



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

PROCEDURE CONCURSUALI

4/2026

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa [REDACTED]

CUSTODE:

dott.ssa [REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/09/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Daniele Lollo

CF: [REDACTED]

con studio in UDINE (UD)

telefono: [REDACTED]

email: [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 4/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A locale ad uso ristorazione ed alloggio a FIUMICELLO VILLA VICENTINA Via Trieste 120, frazione Fiumicello, della superficie commerciale di **729,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale commerciale adibito a ristorazione ed alloggio ad uso residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1684/1 - 1685/2 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana Fiumicello, categoria C/1, classe 2, consistenza 355 mq, rendita 2.566,79 Euro, indirizzo catastale: via Trieste 120, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4 particella 1684/1 - 1685/2 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 222,08 Euro, indirizzo catastale: via Trieste 120, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	729,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 580.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 435.000,00
Data di conclusione della relazione:	02/09/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Inclusione nel perimetro del Consorzio di Bonifica Tiel Montina, intavolato il 22/11/1938 a Cervignano del Friuli G.N. 719.

In base al certificato dd. Fiumicello 23/08/1938 si annota l'inclusione nel perimetro del Consorzio di Bonifica Tiel Montina della p.c.n. 1685/2.

Servitù di transito, intavolato il 20/06/1955 a Cervignano del Friuli G.N. 374, derivante da Atto di vendita dd. 11/11/1954, certificato di eredità dd. 24/06/1955, atto di divisione dd. 22/05/1955;

Si intavola il diritto di servitù di transito per pedoni, carri e ruotabili di ogni genere, sia atrazione che a motore, a peso della p.c.n. 1682/2 ed a favore della p.c.n. 1861/1 (originaria p.c. 1685/1 e 1681) entro i limiti segnati nel piano con le lettere a-b-c-d-e.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 13/07/2005 a firma di not. [REDACTED] G.N. rep. 21792 di repertorio, registrata il 02/08/2005 a Udine G.N. n. 4538, intavolata il 16/08/2005 a Cervignano del Friuli G.N. 1233, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 2.000.000,00.

Importo capitale: € 1.000.000,00.

.Ipoteca simultanea a peso del 1° c.t. della P.T. 322 di Villa Vicentina e del c.t. 1° e 2° della P.T. 2803 di Fiumicello.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/03/2019 a firma di not. [REDACTED] G.N. rep. 75280 di repertorio, intavolata il 19/03/2019 a Cervignano del Friuli G.N. 578, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: € 1.410.000,00.

Importo capitale: € 940.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/10/2019 a firma di not. [REDACTED] G.N. rep. 75742 di repertorio, intavolata il 21/10/2019 a Cervignano del Friuli G.N. 2142, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: € 262.500,00.

Importo capitale: € 175.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 29/01/2016 a firma di Tribunale di Udine G.N. Sent. 7/2026 di repertorio, intavolata il 05/03/2026 a Cervignano del Friuli G.N. 567, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza del Tribunale di Udine n. 7 del 29/01/2026

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Annotazione rinnovo del diritto di ipoteca iscritto al G.N. 1233/2005, intavolato il 29/05/2025 a Cervignano del Friuli G.N. 1718, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Annotazione del rinnovo del diritto di ipoteca iscritto sub G.N. 1233/2005

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificazione tavolare :

ALL'UFFICIO TAVOLARE DI UDINE - SEZIONE DISTACCATA DI CERVIGNANO DEL FRIULI :

P.T. WEB 1525 DI FIUMICELLO - c.t. 1

p.c.n. 1685/2 - ente urbano (da P.T. 2803 ct 1) - piano sub 2173/1999;

p.c.n. 1684/1 - ente urbano (da P.T. 2803 ct 2)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di cessione di quote di sas e trasferimento sede sociale (dal 20/08/2004), con atto stipulato il 15/06/2004 a firma di not. [REDACTED] G.N. rep. 52078 di repertorio, registrato il 05/07/2004 a Monfalcone G.N. n. 468 mod. II, intavolato il 20/08/2004 a Cervignano del Friuli G.N. 1201

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/04/2000 fino al 20/08/2004), con atto stipulato il 08/03/2000 a firma di not. [REDACTED] G.N. rep. 33292 di repertorio, registrato il 24/03/2000 a Monfalcone G.N. n. 279/Priv., intavolato il 20/04/2000 a Cervignano del Friuli G.N. 537

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **C9400001/94**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione dell'edificio esistente con la realizzazione di vani ad uso residenziale, commerciale e direzionale., presentata il 19/06/1993, rilasciata il 28/07/1994 con il n. C9400001 di protocollo.

Concessione Edilizia C9400001 e successiva Variante VC941001 : Volturata all'attuale proprietà con Pratica n. VO940001 del 28/03/2000

Concessione Edilizia N. **VC941001/00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione con parziale demolizione e ricostruzione in variante alla C.E. n. C9400001 del 28/07/94, presentata il 17/11/1999, rilasciata il 24/02/2000 con il n. VC941001 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **A0100007/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento parziale della recinzione con realizzazione ecopiazzola, presentata il 22/02/2001, rilasciata il 23/03/2001 con il n. A0100007 di protocollo

Autorizzazione di Variante in Sanatoria alla Autorizzazione Edilizia n. A/2001/7 del 23/03/2001 N. **VA/2001/1007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento parziale della recinzione con realizzazione ecopiazzola, presentata il 05/10/2001, rilasciata il 23/03/2001 con il n. A0100007 di protocollo

Concessione Edilizia N. **C/2001/8**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica e completamento dei lavori di cui alla C.E. C9400001 del 28/07/1994., presentata il 26/03/2001, rilasciata il 23/06/2001 con il n. C/2001/8 di protocollo, agibilità del 01/02/2002 con il n. Prot. n. 18450 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona A - Sottozona A5

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano terra : A) : Chiusura area scoperta con ricavo di ampio salone mediante struttura verticale in pilastri di acciaio rivestiti in legno, copertura in capriate di legno, chiusura perimetrale con pareti apribili in vetro stratificato . B) : copertura area scoperta mediante struttura verticale in pilastri di acciaio rivestiti in legno e copertura piana con ricavo di tettoia aperta; C) : chiusura sottoportico con pareti perimetrali in legno; D) : realizzazione di due tettoie amovibili con struttura in legno e copertura in pannelli grecati/policarbonato. E) Realizzazione di tettoia esterna in struttura lignea e copertura in pannelli di lamiera ad uso ricovero automezzi. (normativa di riferimento: C.E. C/2001/8)

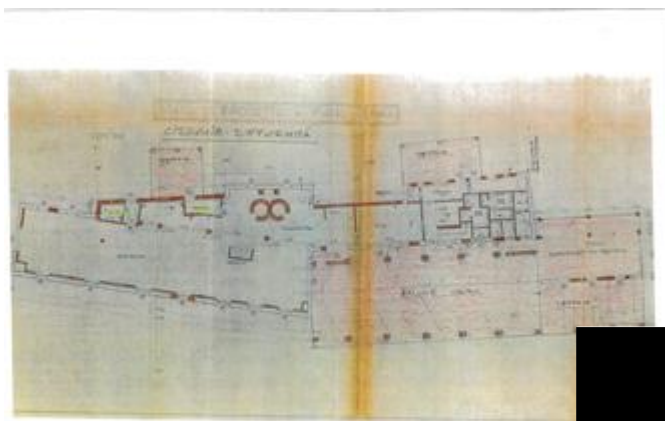
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Importo presunto ma non esaustivo per la redazione di pratiche di sanatoria ed idoneità statica;: €.25.000,00

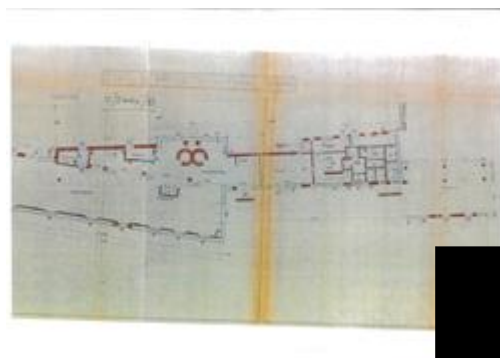
La realizzazione delle coperture con strutture in acciaio/legno in carenza di concessione amministrativa e di deposito strutturale appare necessitare della presentazione di opportuna richiesta di sanatoria PREVIO PREVENTIVO ACCESSO E VERIFICA DI FATTIBILITÀ presso l'U.T. comunale da parte di eventuale interessato assieme a competenti figure professionali per le necessarie valutazioni, oneri e relativi costi.



C/2001/8 - stato di fatto - diffinità



tettoia esterna ricovero autoezzi



C/2001/8 - stato di progetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti diffinità: Carenza di rappresentazione in mappa NCT e in planimetria NCEU dello stato di fatto così come rilevato e rappresentato nelle tavole delle diffinità allegate alla situazione edilizia.

Le diffinità sono regolarizzabili mediante: Inserimento in mappa NCT, variazione DOCFA.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Importo presunto ma non esaustivo per la variazione in mappa NCT e l'aggiornamento della planimetria catastale; € 5.000,00

L'aggiornamento in mappa NCT e in planimetria NCEU è subordinato all'eventuale rilascio della sanatoria per la regolarizzazione delle diffinità amministrative.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFINITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFINITÀ

BENI IN FIUMICELLO VILLA VICENTINA VIA TRIESTE 120, FRAZIONE
FIUMICELLO

LOCALE AD USO RISTORAZIONE ED ALLOGGIO

DI CUI AL PUNTO A

locale ad uso ristorazione ed alloggio a FIUMICELLO VILLA VICENTINA Via Trieste 120, frazione Fiumicello, della superficie commerciale di **729,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale commerciale adibito a ristorazione ed alloggio ad uso residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1684/1 - 1685/2 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana Fiumicello, categoria C/1, classe 2, consistenza 355 mq, rendita 2.566,79 Euro, indirizzo catastale: via Trieste 120, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4 particella 1684/1 - 1685/2 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 222,08 Euro, indirizzo catastale: via Trieste 120, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



esterni



esterni



interni



interni alloggio



interni alloggio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



corografia

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto è costituito da un immobile che comprende un locale adibito a ristorazione ed una unità ad uso residenziale, ubicato in Comune di Fiumicello, località Papariano con accesso dalla SS 14 in viale Trieste n. 120.

