

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **107/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 - Immobile**

Esperto alla stima: **Geom. Angelo Franco Bortolus**

Codice fiscale: BRTNLF61S19Z401H

Partita IVA: 382750933

Studio in: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo

Telefono: 0434647394

Fax: 0434424654

Email: [angelo.bortolus@libero.it](mailto:angelo.bortolus@libero.it)

Pec: [angelo.franco.bortolus@geopec.it](mailto:angelo.franco.bortolus@geopec.it)



## 5. Comproprietari

**Beni:** Piazza Monte Duranno - Vajont (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Immobile

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Piazza Monte Duranno - Vajont (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Immobile

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Piazza Monte Duranno - Vajont (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Immobile

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Piazza Monte Duranno - Vajont (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Immobile

**Prezzo da libero:** € 192.000,00

Beni in **Vajont (PN)**  
Località/Frazione  
Piazza Monte Duranno

### **Lotto: 001 - Immobile**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Sì

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?**  
Sì

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3] sito in Vajont (PN), Piazza Monte Duranno**

Quota e tipologia del diritto  
1000/1000 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████;

**- foglio 4, particella 225, indirizzo Via M. Porgeit n.2, piano S1-T, comune Vajont, categoria D/3, rendita € 3.935,40.**

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ██████████;

**- foglio 4, particella 231, qualità prato, classe 3, superficie catastale 170, reddito dominicale: € 0,44, reddito agrario: € 0,35.**

Confinanti:

- a nord-ovest con Piazza Monte Duranno;
- a sud-ovest con Viale Erto e Casso;
- nord-est e sud-est con il mappale 226 di proprietà del Comune di Vajont.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Non si dichiara la conformità catastale in quanto il piano primo non è stato inserito nella planimetria catastale e inoltre vi sono altre difformità. Dovrà essere predisposta una pratica DOCFA per la sistemazione delle citate conformità per un costo stimato di € 3.000,00.

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

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un locale di pubblico spettacolo.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** commerciale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato.  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato.  
**Attrazioni storiche:** Non specificato.  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Jus Romano in data 10/01/2006 ai nn. 115643/22015; Iscritto/trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 17/01/2006 ai nn. 905/205; Importo ipoteca: € 720000,00; Importo capitale: € 400000,00.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 15/06/2023 ai nn. 1389 iscritto/trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 10/07/2023 ai nn. 9768/7595.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:** Nessuna.

**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:**

**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 presente in quanto non è stata reperita la necessaria documentazione richiesta alla proprietà (libretti degli impianti).

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Jus Romano, in data 18/05/1998, ai nn. 58391; trascritto a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pordenone, in data 28/05/1998, ai nn. 6580/4742.



**7.1 Conformità edilizia:****Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3]****Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;**

**note:** Non si dichiara la conformità edilizia per la presenza di strutture autorizzate in precario e mai demolite, oltre ad alcune modifiche interne. Alla richiesta di insussistenza di provvedimenti sanzionatori in corso, non è giunta risposta, anche se, dall'esame della documentazione, non è emerso alcun provvedimento sanzionatorio.

**7.2 Conformità urbanistica:****Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante n. 6
Zona omogenea:	H4/a - NV - VQ
Norme tecniche di attuazione:	Vedi All. 1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	max 3,50 mc/mq
Rapporto di copertura:	min 30%, max 40% del lotto disponibile
Altezza massima ammessa:	mt 7,00 costanti alla linea di gronda per la quale è richiesta l'unità su tutto il fronte degli edifici da entrambi i lati.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	150 mc (una tantum) accorporato all'edificio
Altro:	L'ampliamento consentito potrà essere realizzato rispettando la distanza di ml. 10,00 da piazza Monte Duranno e di ml. 3,00 dagli altri confini di proprietà.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

Descrizione: **Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3]** di cui al punto **A**

**Descrizione e Consistenza:**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un locale di pubblico spettacolo realizzato negli anni '70 e comprende piano scantinato, piano terra e piano primo (foto 1-2-3-

4-5-6-7-8). L'unità immobiliare si distribuisce sul fronte della Piazza Monte Duranno. L'accesso al locale avviene direttamente al piano terra. Il fabbricato è situato nella zona semicentrale di Vajont, eretto nel mappale 225 (ALL. 1).

