



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

PROCEDURE CONCURSUALI

4/2026

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Annalisa Barzazi

CUSTODE:

dott.ssa Sandra Del Do

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/09/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Daniele Lollo

CF:LLLDNL50S13L483R

con studio in UDINE (UD) VIA BALDASSERIA ALTA 12/D

telefono: 00390432520403

email: danielelollo2@gmail.com

PEC: daniele.lollo@pec.eppi.it

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. Conte 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. Germano 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. Germano 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. Grimaldi 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. Grimaldi 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)

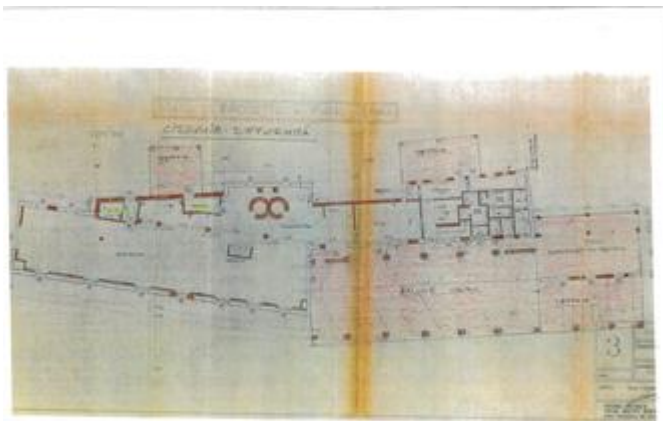
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria.

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

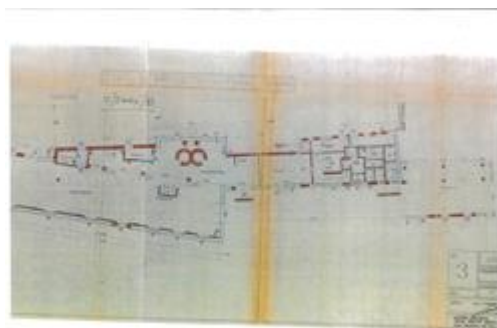
La realizzazione delle coperture con strutture in acciaio/legno in carenza di concessione amministrativa e di deposito strutturale appare necessitare della presentazione di opportuna richiesta di sanatoria PREVIO PREVENTIVO ACCESSO E VERIFICA DI FATTIBILITÀ presso l'U.T. comunale da parte di eventuale 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*

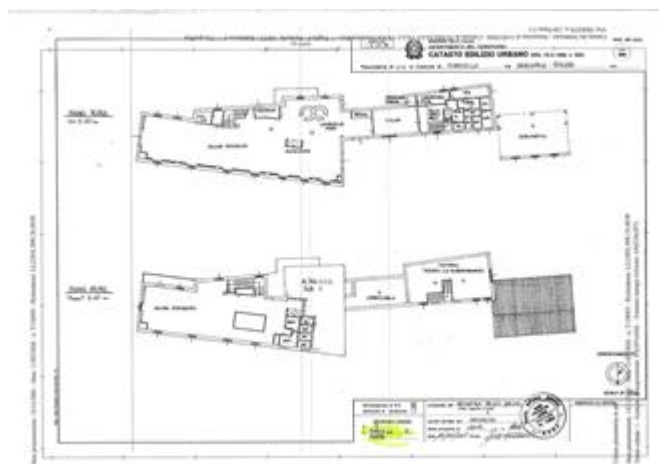
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

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**

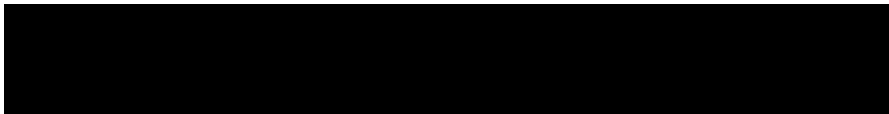
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

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 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.

LA CATAPECCHIA - VIA TRIESTE N.120 -FIUMICELLO – VILLA VICENTINA (UD)

RISTORANTE BAR				
173	6 sgabelli			
174	2 carrelli legno ruote			
175	penisola legno 6m			
176	26 scatole tovaglie Il Melograno			
177	vetrina frigo dolci			
178	mobile 2 ante 2 cassetti 3 vani giorno			
179	vetrina verticale Enofrigo			
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 Dühr			
185	pensile bicchieri 6 vani giorno			
186	mobile 3 ante 3 cassetti sopralzo			
187	banco pizze marmo frigo 2 ante 6 cassetti lavello			
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 Sammontana			
197	friggitrice 2 vasche Alpeninox			
198	cucina 4 fuochi Alpeninox			
199	cucina 2 fuochi Pontel Claudio			
200	bollitore cuoci pasta Pontel Claudio			
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 Alpeninox banco gocciolatoio			
209	bilancia Horecatech			
210	bilancia Vrech			
211	2 mensole inox			
212	cella frigo 2 vani			
213	abbattitore			
214	carrello acciaio			
215	banco inox 2 ante scorrevoli			
216	affettatrice Sirman			
217	taglia verdure Omega			
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 Rex 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 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