Le due realtà immobiliari vengono comprese nello stesso Lotto in quanto, a parere dello stimatore, restano tra di loro complementari, non apparendo commercialmente proponibile - per evidenti motivi di gestione degli orari di lavoro del locale di ristorazione - l'utilizzazione separata normale ed ordinaria dell'appartamento residenziale ubicato al piano superiore del locale .

Il locale ad uso ristorazione si sviluppa al piano terra ed al piano primo e comprende :

p. terra : ampia area di parcheggio, salone ristorazione, area lavorazione, cucina, servizi igienici vari, cella frigo, tettoia chiusa, tettoie aperte, sottoportico chiuso, modesta tettoia per ricovero automezzi;

p. primo : salone ristorante, terrazza, servizi igienici, locale tecnico adibito a centrale termica e di condizionamento;

Il locale ad uso residenziale si sviluppa al secondo piano e comprende: scala di accesso esterna dall'area comune, salotto, ripostiglio, cucina, disimpegno, due camere, bagno.

Le finiture interne sono costituite da : pavimentazioni in ceramica di varie forme e qualità, serramenti in legno con vetrocamera, serramenti interni in legno tamburato, soffitto del secondo piano con travi in legno a vista, struttura delle tettoie parte in acciaio/legno con pareti perimetrali in vetrate stratificate di sicurezza. Le dotazioni comprendono gli impianti tecnologici di riscaldamento e climatizzazione, elettrico, idrico, sanitario e gas, montacarico, forni in muratura per cottura pizze, caldaia indipendente a gas metano per l'alloggio residenziale.

In considerazione della consistenza immobiliare, della destinazione d'uso e della connessione tra l'area commerciale e quella residenziale non è stato possibile verificarne l'indipendenza delle utenze e servizi, rilevando altresì opportuno ad eventuali interessati un preventivo ed approfondito sopralluogo al compendio immobiliare oltre che ad un accesso informativo presso l'Ufficio Tecnico Comunale , in particolare per quanto riguarda la regolarizzazione amministrativa/catastale delle aree coperte al piano terra non presenti nelle pratiche autorizzate.



esterni



interni pizzeria



interni pizzeria



salone coperto



interni alloggio



interni alloggio

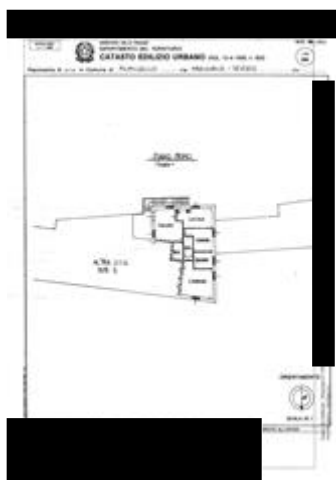
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

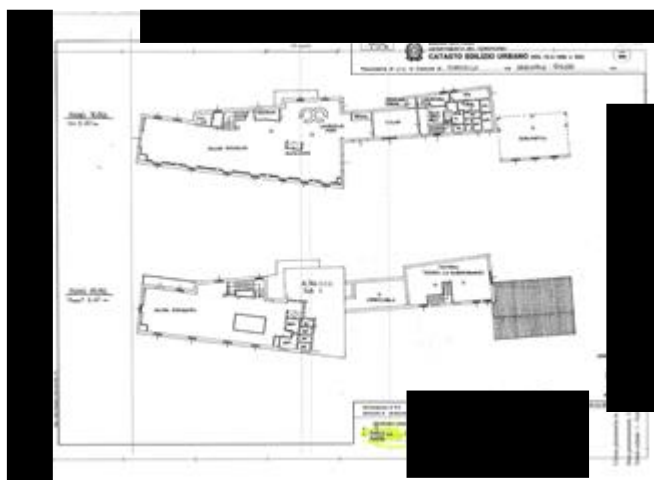
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area ristorazione al piano terra comprensiva di servizi, locali accessori, cucina, ripostigli come parte integrante dell'attività;	389,00	x	100 %	=	389,00
tettoia vetrata	195,00	x	30 %	=	58,50

sottoportico chiuso	57,00	x	30 %	=	17,10
tettoia aperta	22,00	x	30 %	=	6,60
tettoia coperta	52,00	x	25 %	=	13,00
area ristorazione al primo piano	151,00	x	100 %	=	151,00
vano centrale termica/condizionamento	76,00	x	25 %	=	19,00
alloggio al primo piano	75,00	x	100 %	=	75,00
Totale:	1.017,00				729,20



planimetria SUB 1



planimetria SUB 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca di recenti atti di compravendita per immobili assimilabili a quello del Lotto non ha reperito alcun elemento utile alla comparazione.

Per la determinazione del più probabile valore di stima si è proceduto come appresso indicato.

Verifica annunci immobiliari in rete :

- **COMUNE DI RUDA, VIA JEVADA : VENDITA DI LOCALE COMMERCIALE IN BUONO STATO ADIBITO A RISTORANTE/PIZZERIA CON LABORATORIO, MAGAZZINO, AMPIA SALA INTERNA, CANNA FUMARIA, AMPIO GIARDINO, SPAZIO PARCHEGGIO, APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO; MQ. 795 COMMERCIALI AL PREZZO PROPOSTO DI € 449.000,00 CON UN PARAMETRO UNITARIO DI € 565;00/MQ.; VALORIZZAZIONE**

DEL LOTTO : MQ. 662+63 = MQ. 728,00 X € 565,00 = € 411.320,00;

- OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari; Comune di Fiumicello – zona periferica ;
- **VALORI DI COMPRAVENDITA PER TIPOLOGIA “NEGOZI” COMPRESI TRA € 770,00/950,00 ;**
- **VALORI DI COMPRAVENDITA PER TIPOLOGIA “ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO” COMPRESI TRA € 520,00/780,00;**

da cui :

- Locale commerciale : mq. 662 * € 770,00/950,00 = € 509.000,00 / € 628.900,00 ;
- Residenziale : mq. 63 * € 520,00/780,00 = € 32.760,00 / 49.140,00 ;

Complessivamente : € 541.760,00 // € 678.040,00 **media € 609.900,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	610.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 610.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 610.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio tecnico di Fiumicello Villa Vicentina, ed inoltre: Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	locale ad				
	uso				
	ristorazione	729,20	0,00	610.000,00	610.000,00
	ed alloggio				
				610.000,00 €	610.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Lotto in vendita per l'intera quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 30.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 580.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 145.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 435.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 4/2026

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **bar** a FIUMICELLO VILLA VICENTINA Via Gorizia 21, della superficie commerciale di **355,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un locale ad uso commerciale adibito a bar, un ripostiglio/cantina siti al piano terra e di un modesto accessorio esterno al primo piano del fabbricato ubicato tra via Gorizia e Piazza Libertà.

Il locale commerciale comprende un'area di somministrazione , sala giochi, magazzino, area retro bar, servizi igienici, due sale ad uso magazzino-ripostiglio, modesta area esterna coperta da struttura amovibile. Le finiture sono costituite da pavimentazioni in ceramica e prefinito legno, serramenti legno, impianto termico con caldaia a gas non utilizzabile, climatizzazione assicurata da pompa di calore, dotazione di impianti idrico, sanitario, elettrico. Si relaziona che dalle scale interne accessibili dal vano "zona preparazione" del piano terra si accede direttamente alla sovrastante unità immobiliare ad uso residenziale SUB 14 che si sviluppa ai piani primo e secondo. Il vano cantina è accessibile da porta in legno ed è rifinito con pavimentazione grezza in cemento. L'accessorio al primo piano accessibile dall'area comune e scala esterna e comprende due vani, wc e terrazza. Si evidenzia che in occasione del sopralluogo non è stato possibile verificare le interdipendenze delle utenze tecnologiche (idriche, elettriche, sanitarie, gas) tra la zona commerciale, l'accessorio esterno e l'alloggio residenziale.

Si evidenzia che alla data del sopralluogo l'unità immobiliare era solo parzialmente locata e adibita a bar mentre altre due sale restavano a disposizione della proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cm 264. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 115/2 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana Villa Vicentina, categoria C/1, classe 4, consistenza 301 mq, rendita 5.161,06 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia n. 21, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Identificazione tavolare : P.T.WEB 547 di Villa Vicentina c.t. 1 ; p.c.n. 115/2 ente urbano;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

B **appartamento** a FIUMICELLO VILLA VICENTINA Via Gorizia 21, della superficie commerciale di **311,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una unità immobiliare ad uso residenziale disposta su due piani (primo e secondo) nel fabbricato a destinazione mista commerciale/residenziale ubicato all'angolo tra Via Gorizia e Piazza Libertà con accesso dal vano scale al piano terra di Piazza Libertà n. 1. Si evidenzia che alla data del sopralluogo detta u.i. appare accessibile anche dal locale commerciale del piano terra mediante un varco esistente tra l'area "preparazione" e il "disimpegno" che prospetta direttamente al vano scale.

L'unità immobiliare è costituita dai seguenti vani :

piano primo : accesso dal vano scale, disimpegno, cucina, soggiorno, corridoio, stireria, tre camere, doppi servizi, due terrazze, scala interna di accesso al piano secondo dal vano soggiorno;

piano secondo: accesso dal vano scale, disimpegno, soggiorno, tre vani e servizio igienico caratterizzati da altezza utile interna variabile da ml. 1,70 a ml. 2,70.

Le finiture interne sono state realizzate con pavimentazioni in ceramica e legno, serramenti in legno con vetrocamera, oscuri in legno, porte interne in legno tamburato, tramezzature in laterizio intonacato e tinteggiato, sanitari bianchi con miscelatori, scala interna dal piano primo al piano secondo a vista con struttura autoportante in acciaio, caminetto al piano primo, riscaldamento con caldaia autonoma a gas, dotazione di impianti idrico, sanitario, elettrico, manto di copertura in coppi, grondaie e discendenti in lamiera zincata preverniciata, rivestimento esterno tinteggiato tipo quarzo.

