobile è composto due locali di pubblico spettacolo, due beni comuni non censibili, due locali di deposito e cinque appartamenti siti nel foglio 41 di Valvasone Arzene, sezione Valvasone (B), mappale 450 sub. 3-4-5-6-7-8-9-12-13-14-15. Al catasto terreni il mappale 450 del foglio 41 di Valvasone Arzene, sezione Valvasone (B), risulta censito come Ente Urbano di mq 1974,00.

**Caratteristiche zona:** agricola e residenziale normale (periferica)

**Area urbanistica:** di espansione prevalentemente residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuna.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali ed agricole

**Importanti centri limitrofi:** Casarsa della Delizia, San Vito al Tagliamento e Codroipo.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### **Occupato dal debitore**

Note: sono presenti all'interno dell'immobile mobili ed arredi

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Udine in data 21/12/2019 ai nn. 1852; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/01/2020 ai nn. 1215/198; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 20.028,83; Note: vedasi allegato 3/6.

#### **- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 07/11/2020 ai nn. 1659 iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/11/2020 ai nn. 14416/10165; vedasi allegato 3/7.

#### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: mutuo impresa; A rogito di notaio Giovanni Pascatti in data 16/02/2005 ai nn. 133120/30593; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/02/2005 ai nn. 3007/596; Importo ipoteca: € 510.000,00; Importo capitale: € 340.000,00; Note: vedasi allegato 3/4 e contratto di mutuo impresa di cui allegato 5/1.

#### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di notaio Giovanni Pascatti in data 10/03/2011 ai nn. 151218/39175; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/03/2011 ai nn. 3977/664; Importo ipoteca: € 225.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; Note: vedasi allegato 3/5.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Immobile a destinazione commerciale (Night Club), residenziale (appartamenti) e locali di deposito

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

#### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.

**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:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** nessuno

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI – tutti i piani del fabbricato potranno essere accessibili con l'installazione di servoscala

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** non risulta possibile redare gli attestati di prestazione energetica in quanto l'impianto centralizzato risulta privo di energia elettrica e la caldaia

condominiale funzionante a gasolio risulta priva del bruciatore

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietà  
1/1 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giovanni Pascatti, in data 02/09/1994, ai nn. 57495/15054; trascritto a Pordenone , in data 19/09/1994, ai nn. 10005/7550.

Note: vedasi allegato 3/1 e allegato 5

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: concessione edilizia n. 82/95 del 27/10/1995 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: vedasi allegato 6

Per lavori: costruzione di un edificio commerciale e residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/07/1995 al n. di prot. 4936

Rilascio in data 27/10/1995 al n. di prot. 7535

Abitabilità/agibilità in data 02/01/1997 al n. di prot. pratica 2205 prot. 19

NOTE: l'agibilità citata sopra si riferisce per il piano seminterrato e piano rialzato ; segue autorizzazione di abitabilità n. 15/99 rilasciata in data 03/003/1999 per il primo piano ad uso residenziale. Ulteriore concessione edilizia n. 44/98 del 17/12/1998 per l'ampliamento dell'edificio, concessione edilizia di variante n. 1/2000 del 18/01/2000 con richiesta di abitabilità prot. 1174 del 15/02/2000 non rilasciata; Dia per modifiche interne prot. 8019 del 10/10/2001; Dia per modifiche interne e realizzazione di accesso pedonale prot. 3211 del 28/04/2008 e Dia di variante prot. 6236 del 05/09/2008

### 7.1 **Conformità edilizia:**

#### **Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva nell'ultimo elaborato di progetto autorizzato con pratica 2341 dell'anno 1998, variante n. 1/2000 del 18/01/2000 e Dia prot. 8019 del 10/10/2001 per il piano seminterrato l'errata rappresentazione grafica di una corte aperta di fatto coperta dal piano rialzato; la mancata rappresentazione grafica della canna fumaria della centrale termica condominiale, l'eliminazione della scala a chiocciola posizionata nel retro-bar, errata rappresentazione grafica della scala esterna nel lato Ovest del fabbricato, lievi modifiche interne e l'ingresso posto nel lato Nord/Est del fabbricato di fatto risulta di accesso comune con la presenza di due rampe di scale (una per accedere al piano seminterrato ed una scala per accedere al piano rialzato);

nell'ultimo elaborato di progetto autorizzato con Dia prot. 6236 del 05/09/2008 per il piano rialzato si rilevano alcune modifiche interne richieste e mai realizzate, altre modifiche interne eseguite e riconferma nella pianta dello stato di fatto della scala interna posta nell'ingresso lato Nord/Est del fabbricato; modifica di un divisorio nella zona cassa; si rileva l'avvenuta demolizione di due pareti interne nella zona confinante verso Est; nel vano scala comune con i cinque appartamenti manca la rappresentazione grafica di una finestra nel lato Est ed altra finestra nel lato Ovest del fabbricato, non risulta presentata la necessaria variante e relativo certificato di collaudo finale dei lavori;

