F R A N C O
MAZZON

G E O M E T R A

TRIBUNALE DI PORDENONE
CANCELLERIA FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale RADIOTELEPORDENONE srl
con sede in Pordenone (PN) viale Venezia n. 37
cod. fisc. 00427750930

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

STUDIO: VIA NONCELLO n. 4 33170 PORDENONE – TEL MOB. 39336506198
E-MAIL franco.mazzon.pn@gmail.com - P. IVA: 00134000934 – C.F.: MZZ FNC 53L27 I686W

F R A N C O
MAZZON

G E O M E T R A

Gent.ma Signora
Dott.ssa MAURA CHIAROT
Liquidatore Giudiziale della ditta
RADIOTELEPORDENONE srl
Via Vallona n. 48
33170 P O R D E N O N E

PORDENONE **09/03/2026**

OGGETTO: perizia di stima dell'immobile commerciale di proprietà della ditta RADIOTELEPORDENONE srl, in Liquidazione Giudiziale, con sede in Pordenone viale Venezia n. 37 compreso il contenuto.-

PREMESSE:

La presente perizia di stima è stata commissionata al sottoscritto geom. Franco Mazzon, con studio in Pordenone via Noncello n. 4 iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pordenone con posizione n. 521, dalla dott.ssa MAURA CHIAROT in qualità di Liquidatore Giudiziale della ditta RADIOTELEPORDENONE srl, in Liquidazione Giudiziale, con sede in Pordenone viale Venezia n. 37, allo scopo di determinare il più probabile valore commerciale di mercato dell'immobile commerciale di proprietà della ditta stessa in Liquidazione Giudiziale, situato in Comune di Portogruaro viale Trieste n. 16, comprensivo del contenuto, per la valorizzazione dell'attivo della liquidazione giudiziale.

Per l'espletamento dell'incarico conferito il sottoscritto ha preliminarmente raccolto e analizzato tutta la documentazione tecnico-amministrativa dell'immobile da stimare reperita presso i Pubblici Uffici, verificando la rispondenza dei dati rilevati con le iscrizioni riportate nei pubblici registri; in particolare sono stati analizzati e verificati:

- documentazione catastale degli immobili;
- documentazione urbanistica (verifica della destinazione urbanistico-edilizia mediante accesso agli atti del Comune);

Successivamente sono state eseguite alcune ricognizioni superlocali ai beni oggetto di valutazione per accertare la consistenza, la distribuzione interne l'accessibilità, lo stato

STUDIO: VIA NONCELLO n. 4 33170 PORDENONE – TEL MOB. 39336506198
E-MAIL franco.mazzon.pn@gmail.com - P. IVA: 00134000934 – C.F.: MZZ FNC 53L27 I686W

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: RADIOTELEPORDENONE srl con sede in Pordenone c.f. 00427750930 diritto di proprietà 1/1
- Imm.: 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;

STUDIO: VIA NONCELLO n. 4 33170 PORDENONE – TEL MOB. 39336506198
E-MAIL franco.mazzon.pn@gmail.com - P. IVA: 00134000934 – C.F.: MZZ FNC 53L27 I686W

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;

STUDIO: VIA NONCELLO n. 4 33170 PORDENONE – TEL MOB. 39336506198
E-MAIL franco.mazzon.pn@gmail.com - P. IVA: 00134000934 – C.F.: MZZ FNC 53L27 I686W

- 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 RADIOTELEPORDENONE 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 RADIOTELEPORDENONE 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;

STUDIO: VIA NONCELLO n. 4 33170 PORDENONE – TEL MOB. 39336506198
E-MAIL franco.mazzon.pn@gmail.com - P. IVA: 00134000934 – C.F.: MZZ FNC 53L27 I686W

- 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'UNITA' 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 altre 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.