Complessivamente alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare appare in discreto stato di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di cm. 170/267. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 115/2 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana Villa Vicentina, categoria A/3, classe 4, consistenza 13 vani, rendita 872,81 Euro, indirizzo catastale: Piazza Libertà n. 1, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1985.

C **autorimesse e posti auto** a FIUMICELLO VILLA VICENTINA Via Gorizia 21 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di due autorimesse (sub 3 e sub 7) e di tre posti auto (sub 8, sub 9, sub 10) con accesso carraio dalla Piazza Libertà 1. Le due autorimesse sono dotate di chiusura con basculante metallico mentre due posti auto (sub 8 e sub 8) sono riparati da struttura metallica amovibile. Si evidenziano i ridotti e disagiati spazi di manovra all'interno dell'area comune condominiale per un comodo accesso e disimpegno alle uu.ii. in oggetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cm. 210. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 115/2 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 20 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: Piazza Libertà 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: bcnc sub 12, sub 7, sub 13, mapp. 116/14, mapp. 116/2;
- foglio 4 particella 115/2 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 51,03 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia 21, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp. 115/1, mapp. 116/14, bcnc sub 12, sub 3 ;
- foglio 4 particella 115/2 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 34,91 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia 21, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: bcnc sub 12, sub 13, mapp. 115/3, sub 9;
- foglio 4 particella 115/2 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 34,91 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia 21, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: bcnc sub 12, sub 8, sub 10, mapp. 115/3 ;

- foglio 4 particella 115/2 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 34,91 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia, 21, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: bcnc sub 12, sub 9, mapp. 115/3 ;

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	667,80 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 390.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 292.850,00
Data di conclusione della relazione:	02/09/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 09/06/2025, con scadenza il 19/06/2031, registrato il 10/06/2025 a UDINE ai nn. ■■■■ (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di € 18.000,00 annui.

Il Contratto di locazione comprende solo una parte dell'unità immobiliare censita al NCEU al Fg. 4 , p.c. 115/2 - sub 4 come da planimetria allegata al contratto di locazione. Detto Contratto di Locazione è stato oggetto di RECESSO ai sensi dell'art. 185 comma 1 CCII con EFFICACIA DAL 31/01/2030 come da Autorizzazione del GD del 05/06/2026.

Si evidenzia inoltre la esistenza di "Contratto di comodato d'uso gratuito di beni immobili" sottoscritto il 01/07/2025 tra il Conduttore e Comodatario , con decorrenza dal 01/07/2025 e scadenza 30/07/2037, registrato a Cervignano del Friuli il 30/07/2025 al n. ■■■■ Detto "Contratto di Comodato" è stato REVOCATO con intimazione di immediata liberazione dei locali da parte della Curatela in data 09/07/2026.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/09/2000 a firma di not. [REDACTED] G.N. rep. 50541 di repertorio, intavolata il 11/07/2001 a Cervignano del Friuli G.N. 1501/2000, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo.

Importo ipoteca: € 1.200.000,00.

Importo capitale: € 600.000,00.

Ipoteca a peso del 1° c.t. della P.T. 322 di Villa Vicentina. Annotata di rinnovo con G.N. 2494 /2000 del 22/09/2020.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 13/07/2005 a firma di not. [REDACTED] G.N. rep. 21792 di repertorio, registrata il 02/08/2005 a Udine G.N. n. 4538, intavolata il 16/08/2005 a Cervignano del Friuli G.N. 1233, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 2.000.000,00.

Importo capitale: € 1.000.000,00.

Ipoteca simultanea a peso del 1° c.t. della P.T. 322 di Villa Vicentina e del c.t. 1° e 2° della P.T. 2803 di Fiumicello.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/07/2008 a firma di not. [REDACTED] G.N. rep. 61918 di repertorio, intavolata il 03/09/2008 a Cervignano del Friuli G.N. 1408, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo.

Importo ipoteca: € 1.200.000,00.

Importo capitale: € 600.000,00.

Ipoteca simultanea a peso del 1° c.t. della P.T. 322 di Villa Vicentina e della P.T. 12 i Fiumicello.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 29/01/2016 a firma di Tribunale di Udine G.N. Sent. 7/2026 di repertorio, intavolata il 05/03/2026 a Cervignano del Friuli G.N. 567, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza del Tribunale di Udine n. 7 del 29/01/2026

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificazione tavolare :

ALL'UFFICIO TAVOLARE DI UDINE - SEZIONE DISTACCATA DI CERVIGNANO DEL FRIULI :

P.T. WEB 547 di VILLA VICENTINA - c.t. 1

p.c.n. 115/2 - ente urbano (da P.T. 322 ct 1) -

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/05/1985), con atto stipulato il 15/04/1985 a firma di not. [REDACTED] G.N. rep. 59380 di repertorio, registrato il 15/04/1985 a Cervignano del Friuli G.N. 610/I, intavolato il 18/05/1985 a Cervignano del Friuli G.N. 522.

Si intavola il diritto di proprietà della P.T. 322 c.t. 1° ; Con G.N. 1718/2025 del 29/05/2025 si sopprime la P.T. 322 con trasposizione nella nuova P.T.WEB 547 c.t. 1°.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **585/85** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Restauro, ristrutturazione ed ampliamento edificio commerciale e residenziale., presentata il 21/05/1985 con il n. Prot. 1918 di protocollo, rilasciata il 17/07/1985 con il n. 585 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia N. **591/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla Concessione Edilizia n. 585/85, presentata il 16/09/1985 con il n. Prot. n. 3306 di protocollo, rilasciata il 13/10/1985 con il n. 591 di protocollo, agibilità del 20/12/1985.

Il titolo è riferito solamente a Il Permesso di Abitabilità non si riferisce all'intero edificio ma è limitato alla porzione al piano terra da utilizzare quale attività commerciale.

Concessione Edilizia N. **653/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla precedente Concessione Edilizia n. 585/85 relativa alla nuova sistemazione interna., presentata il 05/02/1987 con il n. Prot n. 482 di protocollo, rilasciata il 07/04/1987 con il n. 653 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **224/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria - Sostituzione solaio, presentata il 31/01/1987 con il n. Prot. n. 425 di protocollo, rilasciata il 05/02/1987 con il n. 224 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **228/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria consistenti in ricostruzione di una porzione della copertura dell'edificio., presentata il 31/12/1986 con il n. Prot. n. 4788 di protocollo, rilasciata il 24/02/1987 con il n. 228 di protocollo

Concessione Edilizia N. **698/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione

rustico, presentata il 18/02/1988, rilasciata il 17/05/1988 con il n. 698 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 721/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla Concessione Edilizia n. 698 del 17/05/1988, presentata il 31/10/1988 con il n. Prot. 3994 di protocollo, rilasciata il 05/01/1989 con il n. 721 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 09P1396**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria ed ampliamento di un locale ad uso commerciale., presentata il 12/10/2009 con il n. Prot. n. 4795 di protocollo, rilasciata il 25/01/2010 con il n. 09P1396 di protocollo, agibilità del 22/12/2010 con il n. 5398 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività di Variante al P.C. 09P1396 del 25/01/2010. **N. D 2010/24**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/10/2010 con il n. Prot. n. 4632 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Industriale . Commerciale H3.2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica di tramezzature nell'area adibita ad esercizio commerciale, realizzazione autorimesse al piano terra ed ampliamento terrazza al primo piano del rustico esterno.

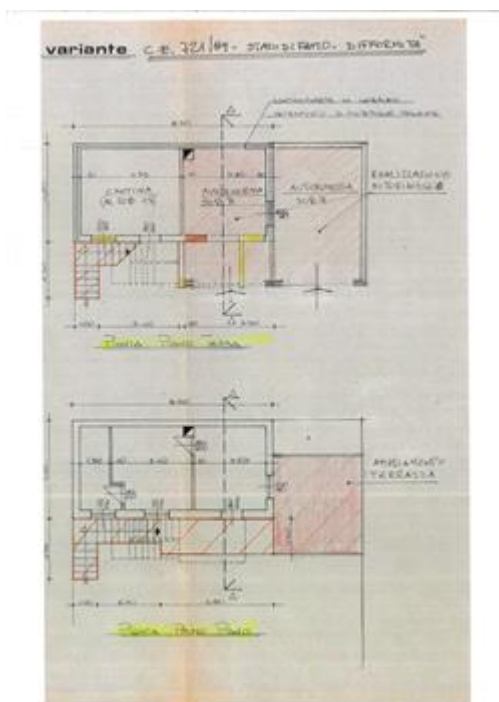
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

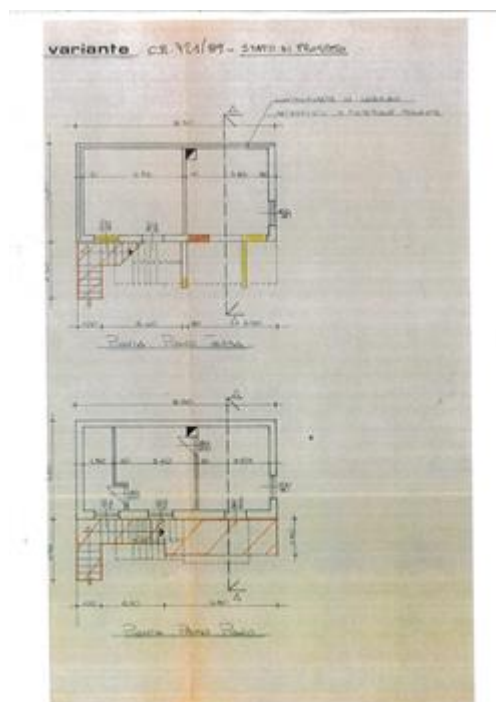
- Importo presunto e non esaustivo per la redazione di sanatoria amministrativa;; €10.000,00

.

La realizzazione delle difformità in carenza di concessione amministrativa e di deposito strutturale appare necessitare della presentazione di opportuna richiesta di sanatoria PREVIO PREVENTIVO ACCESSO E VERIFICA DI FATTIBILITA' presso l'U.T. comunale da parte di eventuale acquirente assieme a competenti figure professionali per le necessarie valutazione, oneri e relativi costi.