nell'ultimo elaborato di progetto autorizzato con pratica 2205 di cui variante a concessione edilizia n. 66/96 del 03/10/1996 per il primo piano ad uso residenziale (vedasi tavola n. 5) si rileva l'aggiunta di uno scalino in corrispondenza dell'arrivo della scala al primo piano; una diversa posizione delle porte d'ingresso nell'appartamento n. 1 e n. 2; riduzione dello spessore delle mura-ture divisorie nei vari appartamenti (realizzate con struttura in cartongesso dallo spessore di cm 20 a cm 10 con conseguente leggero ingrandimento delle stanze interne) ed errata rappresentazione grafica in tutti i locali perimetrali al fabbricato dell'indicazione del soffitto realizzato in pendenza con altezza minima di ml 2.08 ed altezza massima di ml 2.72; si evidenzia che il piano primo ad uso appartamenti risulta in possesso del certificato di abitabilità n. 15/99 rilasciato in data 03/03/1999. Nel lato Est del fabbricato si rileva la presenza di una tettoia abusiva a copertura del scivolo di accesso al piano seminterrato realizzata con struttura in ferro zincato, pareti e copertura in plexiglas, dalle dimensioni di ml 7,80 x 3,80 con altezza media di ml 3,20 per una superficie base di mq 29,64 ed ulteriore tettoia abusiva a copertura della vasca di accumulo, del vano pompe ed adiacente area realizzata con la medesima struttura dalle dimensioni di ml 26,00 x 4.70 con altezza media di ml 2.43 per una superficie base di mq 122,20 non sanabili per mancato rispetto della distanza dalla strada/parcheggio, per tipologia di costruzione e rispetto dei parametri edilizi

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra

Scia in sanatoria compresa di oblazione: € 5.300,00

costo di demolizione, trasporto e discarica tettoie abusive: € 7.500,00

Oneri Totali: € **12.800,00**

Note: competenze professionali per scia in sanatoria € 3500,00 + 5% cassa € 175,00 + iva 22 € 808,50 + oblazioni € 516,00 + spese e diritti esenti iva € 300,00 = € 5.299,50 arrotondati ad € 5.300,00. Costo stimato per la demolizione di due tettoie e trasporto del materiale alla pubblica discarica compreso di ogni accessorio, valutazione a corpo € 7.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: nessuna

## 7.2 Conformità urbanistica

### Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Città di espansione -zone di espansione e/o trasformazione prevalentemente residenziali-Zto C
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato 7

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nessuna

**Note sulla conformità:** nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**  
**note:** nessuna

**Note generali sulla conformità:** vedasi allegato 7

**Descrizione: Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3] di cui al punto Immobile a destinazione commerciale (Night Club), residenziale (appartamenti) e locali di deposito**

Trattasi di un fabbricato con destinazione commerciale (Night Club), residenziale (appartamenti) e locali di deposito sito in Comune di Valvasone Arzene ubicato in Via Dei Vencs n. 13 (località Ponte della Delizia). L'immobile è composto due locali di pubblico spettacolo, due beni comuni non censibili, due locali di deposito e cinque appartamenti siti nel foglio 41 di Valvasone Arzene, sezione Valvasone (B), mappale 450 sub. 3-4-5-6-7-8-9-12-13-14-15.

Al catasto terreni il mappale 450 del foglio 41 di Valvasone Arzene, sezione Valvasone (B), risulta censito come Ente Urbano di mq 1974,00.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.864,34**

È posto al piano: seminterrato, terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1997,1999, 2000 con ultima modifica nell'anno 2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008 -limitatamente-

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Dei Vencs n. 13 (località Ponte della Delizia); ha un'altezza utile interna di circa m. appartamenti variabile da ml 2.08 a ml 2.72, locale di pubblico spettacolo al seminterrato ml 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani piani complessivi di cui fuori terra n. due piani e di cui interrati n. un piano

Stato di manutenzione generale: quasi sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: si rileva un degrado nella tinteggiatura esterna del fabbricato, nei serramenti, nell'impianto elettrico e termico e manca la manutenzione all'impianto antincendio