STUDIO: VIA NONCELLO n. 4 33170 PORDENONE – TEL MOB. 39336506198
E-MAIL franco.mazzon.pn@gmail.com - P. IVA: 00134000934 – C.F.: MZZ FNC 53L27 I686W

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

STUDIO: VIA NONCELLO n. 4 33170 PORDENONE – TEL MOB. 39336506198
E-MAIL franco.mazzon.pn@gmail.com - P. IVA: 00134000934 – C.F.: MZZ FNC 53L27 I686W

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 uindi 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. = € 23.925,00.-

Sommano complessivamente = € 135.575,00.-

- Arredi e apparecchiature (contenuto) = € 1.000,00.-

Totale complessivo immobile e contenuto € 136.575,00.-

==========

STUDIO: VIA NONCELLO n. 4 33170 PORDENONE – TEL MOB. 39336506198
E-MAIL franco.mazzon.pn@gmail.com - P. IVA: 00134000934 – C.F.: MZZ FNC 53L27 I686W

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.

IL TECNICO
(geom. franco mazzon)

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.;

STUDIO: VIA NONCELLO n. 4 33170 PORDENONE – TEL MOB. 39336506198
E-MAIL franco.mazzon.pn@gmail.com - P. IVA: 00134000934 – C.F.: MZZ FNC 53L27 I686W

F R A N C O
MAZZON

G E O M E T R A

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI LUOGHI

Cond. ALTISSIMO

Ingresso negozio da strada senza uscita

STUDIO: VIA NONCELLO n. 4 33170 PORDENONE – TEL MOB. 39336506198
E-MAIL franco.mazzon.pn@gmail.com - P. IVA: 00134000934 – C.F.: MZZ FNC 53L27 I686W

Ufficio al piano terra

Salone al piano terra

STUDIO: VIA NONCELLO n. 4 33170 PORDENONE – TEL MOB. 39336506198
E-MAIL franco.mazzon.pn@gmail.com - P. IVA: 00134000934 – C.F.: MZZ FNC 53L27 I686W