C.E. 721/89 - stato di fatto - difformità



C.E. 721/89 - stato di progetto



confronto piano terra

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Carenza delle tavole grafiche relative alla sistemazione interna dei piani primo e secondo. (normativa di riferimento: C.E. 653/87)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA asseverata

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Importo presunto e non esaustivo per la redazione di pratica amministrativa con tavole grafiche rappresentative della situazione di fatto dell'alloggio ai piani primo e secondo.: €2.000,00

La documentazione amministrativa pervenuta allo scrivente stimatore a seguito richiesta di accesso atti, ed in particolare quella riferita alla C.E. n. 653/87 è risultata carente delle tavole rappresentative dell'alloggio realizzato ai piani primo e secondo, non consentendo la comparazione con lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo. Si evidenzia altresì che nella "Relazione illustrativa" allegata alla C.E. appaiono dettagliatamente descritti nella loro destinazione ed ubicazione i vani così come indicati nella planimetria catastale. Per quanto relazionato, lo stato di fatto dell'alloggio che si sviluppa al primo e secondo piano si ritiene conforme alla C.E. 653/87.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tramezzature al piano terra area bar, sistemazione rustico. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Importo presunto e non esaustivo per la redazione di nuova planimetria catastale.: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN FIUMICELLO VILLA VICENTINA VIA GORIZIA 21

BAR

DI CUI AL PUNTO A

bar a FIUMICELLO VILLA VICENTINA Via Gorizia 21, della superficie commerciale di **355,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un locale ad uso commerciale adibito a bar, un ripostiglio/cantina siti al piano terra e di un modesto accessorio esterno al primo piano del fabbricato ubicato tra via Gorizia e Piazza Libertà.

Il locale commerciale comprende un'area di somministrazione, sala giochi, magazzino, area retro bar, servizi igienici, due sale ad uso magazzino-ripostiglio, modesta area esterna coperta da struttura amovibile. Le finiture sono costituite da pavimentazioni in ceramica e prefinito legno, serramenti legno, impianto termico con caldaia a gas non utilizzabile, climatizzazione assicurata da pompa di calore, dotazione di impianti idrico, sanitario, elettrico. Si relaziona che dalle scale interne accessibili dal vano "zona preparazione" del piano terra si accede direttamente alla sovrastante unità immobiliare ad uso residenziale SUB 14 che si sviluppa ai piani primo e secondo. Il vano cantina è accessibile da porta in legno ed è rifinito con pavimentazione grezza in cemento. L'accessorio al primo piano accessibile dall'area comune e scala esterna e comprende due vani, wc e terrazza. Si evidenzia che in occasione del sopralluogo non è stato possibile verificare le interdipendenze delle utenze tecnologiche (idriche, elettriche, sanitarie, gas) tra la zona commerciale, l'accessorio esterno e l'alloggio residenziale.

Si evidenzia che alla data del sopralluogo l'unità immobiliare era solo parzialmente locata e adibita a

bar mentre altre due sale restavano a disposizione della proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cm 264. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 115/2 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana Villa Vicentina, categoria C/1, classe 4, consistenza 301 mq, rendita 5.161,06 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia n. 21, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Identificazione tavolare : P.T.WEB 547 di Villa Vicentina c.t. 1 ; p.c.n. 115/2 ente urbano;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



bar piano terra



magazzino / ripostiglio bar



sala



cantina piano terra



sala



accessorio esterno al primo piano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



corografia

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



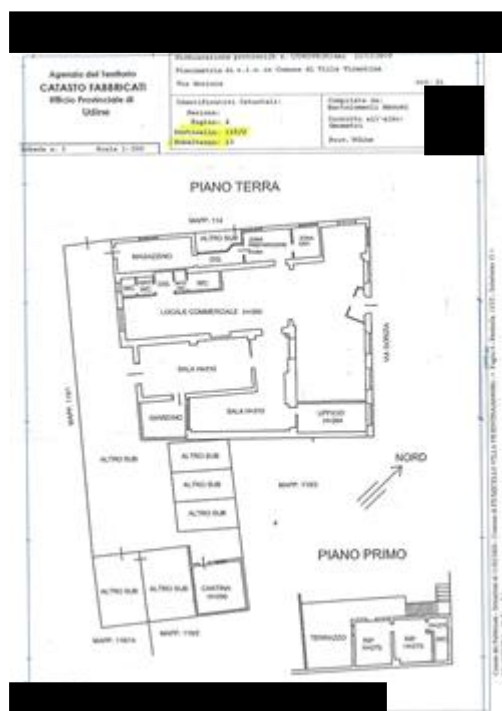
[150,02 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 11617-2018-UD-APE-DEF registrata in data 26/04/2028

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale commerciale al piano terra	320,00	x	100 %	=	320,00
area giardino	12,00	x	10 %	=	1,20
vano cantina al piano terra	16,00	x	50 %	=	8,00
vani accessori al piano primo	36,00	x	50 %	=	18,00
terrazza vani accessori	29,00	x	30 %	=	8,70
Totale:	413,00				355,90



planimetria catastale SUB 13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2025

Fonte di informazione: quotazioni OMI

Descrizione: destinazione commerciale

Indirizzo: Fiumicello Villa Vicentina - zona periferica

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 850,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/02/2026

Fonte di informazione: Offerta di vendita

Descrizione: Locale commerciale in Fiumicello Villa Vicentina, via Gramsci 62 : vendita di bar e sala slot

Superfici principali e secondarie: 450

Superfici accessorie:

Prezzo: 320.000,00 pari a 711,11 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento alle osservazioni di mercato rilevate, tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, si ritiene di applicare un parametro di valutazione parti ad €/mq. 700,00 da cui : mq. 355,90 * € 700,00 = € 249.130,00 arrotondate a : **€ 249.000,00.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	249.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 249.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 249.000,00
---	----------------------

BENI IN FIUMICELLO VILLA VICENTINA VIA GORIZIA 21

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a FIUMICELLO VILLA VICENTINA Via Gorizia 21, della superficie commerciale di **311,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una unità immobiliare ad uso residenziale disposta su due piani (primo e secondo) nel fabbricato a destinazione mista commerciale/residenziale ubicato all'angolo tra Via Gorizia e Piazza Libertà con accesso dal vano scale al piano terra di Piazza Libertà n. 1. Si evidenzia che alla data del sopralluogo detta u.i. appare accessibile anche dal locale commerciale del piano terra mediante un varco esistente tra l'area "preparazione" e il "disimpegno" che prospetta direttamente al vano scale.

L'unità immobiliare è costituita dai seguenti vani :

piano primo : accesso dal vano scale, disimpegno, cucina, soggiorno, corridoio, stireria, tre camere, doppi servizi, due terrazze, scala interna di accesso al piano secondo dal vano soggiorno;

piano secondo: accesso dal vano scale, disimpegno, soggiorno, tre vani e servizio igienico caratterizzati da altezza utile interna variabile da ml. 1,70 a ml. 2,70.

Le finiture interne sono state realizzate con pavimentazioni in ceramica e legno, serramenti in legno con vetrocamera, oscuri in legno, porte interne in legno

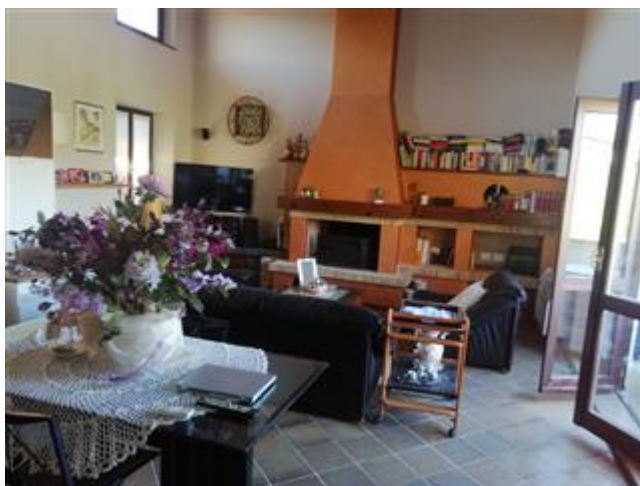
tamburato, tramezzature in laterizio intonacato e tinteggiato, sanitari bianchi con miscelatori, scala interna dal piano primo al piano secondo a vista con struttura autoportante in acciaio, caminetto al piano primo, riscaldamento con caldaia autonoma a gas, dotazione di impianti idrico, sanitario, elettrico, manto di copertura in coppi, grondaie e discendenti in lamiera zincata preverniciata, rivestimento esterno tinteggiato tipo quarzo.

Complessivamente alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare appare in discreto stato di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di cm. 170/267. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 115/2 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana Villa Vicentina, categoria A/3, classe 4, consistenza 13 vani, rendita 872,81 Euro, indirizzo catastale: Piazza Libertà n. 1, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1985.



alloggio ai piani 1°-2°



alloggio ai piani 1°-2°



alloggio ai piani 1°-2°



alloggio ai piani 1°-2°



alloggio ai piani 1°-2°

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



corografia

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano primo	213,00	x	100 %	=	213,00
terrazze al piano primo	43,00	x	30 %	=	12,90
piano secondo	172,00	x	50 %	=	86,00
Totale:	428,00				311,90



SUB 14

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2025

Fonte di informazione: quotazioni OMI

Descrizione: abitazioni tipo economico

Indirizzo: Fiumicello Villa Vicentina - zona periferica

Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 680,00 pari a 680,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 31/12/2023
 Fonte di informazione: Osservatorio F.I.M.A.A.
 Descrizione: immobile residenziale
 Indirizzo: Fiumicello Villa Vicentina - usato max 25 anni
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 670,00 pari a 670,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 01/07/2026
 Fonte di informazione: Borsino FIAIP
 Descrizione: destinazione residenziale
 Indirizzo: Villa Vicentina - Buono stato
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 600,00 pari a 600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione dello stato di fatto, manutenzione e conservazione oltre che dalla significativa ed incidente collocazione dell'unità residenziale ubicata immediatamente sovrastante all'attività commerciale, si ritiene di applicare il parametro unitario di stima pari a : **€/mq. 550,00** da cui :

- Valore di stima : mq. 311,90 * € 550,00 = € 171.545,00 arrotondati a . € 171.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	171.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 171.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 171.000,00