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a padiglione, a terrazza ed a volta</b> materiale: coppi, tetto a terrazza con guaina in cartone catramato e tetto a volta con lamiera zincata preverniciata condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Fondazioni	tipologia: <b>in cemento armato</b> materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: collaudo statico allegato all'agibilità -vedasi allegato 6-
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>cemento armato</b> ubicazione: <b>esterne ed interne</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Solai	tipologia: <b>solai in latero cemento</b> condizioni: <b>sufficiente</b> Note: collaudo statico allegato all'agibilità -vedasi allegato 6-
Strutture verticali	materiale: <b>cemento armato e muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: collaudo statico allegato all'agibilità -vedasi allegato 6-
Travi	materiale: <b>cemento armato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: collaudo statico allegato all'agibilità -vedasi allegato 6-

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola per i cancelli pedonali e scorrevole per i cancelli carrai</b> materiale: <b>ferro zincato</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>da verificare</b> Note: manca l'energia elettrica, pertanto, non risulta possibile controllare il regolare funzionamento delle aperture
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>in-ferriate</b> materiale protezione: <b>ferro verniciato</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: manca da parecchio tempo la manutenzione ordinaria dei serramenti
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: si rilevano danni su alcune porte
Manto di copertura	materiale: <b>tegole nel fabbricato principale, tetto a terrazza con guaina in cartone catramato nel ripostiglio</b> e coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in laterizio</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> rivestimento: <b>intonaco civile tinteggiato</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: si rileva alla base del fabbricato un degrado della muratura impregnata di umidità ed un degrado alla tinteggiatura esterna
Pavim. Esterna	materiale: <b>piazzale in asfalto</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: si rileva un avvallamento e cedimento limitato nel piazzale sito ad Ovest
Pavim. Interna	materiale: <b>moquette al piano seminterrato e terra nel night e piastrelle nelle abitazioni</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: nessuna
Portone di ingresso	tipologia: <b>porte blindate ad anta singola e doppia</b> materiale: <b>ferro zincato verniciato con rivestimento in legno</b> accessori: <b>con</b>

	<p><b>maniglione antipanico</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>                  Note: manca da parecchio tempo la manutenzione ordinaria alle porte</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>cucine e bagni</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>                  Note: nessuna</p>
Scale	<p>posizione: <b>esterne ed interne a rampa unica</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>                  Note: nessuna</p>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	<p>tipologia: <b>rettilinea e parabolica</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                  Note: si rileva uno sbandamento dell'antenna rettilinea da normalizzare</p>
Antincendio	<p>tipologia: si presume un <b>anello esterno</b> accessibilità VV.FF.: <b>sufficiente</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                  Note: certificati di prevenzione incendi scaduto con impianto privo da parecchio tempo della manutenzione</p>
Citofonico	<p>tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                  Note: manca l'energia elettrica, pertanto, non risulta possibile controllare il regolare funzionamento</p>
Condizionamento	<p>tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>canali in lamiera zincata</b> diffusori: <b>ventilatori</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                  Note: manca l'energia elettrica, pertanto, non risulta possibile controllare il regolare funzionamento dell'impianto di ventilazione forzata/riscaldamento e raffrescamento al piano seminterrato e rialzato</p>
Diffusione	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                  Note: non risulta possibile controllare l'impianto per mancanza di energia elettrica</p>
Elettrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                  Note: non risulta possibile controllare l'impianto per mancanza di energia elettrica</p>
Fognatura	<p>tipologia: <b>non rilevabile</b> rete di smaltimento: <b>non rilevabile</b> recapito: <b>non rilevabile</b> ispezionabilità : <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>non rilevabile</b>                  Note: nessuna</p>

Gas	tipologia: <b>tubazioni non rilevabili</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: non risulta possibile controllare l'impianto gas agli appartamenti
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: non risulta possibile controllare l'impianto per mancanza di acqua
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>gasolio</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro ed in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: non risulta possibile controllare l'impianto per mancanza di energia elettrica e la caldaia risulta priva del bruciatore

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

rilievo con verifica in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locale di pubblico spettacolo (Night Club) F. 41 mapp. 450 sub. 12	sup lorda di pavimento	319,96	1,00	319,96	€ 800,00
locale di pubblico spettacolo (Night Club) F. 41 mapp. 450 sub. 13	sup lorda di pavimento	276,52	1,00	276,52	€ 800,00
locale di deposito F. 41 mapp. 450 sub. 14	sup lorda di pavimento	10,88	0,35	3,81	€ 800,00
locale di deposito F. 41 mapp. 450 sub. 15	sup lorda di pavimento	17,00	0,50	8,50	€ 800,00
abitazione di tipo economico F. 41 mapp. 450 sub. 3	sup lorda di pavimento	48,40	1,00	48,40	€ 720,00
abitazione di tipo economico F. 41 mapp. 450 sub. 4	sup lorda di pavimento	42,92	1,00	42,92	€ 720,00



abitazione di tipo economico F. 41 mapp. 450 sub. 5	sup lorda di pavimento	46,86	1,00	46,86	€ 720,00
abitazione di tipo economico F. 41 mapp. 450 sub. 6	sup lorda di pavimento	52,06	1,00	52,06	€ 720,00
abitazione di tipo economico F. 41 mapp. 450 sub. 7	sup lorda di pavimento	75,74	1,00	75,74	€ 720,00
terreno di pertinenza fino a 25 mq F. 41 mapp. 450 sub. 9	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50	€ 800,00
eccedenza terreno da mq 25 a mq 1974 F. 41 mapp. 450 sub. 9	sup lorda di pavimento	1949,00	0,02	38,98	€ 800,00