**Distribuzione interna:**

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue: Al piano terra si accede direttamente dalla pubblica via all'unità immobiliare della superficie lorda complessiva di mq. 790,00 circa. Il locale è composto al piano terra da un ingresso, una sala da ballo con pista e locali accessori oltre ai servizi igienici. Tramite le scale poste al piano terra si può accedere al piano scantinato, della superficie lorda complessiva di mq. 180,00 circa, composto da una centrale termica, da una cantina, da un ripostiglio e da diversi bagni. Tramite il vano scale è possibile accedere anche al piano primo del locale, della superficie lorda complessiva di mq. 120,00 circa, composto da quattro ripostigli ed un bagno. L'intero lotto sul quale sorge il fabbricato oggetto di stima, è della superficie catastale complessiva di mq. 3.480,00 ed è completamente recintata. Lo stato dell'immobile è in pessime condizioni manutentive, sono presenti diverse infiltrazioni d'acqua che suggeriscono un intervento di completa ristrutturazione. Si considera inoltre la possibilità di una demolizione completa con ricostruzione stante l'importante indice fondiario che consente la realizzazione di una volumetria complessiva pari a circa 11.500,00 mc.

**Caratteristiche descrittive:**

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

**STRUTTURE**

- Muratura portante in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero cemento e strutture metalliche;
- La copertura a falde con struttura metallica e manto di copertura in lastre ondulate di lamiera;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio e cartongesso;

**FINITURE ESTERNE**

- Serramenti in metallo.

**FINITURE INTERNE E IMPIANTI**

- Pareti intonacate al civile;
- I bagni presenti per lo più vedono divelti i sanitari a suo tempo presenti;
- I pavimenti sono in piastrelle e in cemento liscio;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico in parte sottotraccia e in parte su elettrocandole.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.090,00**

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il locale risulta attualmente non utilizzato, presenta condizioni di cattivo stato di conservazione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie locali piano terra	sup reale lorda	1,00	790,00	€ 250,00
Superficie locali piano interrato	sup reale lorda	0,50	90,00	€ 250,00
Superficie locali piano primo	sup reale lorda	0,33	39,60	€ 250,00

**919,60**

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un locale di pubblico spettacolo, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni di mercato per gli immobili in simili zone.

#### Elenco fonti:

Catasto di Vajont;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;  
Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Vajont;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.);  
Borsinoimmobiliare.it.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min. € 250,00 / max. € 300,00 (O.I.A.T.) magazzini in normale stato conservativo;  
min. 147,00 / max. € 294,00 (Borsinoimmobiliare.it) per capannoni tipici..

### 8.2 Valutazione corpi:

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 229.900,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie locali piano terra	790,00	€ 250,00	€ 197.500,00
Superficie locali piano interrato	90,00	€ 250,00	€ 22.500,00
Superficie locali piano	39,60	€ 250,00	€ 9.900,00

primo			
-------	--	--	--

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 229.900,00
Valore Corpo	€ 229.900,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 229.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 229.900,00

**Riassunto:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3]	919,60	€ 229.900,00	€ 229.900,00

**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% )	€ 34.485,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 192.415,00</b>
---	---------------------

**ALL. 1** – Documentazione catastale, p.r.g. e n.t.a.;

**ALL. 2** – Certificato di insussistenza di contratti di locazione in corso, richiesta certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori in corso ;

**ALL. 3** – Pratiche edilizie;

**ALL. 4** – Documentazione fotografica;

**ALL. 5** – Atto di provenienza.

Data generazione:  
14-05-2024 15:05:04

L'Esperto alla stima  
**Geom. Angelo Franco Bortolus**