BENI IN FIUMICELLO VILLA VICENTINA VIA GORIZIA 21

AUTORIMESSE E POSTI AUTO

DI CUI AL PUNTO C

autorimesse e posti auto a FIUMICELLO VILLA VICENTINA Via Gorizia 21 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di due autorimesse (sub 3 e sub 7) e di tre posti auto (sub 8, sub 9, sub 10) con accesso carraio dalla Piazza Libertà 1. Le due autorimesse sono dotate di chiusura con basculante metallico mentre due posti auto (sub 8 e sub 9) sono riparati da struttura metallica amovibile. Si evidenziano i ridotti e disagiati spazi di manovra all'interno dell'area comune condominiale per un comodo accesso e disimpegno alle uu.ii. in oggetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cm. 210. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 115/2 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 20 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: Piazza Libertà 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: bcnc sub 12, sub 7, sub 13, mapp. 116/14, mapp. 116/2;
- foglio 4 particella 115/2 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 51,03 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia 21, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp. 115/1, mapp. 116/14, bcnc sub 12, sub 3 ;
- foglio 4 particella 115/2 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 34,91 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia 21, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: bcnc sub 12, sub 13, mapp. 115/3, sub 9;
- foglio 4 particella 115/2 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 34,91 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia 21, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: bcnc sub 12, sub 8, sub 10, mapp. 115/3 ;
- foglio 4 particella 115/2 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 34,91 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia, 21, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: bcnc sub 12, sub 9, mapp. 115/3 ;

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1985.



posti auto



autorimesse

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



corografia

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

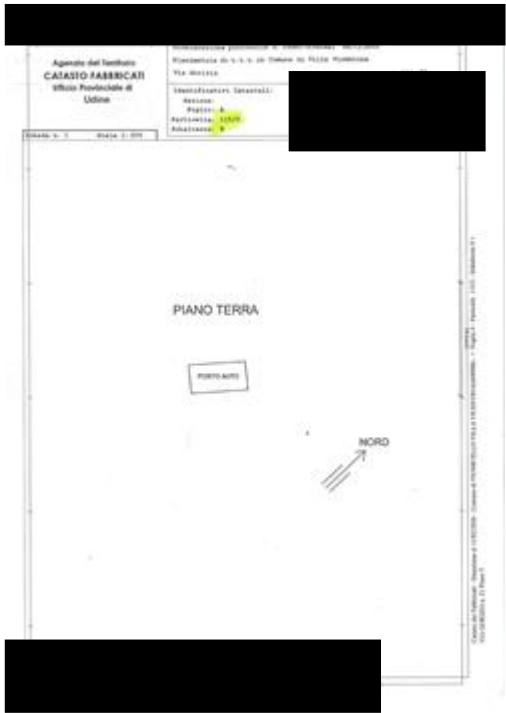
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

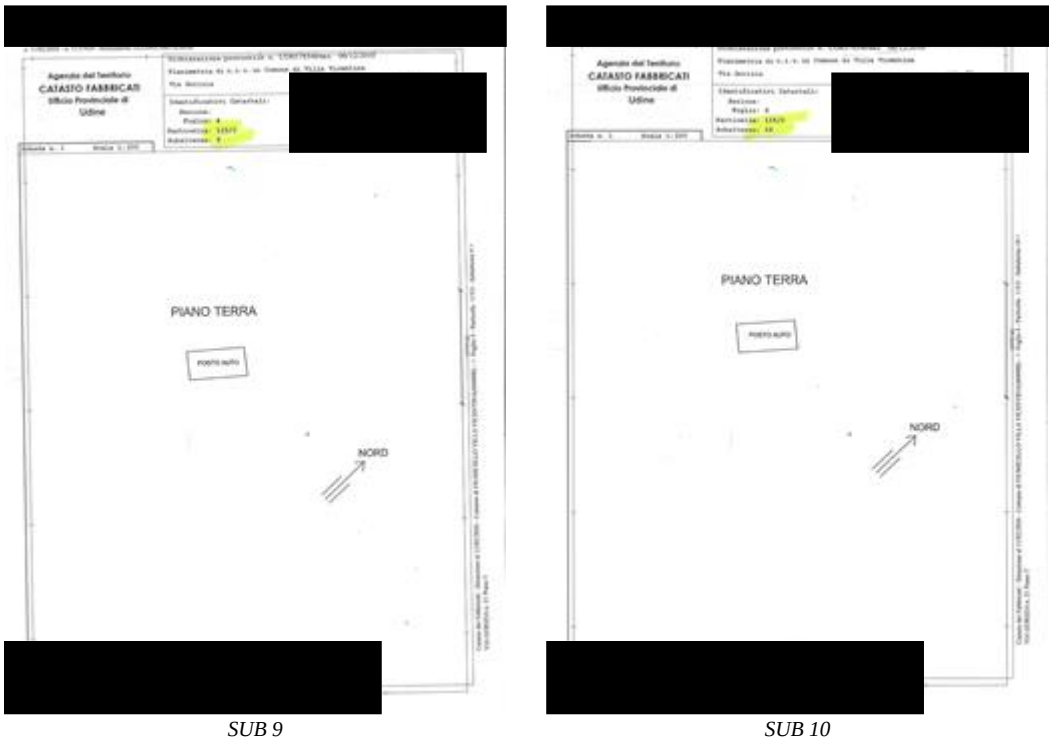
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione dell'ubicazione delle uu.ii che sono raccolte nel loro insieme con accesso dall'area comune identificata con il SUB 12 del mappale 115/2 e quindi di probabile scarso interesse all'acquisto da parte di non residenti nello stesso fabbricato, ponderato il presumibile disagio nelle manovre di utilizzazione degli spazi, rilevata la quotazione OMI del 2° semestre 2025 per il Comune di Fiumicello Villa VicentinaA riferita al valore di compravendira di box compresa tra €/mq. 350,00/475,00 si ritiene di stimare il più probabile valore di mercato " a corpo" come appresso indicato:

- autorimesse : n. 2 * € 3.500,00 = € 7.000,00

- posti auto : n. 3 * € 1.000,00 = € 3.000,00

Complessivamente : € 10.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 10.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 10.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Cervignano del Friuli, conservatoria dei registri immobiliari di Uffidio Tavolare di Cervignano del Friuli, ufficio tecnico di Fiumicello Villa Vicentina

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	bar	355,90	0,00	249.000,00	249.000,00
B	appartamento	311,90	0,00	171.000,00	171.000,00
C	autorimesse e posti auto	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				430.000,00 €	430.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Lotto in vendita per l'intera quota.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: **€. 21.500,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 18.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 390.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 97.625,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 25,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 292.850,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 4/2026

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa gentilizia a FIUMICELLO VILLA VICENTINA Via Giacomo Matteotti 12, frazione Fiumicello, della superficie commerciale di **1.619,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio realizzato su tre piani la cui costruzione risale al XVIII secolo, con annesso parco ed inserito nel Centro Regionale di catalogazione con sede a Passariano (UD). L'immobile è adibito a destinazione residenziale e predisposto per ospitare ricevimenti ed eventi. **Si ritiene opportuno premettere che, per quanto dettagliata e particolareggiata possa essere una relazione descrittiva delle finiture, delle dotazioni, dello stato di manutenzione/conservazione dei luoghi interni ed esterni e dell'impiantistica tecnica, sia consigliabile all'eventuale interessato un puntuale, preciso ed esaustivo sopralluogo al Lotto.**

Sommariamente si relaziona quanto appresso.

Fabbricato ristrutturato nel 2008 costituito da un corpo principale e da un separato corpo accessorio collocato nella parte nord dell'area pertinenziale. Il corpo principale si sviluppa su tre piani di cui il piano terra ed il primo piano attrezzati per ospitare ricevimenti ed eventi, di cui il secondo piano parzialmente destinato a locali accessori e servizi ed il terzo piano attrezzato e destinato a locali ricettivi e residenziali. Le dotazioni tecniche comprendono al piano terra un impianto radiante a pavimento ed un impianto di climatizzazione canalizzato, una centrale tecnologica installata al secondo piano con sezionamento e termoregolazione indipendente per singole zone. Altri spazi sono serviti da impianti di climatizzazione ad aria integrato per bagni, suit e camere dotate di radiatori tubolari in acciaio. Il corpo accessorio, di fronte al quale è stata realizzata una piscina interrata a forme tondeggianti, si sviluppa al piano terra ed ospita locali di servizio, porticato, centralina di controllo e distribuzione dell'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico da 17 kw con pannelli in silicio monocristallino installato nel 2008 sulla copertura.

Le finiture interne comprendono pavimentazioni in marmo con inserti perimetrali in seminato alla veneziana, ceramica, listelli in legno a correre ed a spina di pesce, serramenti esterni in legno con vetrocamera, serramenti interni in legno laccato bianco con specchiature, struttura della copertura in legno a vista nel salone principale al piano terra ed al secondo piano, oscuri in legno con necessità di manutenzione.

La disposizione e la destinazione interna dei locali è conforme a quella indicata nelle allegate planimetrie catastali alle quali si rinvia per una puntuale consultazione e verifica.

Si evidenzia che la documentazione tecnica originale reperita presso l'immobile in occasione del sopralluogo comprendente varie dichiarazioni di conformità, libretti di impianti, collaudo statico ed altre, saranno conservate e consultabili presso la Curatela o presso la Cancelleria Fallimenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di cm. 250/300. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 18/6 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 12.152,00 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti 12, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Via Matteotti, particelle n.ri 18/11, 41/2, 41/49, 41/45, 41/62, 41/48, 41/73, 41/72,

41/64, 18/4, 13/10, 13/8, 13/5.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.619,60 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.624.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.218.000,00
Data di conclusione della relazione:	02/09/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/03/2007 a firma di not. [REDACTED] G.N. 487 di repertorio, intavolata il 15/06/2007 a Cervignano del Friuli G.N. 487, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di finanziamento fondiario.

Importo ipoteca: € 3.000.000,00.

Importo capitale: € 1.500.000,00.