Uffici al piano terra

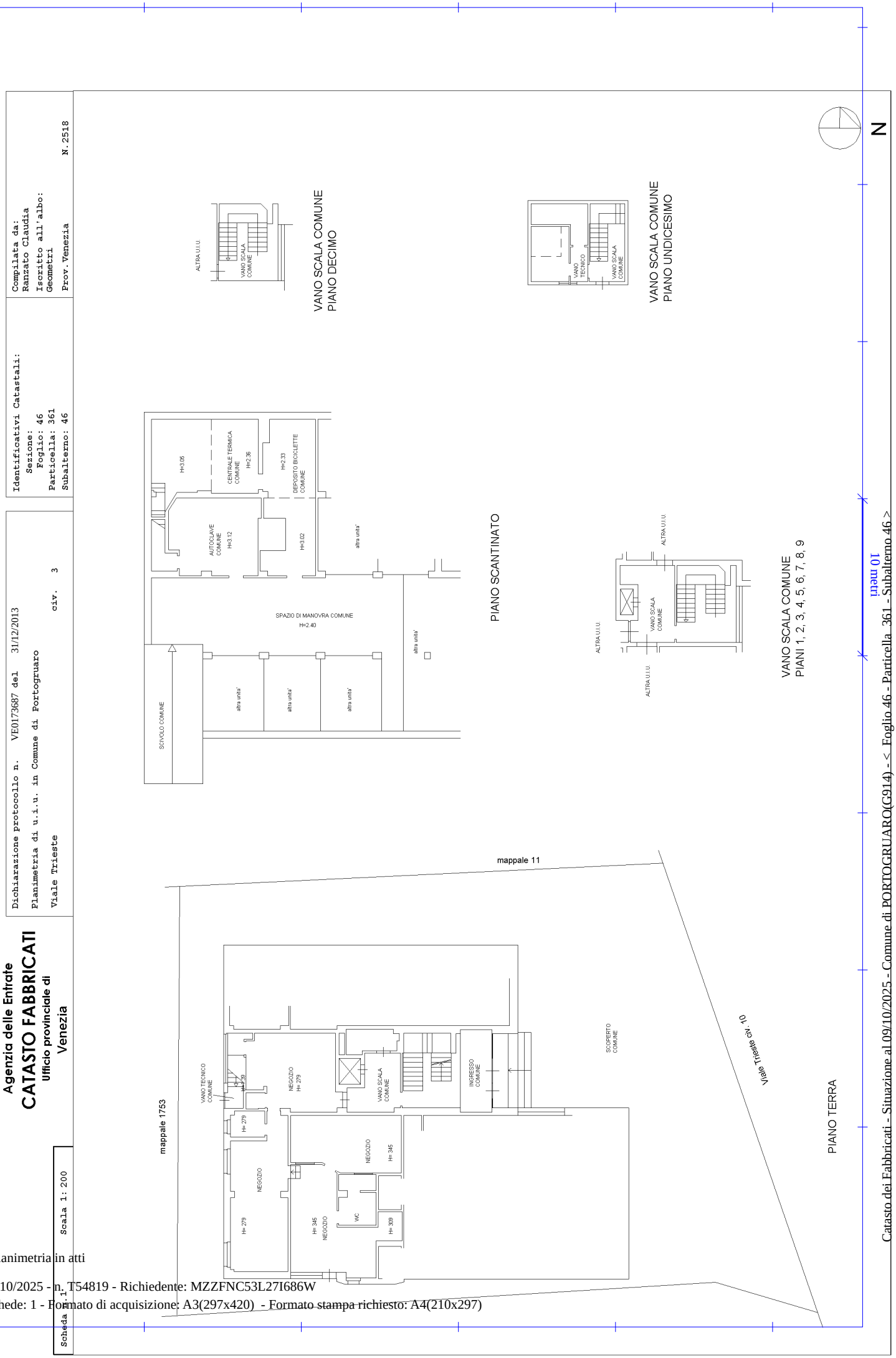
W.C. piano terra

STUDIO: VIA NONCELLO n. 4 33170 PORDENONE – TEL MOB. 39336506198
E-MAIL franco.mazzon.pn@gmail.com - P. IVA: 00134000934 – C.F.: MZZ FNC 53L27 I686W

Salone al piano rialzato

Salone al piano rialzato

STUDIO: VIA NONCELLO n. 4 33170 PORDENONE – TEL MOB. 39336506198
E-MAIL franco.mazzon.pn@gmail.com - P. IVA: 00134000934 – C.F.: MZZ FNC 53L27 I686W



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/10/2025 - Comune di PORTOGRUARO(G914) - < Foglio 46 - Particella 361 - Subalterno 46 >
VIALE TRIESTE n. 3 Piano T

Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2026

Dati della richiesta	**Comune di PORTOGRUARO (Codice:G914)**
	Provincia di VENEZIA
Catasto Terreni	**Foglio: 46 Particella: 361**

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**46**	**361**		**-**	**ENTE URBANO**	**10 00**				Impianto meccanografico del 02/01/1978
Notifica					**Partita**	1				

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune G914 - Foglio 46 - Particella 361/

Visura telematica

Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2026

Dati della richiesta	**Comune di PORTOGRUARO (Codice:G914)**
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 46 Particella: 361 Sub.: 46**

INTESTATO

1	RADIOTELEPORDENONE S.R.L. sede in PORDENONE (PN)	00427750930*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**46**	**361**	**46**	**1**		**C/1**	**12**	**135 m²**	**Totale: 138 m²**	**Euro 3.011,98**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIALE TRIESTE n. 3 Piano T				
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. VE0183647 del 15/09/2014	**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G914 - Foglio 46 - Particella 361

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/09/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**46**	**361**	**46**	**1**		**C/1**	**12**	**135 m²**		**Euro 3.011,98**	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/09/2014 Pratica n. VE0181939 in atti dal 10/09/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 106378.1/2014)

Indirizzo	VIALE TRIESTE n. 3 Piano T				
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. VE0183647 del 15/09/2014	**Partita**		**Mod.58**	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2026

Annotazioni	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G914 - Foglio 46 - Particella 361

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/12/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**46**	**361**	**46**	**1**		**C/1**	**7**	**135 m²**		**Euro 1.408,38**	FUSIONE del 31/12/2013 Pratica n. VE0173687 in atti dal 31/12/2013 FUSIONE (n. 55482.1/2013)

Indirizzo	VIALE TRIESTE n. 3 Piano T				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 31/12/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RADIOTELEPORDENONE S.R.L.sede in PORDENONE (PN)	00427750930*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 31/10/2012 Pubblico ufficiale SIONI LUCA Sede SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN) Repertorio n. 43654 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 23211.1/2012 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 29/11/2012		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 46 Particella 361 Subalterno 36; Foglio 46 Particella 361 Subalterno 45;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.