Mq 916,25

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista e per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone -Comune di Valvasone Arzene- Sezione Valvasone (B) ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone ;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Valvasone Arzene;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Pordenone- Comune di Valvasone Arzene Via Dei Vencs n. 13;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 800,00 al metro quadrato per il commerciale ed Euro 720,00 al metro quadrato per abitazioni tipo economico;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Quotazione Borsino Immobiliare e Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari-. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore unitario di € 800,00 al mq per la parte commerciale e di € 720,00 per le abitazioni economiche sulla scorta di una scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e lo stato di manutenzione e conservazione .

## 8.2 Valutazione corpi:

### Immobile a destinazione commerciale (Night Club), residenziale (appartamenti) e locali di deposito. Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 711.721,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale di pubblico spettacolo (Night Club) F. 41 mapp. 450 sub. 12	319,96	€ 800,00	€ 255.968,00
locale di pubblico spettacolo (Night Club) F. 41 mapp. 450 sub. 13	276,52	€ 800,00	€ 221.216,00
locale di deposito F. 41 mapp. 450 sub. 14	3,81	€ 800,00	€ 3.048,00
locale di deposito F. 41 mapp. 450 sub. 15	8,50	€ 800,00	€ 6.800,00
abitazione di tipo economico F. 41 mapp. 450 sub. 3	48,40	€ 720,00	€ 34.848,00
abitazione di tipo economico F. 41 mapp. 450 sub. 4	42,92	€ 720,00	€ 30.902,40
abitazione di tipo economico F. 41 mapp. 450 sub. 5	46,86	€ 720,00	€ 33.739,20
abitazione di tipo economico F. 41 mapp. 450 sub. 6	52,06	€ 720,00	€ 37.483,20
abitazione di tipo economico F. 41 mapp. 450 sub. 7	75,74	€ 720,00	€ 54.532,80

terreno di pertinenza fino a 25 mq F. 41 mapp. 450 sub. 9	2,50	€ 800,00	€ 2.000,00
eccedenza terreno da mq 25 a mq 1974 F. 41 mapp. 450 sub. 9	38,98	€ 800,00	€ 31.184,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 711.721,60
Valore corpo			€ 711.721,60
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 711.721,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 711.721,60

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Immobile a destinazione commerciale (Night Club), residenziale (appartamenti) e locali di deposito	Teatri, cinematografici, sale per concerti [D3]	916,25	€ 711.721,60	€ 711.721,60

**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% )	€ 106.758,24
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ed oneri per la demolizione di due tettoie abusive, trasporto d discarica	€ 19.260,00
detrazione a corpo per degrado degli intonaci esterni, pitture, sistemazione caldaia ed impianto termico, impianto antincendio, ventilazione forzata, serramenti e varie	€ -50.000,00
completamento richiesta abitabilità del 15/02/2000	€ -1.281,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>534.422,36</b>
---	---------------------

**arrotondato ad euro 534.400,00****8.5 Regime fiscale della vendita**

libero

**Note finali dell'esperto:**

Trattasi di un fabbricato con destinazione commerciale (Night Club), residenziale (appartamenti) e locali di deposito sito in Comune di Valvasone Arzene ubicato in Via Dei Vencs n. 13 (località Ponte della Delizia). L'immobile è composto due locali di pubblico spettacolo, due beni comuni non censibili, due locali di deposito e cinque appartamenti siti nel foglio 41 di Valvasone Arzene, sezione Valvasone (B), mappale 450 sub. 3-4-5-6-7-8-9-12-13-14-15.

Al catasto terreni il mappale 450 del foglio 41 di Valvasone Arzene, sezione Valvasone (B), risulta censito come Ente Urbano di mq 1974,00. Sentiti telefonicamente i precedenti periti nominati dal Tribunale quali

[REDACTED]

Data generazione:  
15-09-2022 09:09:47

L'Esperto alla stima  
**Vinicio Defendi**

Firmato  
digitalmente da

**VINICIO  
DEFENDI**

**C = IT**