Formalità annotata con G.T. 2517/2009 di eseguita consegna della somma di € 1.500.000,00, dell'entrata in ammortamento a partire dal 1/10/2009, della riduzione della durata dell'ammortamento da mesi 222 a mesi 207, della variabilità del tasso di interesse, di qualsiasi altra annotazione

ipotecaria a margine del diritto di ipoteca iscritto con GT 487/2007 a favore della [REDACTED]

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/07/2008 a firma di not. [REDACTED] G.N. 1408 di repertorio, intavolata il 03/09/2008 a Cervignano del Friuli G.N. 1408, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo.

Importo ipoteca: € 1.200.000,00.

Importo capitale: € 600.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 29/01/2016 a firma di Tribunale di Udine G.N. Sent. 7/2026 di repertorio, intavolata il 05/03/2026 a Cervignano del Friuli G.N. 567, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza del Tribunale di Udine n. 7 del 29/01/2026

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

prenotazione del diritto di ipoteca, stipulata il 13/05/2025 a firma di Tribunale di Udine G.N. 2238 di repertorio, intavolato il 24/07/2025 a Cervignano del Friuli G.N. 2238, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 430/2025 del 13/05/2025 - rep. 748/2025 del Tribunale di Udine.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificazione tavolare :

ALL'UFFICIO TAVOLARE DI UDINE - SEZIONE DISTACCATA DI CERVIGNANO DEL FRIULI :

P.T. WEB 1945 DI FIUMICELLO - c.t. 1

p.c.n. 18/6 - ente urbano (da P.T. 12 c.t. 14)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/10/2004), con atto stipulato il 06/07/2004 a firma di not. [REDACTED] G.N. rep. 52291 di repertorio, registrato il 26/07/2004 a Monfalcone G.N. 100057/V mod II, intavolato il 11/10/2004 a Cervignano del Friuli G.N. 1315/2004.

Il titolo è riferito solamente a U.T. di Cervignano del Friuli - P.T. 12 c.t. 11° pp.cc. 18/6, 18/10, 18/12 e c.t. 13° p.c. 21/6 e riunite nel c.t. 14°;.

Con G.N. 1833/2008 le particelle sono state fuse nell'unica particella n. 18/6 - Ente Urbano ; Successivamente con GN 567/2026 la P.T. 12 c.t. 14 è stata escorporata con formazione del c.t. 1° della NUOVA P.T.WEB 1945.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **A/2006/17**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria Villa [REDACTED], presentata il 06/06/2006, rilasciata il 01/06/2006 con il n. A/2006/17 di protocollo

Concessione Edilizia N. **C/2007/4**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione dell'edificio esistente denominato "Villa [REDACTED]" con modifica di destinazione d'uso da residenziale ad alberghiero., presentata il 04/11/2006, rilasciata il 21/03/2007 con il n. C/2007/4 di protocollo, agibilità del 13/12/2008 con il n. Prot. n. 14396 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **A/2007/30**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione locali tecnici di servizio alla Vila [REDACTED], modifiche pavimentazioni esterne, definizione recinzione-ingressi carrai., presentata il 27/07/2007, rilasciata il 06/08/2026 con il n. A/2007/30 di protocollo

Denuncia Inizio Attività Edilizia N. **DIA/2008/15**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica rete fognaria e nuovo allacciamento fognario;, presentata il 26/02/2008 con il n. Prot. n. 2459 di protocollo

Denuncia Inizio Attività Edilizia N. **DIA/2008/41**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante interna alla Concessione 2007/4 del 21/3/2007, presentata il 18/04/2008 con il n. Prot. n. 1835 di protocollo

Permesso di Costruire N. **VA/2007/10030**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante n. 2 al Lotto 3 dei lavori di ristrutturazione dell'edificio esistente denominato "Villa [REDACTED]" di cui alla A/2007/30;, presentata il 17/04/2008, rilasciata il 20/06/2009 con il n. VA/2007/10030 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Omogenea tipo "A" - Sottozona A n. 6

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: CORPO ESTERNO : Chiusura parziale di tettoia esterna

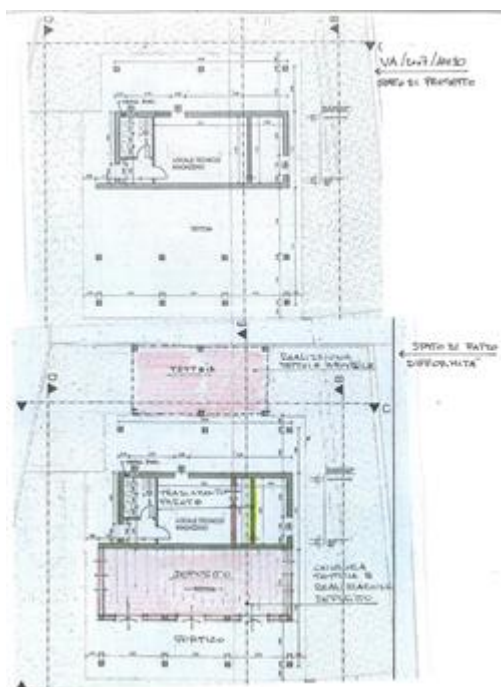
con muratura e serramenti in legno, realizzazione tettoia aperta amovibile, traslazione tramezzo interno; PIANO SECONDO : scala di accesso al soppalco NON realizzata; (normativa di riferimento: VA/2007/10030)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

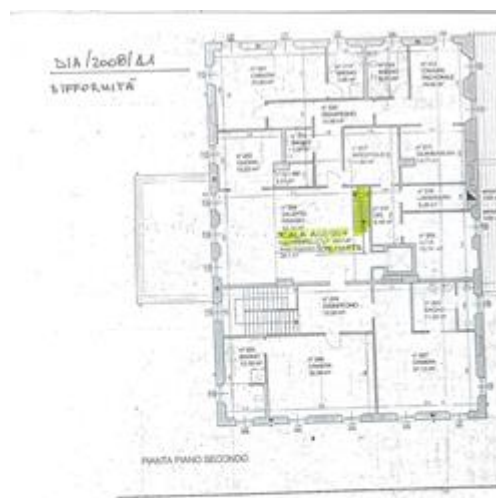
Costi di regolarizzazione:

- Importo presunto e non esaustivo per la redazione di SCIA in sanatoria: €.15.000,00

Eventuale richiesta di sanatoria PREVIO PREVENTIVO ACCESSO E VERIFICA DI FATTIBILITA' presso l'U.T. comunale da parte di eventuale acquirente assieme a competenti figure professionali per le necessarie valutazione, oneri e relativi costi.



Corpo esterno: confronto tavola di progetto / stato di fatto;



difficoltà piano secondo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difficoltà: Ampliamento superficie coperta corpo accessorio.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Importo presunto e non esaustivo per redazione di variazione della planimetria catastale.: €.1.000,00

L'aggiornamento in mappa NCT e in planimetria NCEU è subordinato all'eventuale rilascio della sanatoria per la regolarizzazione delle difficoltà amministrative.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFICOLTÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFICOLTÀ**

BENI IN FIUMICELLO VILLA VICENTINA VIA GIACOMO MATTEOTTI 12,
FRAZIONE FIUMICELLO

VILLA GENTILIZIA

DI CUI AL PUNTO A

villa gentilizia a FIUMICELLO VILLA VICENTINA Via Giacomo Matteotti 12, frazione Fiumicello, della superficie commerciale di **1.619,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio realizzato su tre piani la cui costruzione risale al XVIII secolo, con annesso parco ed inserito nel Centro Regionale di catalogazione con sede a Passariano (UD). L'immobile è adibito a destinazione residenziale e predisposto per ospitare ricevimenti ed eventi. **Si ritiene opportuno premettere che, per quanto dettagliata e particolareggiata possa essere una relazione descrittiva delle finiture, delle dotazioni, dello stato di manutenzione/conservazione dei luoghi interni ed esterni e dell'impiantistica tecnica, sia consigliabile all'eventuale interessato un puntuale, preciso ed esaustivo sopralluogo al Lotto.**

Sommariamente si relaziona quanto appresso.

Fabbricato ristrutturato nel 2008 costituito da un corpo principale e da un separato corpo accessorio collocato nella parte nord dell'area pertinenziale. Il corpo principale si sviluppa su tre piani di cui il piano terra ed il primo piano attrezzati per ospitare ricevimenti ed eventi, di cui il secondo piano parzialmente destinato a locali accessori e servizi ed il terzo piano attrezzato e destinato a locali ricettivi e residenziali. Le dotazioni tecniche comprendono al piano terra un impianto radiante a pavimento ed un impianto di climatizzazione canalizzato, una centrale tecnologica installata al secondo piano con sezionamento e termoregolazione indipendente per singole zone. Altri spazi sono serviti da impianti di climatizzazione ad aria integrato per bagni, suit e camere dotate di radiatori tubolari in acciaio. Il corpo accessorio, di fronte al quale è stata realizzata una piscina interrata a forme tondeggianti, si sviluppa al piano terra ed ospita locali di servizio, porticato, centralina di controllo e distribuzione dell'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico da 17 kw con pannelli in silicio monocristallino installato nel 2008 sulla copertura.

Le finiture interne comprendono pavimentazioni in marmo con inserti perimetrali in seminato alla veneziana, ceramica, listelli in legno a correre ed a spina di pesce, serramenti esterni in legno con vetrocamera, serramenti interni in legno laccato bianco con specchiature, struttura della copertura in legno a vista nel salone principale al piano terra ed al secondo piano, oscuri in legno con necessità di manutenzione.

La disposizione e la destinazione interna dei locali è conforme a quella indicata nelle allegate planimetrie catastali alle quali si rinvia per una puntuale consultazione e verifica.

Si evidenzia che la documentazione tecnica originale reperita presso l'immobile in occasione del sopralluogo comprendente varie dichiarazioni di conformità, libretti di impianti, collaudo statico ed altre, saranno conservate e consultabili presso la Curatela o presso la Cancelleria Fallimenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di cm. 250/300. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 18/6 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 12.152,00 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti 12, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Via Matteotti, particelle n.ri 18/11, 41/2, 41/49, 41/45, 41/62, 41/48, 41/73, 41/72, 41/64, 18/4, 13/10, 13/8, 13/5.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2008.



interni corpo accessorio



interni piano terra



interni piano terra



interni piano primo



interni piano secondo



interni piano secondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



esterni



esterni



esterni



esterni



esterni



corografia

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



controllo fotovoltaico



scala interna p.terra - p. 1°



scala interna



interni 1° piano



interni 2° piano



soppalco 2° piano

CLASSE ENERGETICA:



[352.66 KWh/m²/anno]

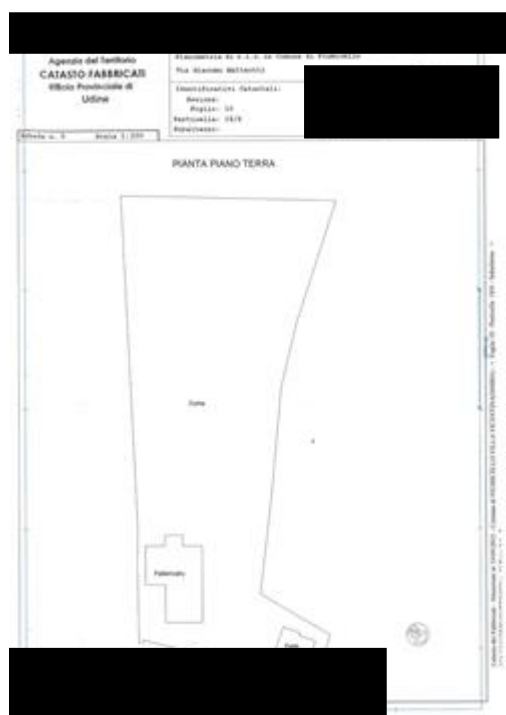
Certificazione APE N. 3019000009325 registrata in data 05/09/2025

CONSISTENZA:

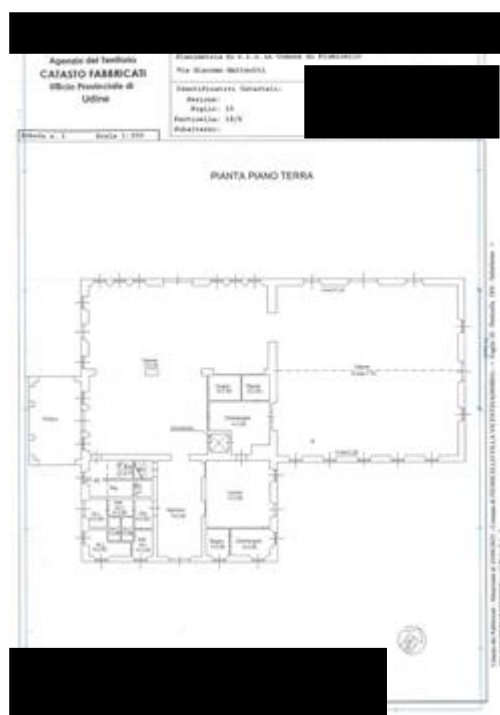
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra vani principali	629,00	x	100 %	=	629,00
piano terra pertinenze	49,00	x	30 %	=	14,70
piano terra terrazzi e porticati	147,00	x	30 %	=	44,10
piano primo vani principali	330,00	x	100 %	=	330,00
piano primo accessori e pertinenze	53,00	x	30 %	=	15,90
piano primo terrazze	33,00	x	30 %	=	9,90
piano secono vani principali	352,00	x	100 %	=	352,00
piano secondo locali tecnici	32,00	x	25 %	=	8,00
area scoperta pertinenziale - parco	10.800,00	x	2 %	=	216,00
Totale:	12.425,00				1.619,60



elaborato planimetrico



piano terra



piano terra accessorio



piano primo



piano secondo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La tipologia e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato unite alla particolare destinazione ed utilizzazione dell'edificio non hanno trovato riscontro nella ricerca di parametri di riferimento derivanti da atti di compravendita per immobili simili a quello in oggetto.

Rilevata la sussistenza di "Contratto di Locazione" formamente registrato e trascritto presso l'Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli in data 11/10/2016 con il quale la proprietà ha concesso in locazione a terzi l'intero compendio immobiliare denominato "Villa [REDACTED]" al canone iniziale dichiarato di € 48.000,00 annue, **si è ritenuto di determinare il più probabile valore di mercato con l'applicazione del metodo finanziario mediante la proiezione del canone locativo rivalutato all'attualità così come appreso indicato.**

- Canone iniziale : € 48.000,00
- Data iniziale : 01/01/2016
- Data finale : 01/07/2026
- Decorrenza Rivalutazione : Gennaio 2016;
- Scadenza Rivalutazione : Luglio 2026;
- **Rivalutazione applicata al 75%**
- Indice ISTAT utilizzato : FOI generale
- Coefficiente di Rivalutazione : 1,255
- Totale Rivalutazione al 75% : $(€ 48.000,00 * 1,255) = € 60.240,00 - € 48.000,00 = € 12.240,00 * 75\% = € 9.180,00$
- **Canone Rivalutato al 75% (s.e.o.) : € 48.000,00 + € 9.180,00 = € 57.180,00**

Dalla relativa tabella di calcolo allegata alla relazione peritale, il valore di stima è determinato in complessivi € 1.640.000,00.

Si evidenzia che i valori minimi e massimi di vendita e locazione applicati nella tabella di calcolo sono desunti dalle quotazioni indicate nelle tabelle dell'Agenzia delle Entrate - OMI e da borsini immobiliari locali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	1.640.000,00
-----------------	---------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 1.640.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 1.640.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli, ufficio tecnico di Fiumicello Villa Vicentina

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa gentilizia	1.619,60	0,00	1.640.000,00	1.640.000,00
				1.640.000,00 €	1.640.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Lotto in vendita per l'intera quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.624.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 406.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.218.000,00**

data 02/09/2026

il tecnico incaricato
Daniele Lollo

TRIBUNALE DI UDINE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 4/2026



GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ANNALISA BARAZI
CURATORE: DOTT.SSA SANDRA DEL DÒ

INVENTARIO E VALORIZZAZIONE

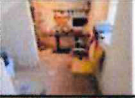
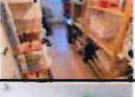
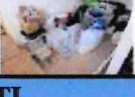
Il sottoscritto Alessandro Cunta, in qualità di esperto stimatore nominato dal Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 4/2026 pendente presso il Tribunale di Udine, procede con la presente alla redazione dell'inventario e alla contestuale stima del valore di realizzo dei beni mobili riconducibili alla procedura in oggetto dichiarando:

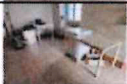
«Giuro di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità.»

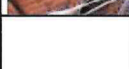
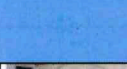
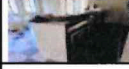
Si dà atto che le operazioni di ricognizione e stima non si sono esaurite in un unico contesto spaziale, bensì hanno interessato molteplici siti logistici, necessari alla completa individuazione del compendio mobiliare.

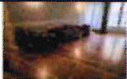
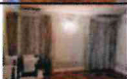
INGRESSO

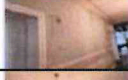
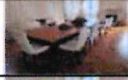
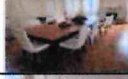
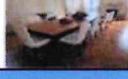
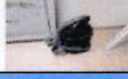
		IMMAGINI	VALUTAZIONE	
1	mobile a ribalta con due cassetti			
2	poltrona con seduta damascata			
3	pianoforte a muro marca [REDACTED]			
4	due applique a due luci e specchio			
5	specchio con cornice in legno bianco			
6	salottino (divano 2 posti + 2 poltrone)			
7	lampada a stelo stoffa/velluto rosso			
8	vetrina struttura verde			
9	vasi			
10	porta candele e suppellettili			
11	specchio scheggiato			
12	tavolino rotondo e 2 sedie metallo			

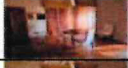
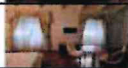
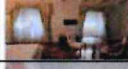
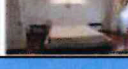
UFFICIO				
13	tavolo base metallica			
14	due sedie			
15	tre scaffali legno			
16	comodino anta e cassetto			
17	schermo			
18	stufa elettrica			
19	materiale ufficio			
20	oggettistica varia			
INGRESSO MATTEOTTI				
21	mobile stile con specchio			
22	sedia legno			
23	vaso anfora			
24	tavolino legno rotondo			
25	lampada terra tessuto			
26	Applique in vetro			
27	quadro villa			
28	libri e riviste			
29	serigrafia			

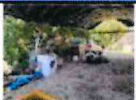
SERVIZI				
30	mobile specchio 3 cassetti			
31	tavolino rotondo			
32	scrivania con materassino			
33	4 applique			
CUCINA				
34	4 sedie alte			
35	sedia stoffa			
36	faro			
37	mobile giorno 4 vani			
38	palla ginnica			
39	9 tavoli quadrati			
40	lavabicchieri			
41	asciugatrice			
42	carrello portata			
43	scaffale metallico			
44	congelatore			
45	sedia seduta stoffa			
46	stoviglie			
47	bilanciere 6 pesi			
48	estintore			

SALA CERIMONIE				
49	12 coppie tende grigie			
50	66 sedie plastica/metallo			
51	12 lampade parete			
52	4 casse acustiche			
53	schermo proiezione			
54	lampadario 19 luci (rotto)			
55	2 estintori			
56	scala alluminio			
SALA BAR				
57	bancone bar marmo 5m			
58	vetrina frigo			
59	macchina caffè			
60	4 poltrone			
61	2 divanetti plastica			
62	2 tavolini esterno plastica			
63	4 tavoli rotondi metallo			
64	9 sedie rosse imbottite			
65	2 poltrone ruote ufficio			
66	cavalletto quadri			
67	albero stilizzato luminoso			
68	estintore			
69	8 applique pendenti vetro			
70	schermo			
71	vaso legno vetro			
72	tavolo rotondo			

SALONE CETRALE				
73	divano stile 3 cuscini			
74	tavolo scacchiera			
75	sedia legno braccioli			
76	tavolino tondo vetro			
77	borsetta donna			
78	soprammobile scarpette			
79	macchina cucire [REDACTED]			
80	2 poltrone stile			
81	2 tavolini bassi			
82	pianoforte [REDACTED] + sgabello			
SALONE DESTRA				
83	36 sedie bianche imbottite			
84	credenza marmo 2 cassetti 6 ante			
85	mobile stile 2 ante vetro			
86	7 coppie tende damascate			
87	10 applique pendenti vetro			
GUARDAROBA				
88	armadio appendiabiti 7 vani			
89	lettino [REDACTED]			
90	2 tavolini bassi			
91	poltroncina			

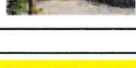
SALA SINISTRA				
92	mobile marmo 2 cassetti 6 ante 2 vani giorno			
94	tavolo quadrato 4 sedie legno			
95	carrello liquori			
96	mobiletto rotelle 2 ante			
97	poltrona tessuto bianco			
98	4 applique pendenti vetro			
99	lampadario 6 luci			
STANZA 1P				
100	tavolo 5 gambe 4m			
101	9 sedie bianche imbottite			
102	2 consolle semicerchio			
103	4 applique pendenti vetro			
104	4 coppie tende stoffa			
CUCINA 1P				
105	vetrina 5 cassetti 4 ante, 2 ante ribalta, 2 vani giorno			
108	tavolo rettangolare			
109	tavolo quadrato			
110	aspirapolvere			
APPARTAMENTO				
111	lavatrice			
112	lavello plastica			
113	mobile bagno marmo			

CAMERA SPOSI				
114	letto matrimoniale + materasso			
115	2 posa valigie			
116	poltrona stoffa rossa			
117	panca ingresso			
118	tavolino rotondo			
119	4 sedie bianche imbottite			
120	schermo			
121	armadio 2 ante 1 cassetto			
CAMERA SPOSI 2				
122	letto matrimoniale + materasso			
123	2 consolle			
124	posa valigia			
125	tavolino rotondo 2 sedie bianche imbottite			
126	schermo			
127	armadio 2 ante 1 cassetto			
128	2 coppie tende			
129	divano 2 posti			
130	applique 6 luci			
SCALE				
131	6 applique pendenti vetro			
ESTERNO				
132	4 divanetti plastica			
133	8 poltroncine 4 tavolini plastica			
134	3 gazebo 3x3			
135	gazebo 4x4			
136	gazebo matrimoni 7x8			

PISCINA				
137	7 ombrelloni			
138	divano legno			
139	robot piscina			
140	mobile ante/cassetti			
141	banco bar marmo			
142	scaffali legno			
143	4 lettini			
144	affettatrice 			
145	attrezzatura cerimonie			
OFFICINA				
146	attrezzatura/arredi dismessi			

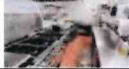
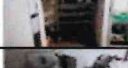
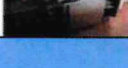
VALUTAZIONE TOTALE A CORPO: EURO 12.000,00-

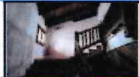
PIAZZA LIBERTÀ N.1 – FIUMICELLO – VILLA VICENTINA (UD)

APP. PIAZZA LIBERTÀ				
147	divano 2 poltrone pelle nera			
148	schermo			
149	stereo 2 casse			
150	mobile soggiorno 4 cassetti, vano giorno, pensile 2 ante e mensol			
153	carrello vivande			
154	3 sedie pieghevoli			
155	frigo			
157	tavolo 4 poltrone ufficio			
158	cucina angolo, pensile 2 ante 2 vani giorno			
159	tavolo 2 sedie			
160	poltrona			
161	consolle			
162	poltrona damascata			
163	camera letto con bagno			
164	cameretta tovaglie			
165	armadio 4 ante			
166	camera matrimoniale letto + armadio 4 ante			
167	mobile 3 cassetti + specchio			
168	poltrona			
169	lavatrice			
170	asciugatrice			
171	asse/ferro stiro			
172	attrezzatura varia da catering			

VALUTAZIONE TOTALE A CORPO: EURO 3.000,00-

RISTORANTE BAR				
173	6 sgabelli			
174	2 carrelli legno ruote			
175	penisola legno 6m			
176	26 scatole tovaglie ██████████			
177	vetrina frigo dolci			
178	mobile 2 ante 2 cassetti 3 vani giorno			
179	vetrina verticale ██████████			
180	2 applique 1 lampadario			
BANCONE BAR				
181	bancone sasso/marmo/legno con frigo			
182	penisola marmo sopralzo vani giorno			
183	retrobanco acciaio lavello 2 vasche 3 ante			
184	lavastoviglie ██████████			
185	pensile bicchieri 6 vani giorno			
186	mobile 3 ante 3 cassetti sopralzo			
187	banco pizze marmo frigo 2 ante 6 cassetti lavello			
188	2 macchine caffè ██████████			
189	2 forni per pizze			
190	penisola marmo 2 frigo 3 ante 3 vani legno 5 cassetti 10 ante			
191	frigo ingredienti pizza			
192	griglia carboni piastra gas			
193	banco legno scalda piatti			
194	banco frigo acciaio 2 ante			
195	9 lampadari 1 luce 3 applique			

CUCINA RISTORANTE				
196	congelatore			
197	friggitrice 2 vasche			
198	cucina 4 fuochi			
199	cucina 2 fuochi			
200	bollitore cuoci pasta			
201	banco frigo 4 ante acciaio			
202	lavello 2 vasche ante scorrevoli			
203	pensile frigo ingredienti			
204	cappa acciaio 5m			
205	banco acciaio centrale 2 ante scorrevoli			
206	banco acciaio ante scorrevoli cassetti sopralzo frigo ingredienti			
207	lavello inox 2 vasche gocciolatoio 4m			
208	lavastoviglie banco gocciolatoio			
209	bilancia			
210	bilancia			
211	2 mensole inox			
212	cella frigo 2 vani			
213	abbattitore			
214	carrello acciaio			
215	banco inox 2 ante scorrevoli			
216	affettatrice			
217	taglia verdure			
SPOGLIATOIO				
218	12 stipetti (6 senza ante)			

SALA 1P				
219	banco bar marmo spina birra lavello anta cassetto vano giorno sop			
220	banco frigo 6 cassetti marmo sopralzo 2 vani			
221	mobile 7 ante 3 cassetti marmo sopralzo 2 vani			
222	24 tavoli quadrati/rettangolari			
223	86 sedie legno/paglia			
224	3 seggiolini bambini			
225	8 appendiabiti parete			
226	14 applique 5 lampadari 1 luce			
227	ornamenti agricoli gabbiette brocche			
SCALE COLLEG				
228	2 estintori 3 applique ornamenti agricoli vecchio comodino			
ATTREZZATURA				
229	piatti posate bicchieri vari estintori			
VERANDA				
230	stufa legna porta ombrelli 24 applique			
PARCHEGGIO				
231	banco bar pietra/marmo/legno 6 cassetti frigo vani giorno retroban			
APPARTAMENTO 1P				
232	cucina 3m cappa tavolo 2 sedie sgabello frigo 2 divani tavoli			
CENTRALE TERMICA				
233	frigo 1 anta scaffale 6 ripiani banco acciaio scrivania tavolo poltro			

VALUTAZIONE TOTALE A CORPO: EURO 20.000,00-

CONCLUSIONI

La valutazione dei beni mobili e dei beni mobili registrati facenti parte della presente **Liquidazione Giudiziale** è stata condotta seguendo una metodologia rigorosa, volta a determinare il valore di "**pronto realizzo**" in un contesto di vendita forzata.

La valutazione dei beni mobili è stata effettuata "in blocco", considerando che:

- i beni custoditi presso la sede di villa [REDACTED] in via Matteotti n. 12 a Fiumicello Villa Vicentina sono di modesto valore complessivo e, risultando appetibile solo una minima parte di essi, il rischio è quello di non realizzare la vendita dei restanti beni, con conseguenti costi di gestione e smaltimento che graverebbero sulla procedura;
- i beni custoditi in via Trieste n. 120 a Fiumicello Villa Vicentina fanno parte dell'azienda di ristorazione che, sino alla data del 11/1/2026, era condotta in affitto da parte di una società terza;
- i beni custoditi presso l'immobile di proprietà del socio in p.zza Libertà n. 1 a Fiumicello Villa Vicentina sono di modestissimo valore, sicché la gestione delle vendite in modo atomistico determinerebbe il sorgere di costi di procedura maggiori dei valori di realizzo.

I criteri adottati si discostano dalle ordinarie quotazioni di mercato per i seguenti motivi:

1. Stato di Fatto e di Diritto: Tutti i beni vengono valutati e posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della ricognizione. La valutazione tiene conto del reale stato di conservazione, dell'anzianità di servizio e dell'obsolescenza tecnologica dei cespiti.
2. Assenza di Garanzie e Gara Competitiva: Trattandosi di una vendita nell'ambito di una procedura concorsuale, i beni saranno oggetto di gara competitiva tra gli offerenti. Si precisa che:
 - Non è prevista alcuna garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità.
 - Non viene fornita alcuna assicurazione circa il buon funzionamento delle macchine o degli impianti.
 - L'acquirente assume su di sé il rischio relativo allo stato d'uso dei beni, rinunciando a ogni azione di rivalsa verso la Curatela.
3. Abbattimento per "Pronto Realizzo": Al fine di garantire una chiusura tempestiva delle operazioni di vendita e minimizzare i costi di custodia, il valore commerciale è stato rettificato applicando un coefficiente di abbattimento per pronto realizzo. Questo riflette la necessità di alienare i beni in tempi brevi e in un mercato ristretto.
4. Oneri di Ritiro e Ripristino dei Luoghi: In conformità alla natura dei beni (arredi bar, cucine industriali, impianti fissi), la valutazione ha decurtato dal valore finale i costi stimati per:
 - Lo smontaggio e la movimentazione dei beni.
 - Il trasporto e il ritiro dalla sede attuale.
 - Le opere necessarie per il ripristino dei luoghi allo stato originario (es. distacco impianti idraulici/elettrici, chiusura fori, rimozione detriti), oneri che restano a carico dell'aggiudicatario.

Sintesi della Valutazione:

Il valore finale espresso nel presente documento rappresenta dunque un prezzo di base d'asta sostenibile, calcolato al netto dei costi di sgombero e dei rischi legati alla formula del "visto e piaciuto", garantendo la massima trasparenza ai potenziali interessati.

Valore li 30 / 03 / 2026

Lo stimatore

Alessandro Cunta

